

RESIDENTIE DE BUNNIES I-II

<u>De Bunnies I</u>	<u>De Bunnies II</u>
Koning Ridderdijk 54	Koning Ridderdijk 56
8434 Westende	8434 Westende
0843.649.283	0843.649.580

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133

RESIDENTIE “ DE BUNNIES 1 & 2”.

Te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk, 54-55-56.

BASISAKTE.

Het jaar negentienhonderd eenennegentig, op zeventien december, ten kantore.

Voor Ons, Meester Eric MAELFAIT, notaris met standplaats te Harelbeke.

Zijn verschenen :

1. De Naamloze Vennootschap GENT WONINGBOUW, met zetel te Gent (Sint Denijs Westrem), Luchthavenlaan, 18, opgericht bij akte verleden voor Notaris Christian Peërs te Aalst op één oktober negentienhonderd negenenzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna onder nummer 1715-5, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Paul Dehaene te Gent Sint-Denijs-Westrem op negen december negentienhonderd vijftientig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd zesentachtig onder nummer 860108-156.

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 127.406 en voor de B.T.W. onder nummer 419.853.810.

Verder ook genaamd “verkoper” of ook “bouwheer”.

Hier vertegenwoordigd door twee van haar bestuurders :

1. Mevrouw Erna Van Rysselberghe, bestuurder van vennootschappen, wonende te Gent Sint-Denijs-Westrem, Luchthavenlaan, 18.
2. De Heer Adelin Criel, handelaar, wonende Assenede - Oosteeklo, Ledestraat, 18.

Beiden benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering voorwerp van bovenvermelde akte verleden voor Notaris Paul Dehaene op negen december negentienhonderd vijftientig, gepubliceerd zoals hierboven vermeld, en hernieuwd voor de duur van zes jaar bij beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van vijftien juli negentienhonderd eenennegentig, ter publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Gent op tien oktober negentienhonderd eenennegentig en handelend voor zoveel als nodig bij sterkmaking.

2. De Naamloze Vennootschap IMRODE, met zetel te Middelkerke (Westende), Henri Jasparlaan, 38, opgericht bij akte verleden voor Notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op veertien oktober negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf januari negentienhonderd vierentachtig onder nummer 223-13, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Agnes Porters te Westende op twintig januari

negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig februari daarna onder nummer 880223-221.

Ingeschreven in het handelsregister te Veurne onder nummer 28.430127.406 en voor de B.T.W. onder nummer 425-104-181.

Hier vertegenwoordigd door Mevrouw Mariette Depoorter, Immobiliën-makelaar, wonende te Middelkerke - Westende, Henri Jasparlaan, 38, handelende ingevolge de statuten.

3. A. De Heer Raoul Victor Pierre Jean Baptiste MAES, apotheker, geboren te Schaarbeek op vier augustus negentienhonderd zesentwintig, wonende te 1020 Brussel, 72 Mutsaardlaan, bus 42, echtgenoot van Mevrouw Marie-Jeanne Arte.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor Meester Raspé, Notaris te Dilbeek op twee september negentienhonderd vijftenzestig, tot op heden ongewijzigd.

B. Mevrouw Simonne Elvire Yolande MAES, huishoudster, geboren te Schaarbeek op acht augustus negentienhonderd negentwintig, wonende te 1933 Sterrebeek, Zavelstraat, 32, echtgenote van de Heer Louis Joseph Decoster.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract verleden voor Meester Gilbert De Smet, Notaris te Asse op vier oktober negentienhonderd vijftig, tot op heden ongewijzigd.

4. De Heer Jean François Marie Henri SCHEPERS, gepensioneerde, geboren te Etterbeek op negentwintig september negentienhonderd eenendertig, en zijn echtgenote **Mevrouw Yvonne Germaine SCHRAEYEN**, gepensioneerde, geboren te Elsene op één september negentienhonderd negentwintig, samen wonende te Oudergem, Dewinterstraat, 21, bus 6; Gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor Meester Francis Waegemans, Notaris te Sint-Gillis op twaalf juni negentienhonderd drieënvijftig, tot op heden ongewijzigd.

I. BETREFFENDE DE RESIDENTIE COMMODORE :

De N.V. Gent Woningbouw en de N.V. Imrode, beiden vertegenwoordigd als voorzeggd, zetten het volgende uiteen :

De N.V. Gent Woningbouw is eigenaar van volgende goederen :

BESCHRIJVING :

In het appartementsgebouw genaamd "Résidentie Commodore" bestemd tot afbraak, gelegen te Middelkerke, tiende afdeling Westende, Koning Ridderdijk, 54, bekend op het kadaster sectie A, nummer 3/C/21, met een oppervlakte volgens titel van kadaster van honderd vijftig vierkante meter, de volgende gedeelten :

I.

1) twee slaapkamers in de ondergrond met de eraan verbonden W.C.,
omvattende :

a) privatieve en uitsluitende eigendom : de slaapkamers zelf alsmede de
eraan verbonden WC.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : acht/honderdsten
in de gemene delen van het onroerend goed, waaronder de grond.

2) de tuin, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de tuin zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vier/honderdsten in de gemene delen van het onroerend goed,
waaronder de grond.

3) de kelder nummer 2 in de ondergrond, die aanvankelijk behoorde tot
het appartement van de tweede verdieping, en waarvan afzonderlijk
geen honderdsten in de gemene delen zijn verbonden.

II.

Het appartement op het gelijkvloers, en de kelder nummer 3 in de
ondergrond, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement
samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf met
de kelder nummer 3 in de ondergrond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweeëntwintig/honderdsten in de gemene delen van het onroerend goed,
waaronder de grond.

III.

Het appartement op de eerste verdieping, en de kelder nummer 4 in de
ondergrond, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement
samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf
met de kelder nummer 4 in de ondergrond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweeëntwintig/honderdsten in de gemene delen van het
onroerend goed, waaronder de grond.

IV.

Het appartement op de derde verdieping, en de kelder nummer 1
omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement
samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf
met de kelder nummer 1 in de ondergrond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweeëntwintig/honderdsten in de gemene delen van het
onroerend goed, waaronder de grond.

De N.V. Imrode is eigenaar van volgende onroerende goederen :

BESCHRIJVING:

In het bovenbeschreven appartementsgebouw, genaamd “Résidentie Commodore”, bestemd tot afbraak, gelegen te Middelkerke, tiende afdeling Westende, Koning Ridderdijk, 54, de volgende gedeelten :

V.

Het appartement op de tweede verdieping, omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweeëntwintig/honderdsten in de gemene delen van het onroerend goed, waaronder de grond.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM :

De privatieven van de Résidentie Commodore werden juridisch tot stand gebracht ingevolge de basisakte en het reglement van mede-eigendom, opgemaakt en verleden voor Notaris Vileyn te Nieuwpoort op acht april negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op acht mei daarna, boek 3530, nummer 3.

De goederen beschreven sub I zijn eigendom van de N.V. Gent Woningbouw om ze gekocht te hebben jegens de Heer Louis Vereecken, industrieel en zijn echtgenote Mevrouw Mariette Godart, huishoudster, samen te Anderlecht, ingevolge akte verkoop verleden voor Meester Paul Dehaene, Notaris te Gent Sint-Amandsberg op elf maart negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op acht april daarna, boek 7252, nummer 29.

Deze onroerende goederen waren eigendom van de Heer en Mevrouw Louis Vereecken-Godart Mariette om ze gekocht te hebben samen met andere goederen jegens Mevrouw Maria Sophia Moeyaert, tuinierster te Middelkerke, weduwe van Emilius Decra, ingevolge akten verleden voor Meester Michel Vileyn, Notaris te Nieuwpoort, respectievelijk op acht april negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op acht mei daarna, boek 3530, nummer 9, en op twee september negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op drie oktober daarna, boek 3558, nummer 25.

De goederen beschreven sub II zijn eigendom van de N.V. Gent Woningbouw om ze gekocht te hebben jegens 1) Mevrouw Victoire Adam, gepensioneerde te Wemmel, weduwe van de Heer Louis Cooreman, 2) de Heer Pierre Cooreman, leraar te Wemmel en 3) Mevrouw Ghislaine Cooreman, lerares op rust te Wemmel, ingevolge akte verkoop verleden oor Meester Paul Dehaene, Notaris te Gent – Sint-Amandsberg, met tussenkomst van Meester Brohee te Sint Pieters Woluwe op zevenentwintig

mei negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op tien juni daarna, boek 7336, nummer 18.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Louis Cooreman, en zijn echtgenote Mevrouw Victoire Adam, voornoemd, samen te Wemmel, ingevolge akte aankoop jegens Maria Sophia Moeyaert, tuinierster te Middelkerke, weduwe van Emilius Decra, ingevolge akte verleden voor Meester Michel Vileyn, Notaris te Nieuwpoort, op vierentwintig april negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op zeventien mei daarna, boek 3539, nummer 22.

Wijlen de heer Louis Cooreman is overleden te Jette, op zeventien december negentienhonderd tachtig en zijn nalatenschap is komen te vervallen 1) aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Victoire Adam, voornoemd, voor één/vierde deel in volle eigendom en één/vierde deel in vruchtgebruik, krachtens akte schenking tussen echtgenoten verleden voor Meester Roger Dekoster, Notaris te Brussel op achttien januari negentienhonderd zestig en 2) aan zijn twee kinderen geboren uit zijn huwelijk met Mevrouw Victoire Adam, te weten a) Pierre Cooreman en b) Ghislaine Cooreman, beiden voornoemd, gezamenlijk voor het overige en aan ieder voor een gelijk deel, krachtens de wet.

De goederen beschreven sub III zijn eigendom van de N.V. Gent Woningbouw om ze gekocht te hebben jegens Mevrouw Alberte Bourloo, gepensioneerd te Havré en jegens Mevrouw Anne-Marie Collaert, apotheker te Havré, ingevolge akte verkoop verleden voor Meester Paul Dehaene, Notaris te Gent Sint-Amandsberg, met tussenkomst van Meester Hambeye, Notaris te Mons op elf maart negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op acht april daarna, boek 7256, nummer 24.

Zelfde goed behoort vroeger toe aan de Heer Louis Collaert en zijn echtgenote Alberte Bourloo, voornoemd, ingevolge aankoop jegens Mevrouw Maria-Sophia Moeyaert, tuinierster te Middelkerke, weduwe van de Heer Emilius Decra, ingevolge akte verleden voor Meester Michel Vileyn, Notaris te Nieuwpoort op drie mei negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op drieëntwintig mei daarna, boek 3535, nummer 17.

De Heer Louis Collaert, voornoemd, is overleden te Westende op twee september negentienhonderd achtenvijftig en zijn nalatenschap is komen te vervallen : 1) aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Alberte Bourloo, voornoemd, voor één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik, krachtens akte schenking tussen echtgenoten verleden voor Meester Léopold Hambeye, Notaris te Mons op drie juli negentienhonderd zevenenveertig, en 2) aan zijn enig kind met name Mevrouw Anne-Marie Collaert, voornoemd, voor het overige deel krachtens de wet.

De goederen beschreven sub IV zijn eigendom van de N.V. Gent Woningbouw om ze gekocht te hebben jegens de Heer René Jean Willy Lein, bediende en zijn echtgenote Mevrouw Monique Julia Anna De Meulemeester, huishoudster, samen te Vorst, ingevolge akte verkoop verleden voor Meester Paul Dehaene, Notaris te Gent Sint-Amandberg, met tussenkomst van Meester Deschamps, Notaris te Brussel op achttien februari negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op dertien maart daarna, boek 7251, nummer 11.

De echtgenoten René Lein – De Meulemeester hadden zelfde goed gekocht jegens de heer Roger Boisseaux, bediende, en zijn echtgenote Mevrouw Huguette Malaise, leraar, samen te Sint-Joost-ten-Node, ingevolge akte verleden voor Meester Yvan Deschamps, Notaris te Schaarbeek op zesentwintig mei negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op tien juni daarna, boek 5726, nummer 3.

De echtgenoten Roger Boisseaux – Malaise waren eigenaars van zelfde goed gekocht ingevolge akte verleden voor Meester Louveaux, Notaris te Brussel op twintig december negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op acht januari negentienhonderd negenenzestig, boek 4915, nummer 2.

De goederen beschreven sub V zijn eigendom van de N.V. Imrode om ze gekocht te hebben jegens Mevrouw Anna Catharina Clabots, gepensioneerde te Middelkerke, ingevolge akte verkoop verleden voor Meester Agnes Porters, Notaris te Middelkerke – Westende op zeventien oktober negentienhonderd negentig, overgeschreven op het twee hypotheekkantoor van Brugge op zeventien december daarna, boek 7184, nummer 1.

Mevrouw Clabots had zelfde goed aangekocht jegens de heer André Vanroosbroeck, ingenieur, en zijn echtgenote Mevrouw Marie-Jeanne Mortier, samen te Oudergem, ingevolge akte verleden voor Meester André De Jonckheere te Overijse op tien mei negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op vijftwintig mei daarna, boek 4531, nummer 2.

De Heer en Mevrouw André Vanroosbroeck – Mortier hadden zelfde goed aangekocht sinds meer dan dertig jaar.

JURIDISCH EINDE VAN DE RESIDENTIE COMMODORE :

Na deze uiteenzetting stellen de N.V. Gent Woningbouw en de N.V. Imrode, beiden voornoemd en vertegenwoordigd als voorzeggd, vast dat zij samen honderd/honderdsten bezitten in de hiervoren beschreven Résidentie Commodore.

Zij zetten uiteen dat het de bedoeling is om de bestaande Résidentie Commodore te laten slopen en om op de grond ervan en op naastliggende gronden ene nieuwe Residentie genaamd “De Bunnies” te laten bouwen.

Zij beslissen terstond om over te gaan tot een buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie Commodore, met als volgende agendapunten :

1. Beslissing om een einde te stellen aan de gedwongen onverdeeldheid zoals die voortvloeit uit de vermelde basisakte en reglement van mede-eigendom van de Residentie Commodore, met de vaststelling dat de grond van de gezegde Residentie blijft toebehoren in onverdeeldheid voor tweeëntwintig/honderdsten aan de N.V. Imrode en voor achtenzeventig/honderdsten aan de N.V. Gent Woningbouw.
2. Beslissing om de basisakte van de Residentie Commodore en het reglement van mede-eigendom volledig te schrappen en te vervangen door de basisakte en het reglement van mede-eigendom van de Residentie “De Bunnies” zoals deze in fine van onderhavige akte wordt gesteld.

Bij algemeenheid van stemmen wordt terstond beslist om beide agendapunten goed te keuren, en alle terzake bevoegde partijen verklaren elkaar wederzijds te ontslaan van alle mogelijke formaliteiten die zouden kunnen bestaan om een buitengewone algemene vergadering samen te roepen of te houden en verklaren te aanvaarden dat geen enkel feitelijk of juridisch element of argument zal kunnen worden ingeroepen tegen deze beslissingen, noch op deze beslissingen te kunnen terugkomen, noch om ze te laten vernietigen, om welke reden ook, zelfs niet indien deze beslissingen zouden kunnen indruisen tegen de gezegde basisakte van de Residentie Commodore, het desbetreffende reglement van mede-eigendom of tegen beslissingen rechtsgeldig genomen door alle voorgaande algemene vergadering der mede-eigenaars.

II. BETREFFENDE DE RESIDENTIE ESCALE :

De N.V. Gent Woningbouw, de N.V. Imrode, beiden vertegenwoordigd als voorzgd, en de Heer en Mevrouw Jean François Schepers – Schraeyen zetten het volgende uiteen :

De N.V. Imrode is eigenaar van volgende onroerende goederen :

BESCHRIJVING :

In het appartementsgebouw genaamd “Residentie Escale”, bestemd tot afbraak, gelegen te Middelkerke, tiende afdeling Westende, Koning Ridderdijk, 55, bekend op het kadaster sectie A, nummer 3/A/23, met een oppervlakte volgens de basisakte van de Escale van negentig vierkante meter, de volgende gedeelten :

VI.

Het appartement op het gelijkvloers, en de kelder nummer 1 in de ondergrond, omfattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf met de kelder nummer 4 in de ondergrond;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftien/tweeënzeventigsten in de gemene delen van het onroerend goed, waaronder de grond.

De Heer en Mevrouw Jean-François Schepers –Schraeyen Yvonne zijn eigenaars van volgende onroerende goederen :

BESCHRIJVING :

In het hoger beschreven appartementsgebouw genaamd “Residentie Escale” bestemd tot afbraak, gelegen te Middelkerke, tiende afdeling Westende, Koning Ridderdijk, 55, de volgende gedeelten :

VII.

Het appartement op de eerste verdieping, en de kelder nummer 3 op het gelijkvloers, omfattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf met de kelder nummer 3 op het gelijkvloers ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negentien/tweeënzeventigsten in de gemene delen van het onroerend goed, waaronder de grond.

De N.V. Gent Woningbouw is eigenaar van volgende onroerende goederen :

BESCHRIJVING :

In het hoger beschreven appartementsgebouw genaamd “Residentie Escale”, bestemd tot afbraak, gelegen te Middelkerke, tiende afdeling Westende, Koning Ridderdijk, 55, de volgende gedeelten :

VIII.

Het appartement op de tweede verdieping, en de kelder nummer 2 op het gelijkvloers, omfattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf met de kelder nummer 2 op het gelijkvloers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negentien/tweeënzeventigsten in de gemene delen van het onroerend goed, waaronder de grond.

IX.

Het appartement op de derde verdieping, en de kelder nummer 4 in de ondergrond, omfattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het appartement samengesteld uit de privatieve gedeelten van het appartement zelf met de kelder nummer 4 in de ondergrond;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negentien/tweeënzeventigsten in de gemene delen van het onroerend goed, waaronder de grond.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM

De privatieven van de Residentie Escalé werden juridisch tot stand gebracht ingevolge de basisakte en het reglement van mede-eigendom, opgemaakt en verleden door Notaris Robert Philips te Koekelberg op zeventien juli negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op veertien augustus daarna, boek 1487, nummer 14, en een wijzigende basisakte werd opgemaakt door zelfde Notaris Philips op zevententwintig november negentienhonderd vierenvijftig.

De goederen beschreven sub VI zijn eigendom van de N.V. Imrode om ze gekocht te hebben jegens Mevrouw Debora Schulkeper, gepensioneerd te 1050 Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester Agnes Porters, Notaris te Middelkerke – Westende op twintig februari negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op zeventien april daarna, boek 7245, nummer 32.

Zelfde goed behoorde vroeger toe aan de Heer Paul Leurs en zijn echtgenote Mevrouw Debora Schulkeper om het gekocht te hebben jegens de Heer Frédéric Colin, nijveraar te Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester Robert Philips, notaris te Koekelberg op één december negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op zestien december daarna, boek 3637, nummer 26.

De goederen beschreven sub VII zijn eigendom van de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen Yvonne, beiden voornoemd, om ze gekocht te hebben jegens Mevrouw Hortense Strijpers, religieuze te Ukkel en jegens Mevrouw Antoinette Strijpers, ondernemer te Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester Robert Philips, Notaris te Koekelberg op elf mei negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op vijf juni daarna, boek 4422, nummer 32.

Vroeger behoorde zelfde goed aan Mevrouw Léonie Boffe, weduwe van wijlen de heer Paul Strijpers, te Brussel, om het aangekocht te hebben jegens de Heer Frédéric Colin te Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester Robert Philips, notaris te Koekelberg, met tussenkomst van Meester Charles Delporte, notaris te Brussel op elf mei negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op vier juli daarna.

Mevrouw Léonie Boffe, voornoemd, is overleden te Sint-Pieters-Woluwe op eenentwintig augustus negentienhonderd zevenenvijftig, en haar nalatenschap kwam te vervallen aan haar twee kinderen, te weten Strijpers 1) Hortense en 2) Antoinette, beiden voornoemd, voor één/derde deel aan Hortense Strijpers en voor twee/derde deel aan Antoinette Strijpers, ingevolge haar eigenhandig testament van twaalf maart negentienhonderd negenenveertig, gerangschikt onder de minuten van Meester Leemans, Notaris te Brussel op drieëntwintig december negentienhonderd negenenvijftig.

De goederen beschreven sub VIII zijn eigendom van de N.V. Gent Woningbouw om ze gekocht te hebben jegens Juffrouw Annick Meuleman, studente te Aalst- Erenbodegem, ingevolge akte verkoop verleden voor Meester Paul Dehaene, Notaris te Gent Sint-Amandsberg op dertien maart negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op acht april daarna, boek 7291, nummer 21.

Zelfde goed behoorde vroeger aan de Heer Emiel Wauters, telefoonarbeider, en zijn echtgenote Mevrouw Josephina Biebaut, huishoudster, samen te Aalst, ingevolge aankoop verleden voor Meester Rodolphe Eeman, Notaris te Aalst op drieëntwintig september negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op zeven oktober daarna, boek 4675, nummer 45.

Bij akte verleden voor zelfde Notaris Rodolphe Eeman op zestien januari negentienhonderd viereenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op drieëntwintig januari daarna, boek 5492, nummer 8, hebben de echtgenoten Emiel Wauters – Biebaut, zelfde goed, samen met andere goederen, geschonken in naakte eigendom aan hun twee kinderen, te weten : Wauters 1) Werner, onderwijzer te Aalst en 2) Josée-Josephine, stikster, echtgenote van de Heer Constant Meuleman, brugwachter te Aalst –Erenbodegem, aan ieder van hen voor de onverdeelde helft, in welke akte de schenkers zich het vruchtgebruik hebben voorbehouden, hun leven gedurende.

In zelfde akte hebben de Heer Werner Wauters en Mevrouw Josée Wauters onmiddellijk na de schenking die hen geschonken goederen, die hen in onverdeeldheid toebehoorden in naakte eigendom, onder hen verdeeld, waarbij de naakte eigendom van het goed beschreven sub VIII werd toebedeeld aan Mevrouw Josée Wauters.

Wijlen de echtgenoten Emiel Wauters – Biebaut Josephina zijn overleden respectievelijk te Willebroek op vijftien juni negentienhonderd drieëntachtig en te Aalst op veertien december negentienhonderd zesenzeventig, waardoor hun vruchtgebruik op zelfde goed is komen te vervallen.

Mevrouw Josée Wauters, voornoemd, is testamentloos overleden op drie april negentienhonderd achtenzeventig, nalatend als enige wettige en voorbehouden erfgename haar enig kind, te weten Juffrouw Annick Meuleman, voornoemd, onder voorbehoud van het wettelijk vruchtgebruik toekomende aan haar overlevende echtgenoot de heer Constant Meuleman, voornoemd.

De heer Constant Meuleman, voornoemd, is in tweede huwelijk getreden met Mevrouw Patricia De Windt voor de ambtenaar van Burgerlijke Stand te Aalst op twaalf juni negentienhonderd zevenentachtig, waardoor zijn voormeld vruchtgebruik is komen te vervallen.

De goederen beschreven sub IX zijn eigendom van de N.V. Gent Woningbouw om ze gekocht te hebben jegens de Heer Paul D'Ans, gepensioneerde en zijn echtgenote Mevrouw Armgard Mächler, huishoudster, samen te Brussel, ingevolge akte verkoop verleden voor Meester Paul Dehaene, Notaris te Gent Sint-Amandsberg op veertien januari negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op eenendertig januari daarna, boek 7194, nummer 4.

De echtgenoten Paul D'Ans – Mächler waren eigenaars van zelfde goed om het gekocht te hebben jegens de Heer Frédéric Colin, nijveraar te Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester Robert Philips, notaris te Koekelberg op zes december negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op zevenentwintig december daarna, boek 3637, nummer 45.

JURIDISCH EINDE VAN DE RESIDENTIE ESCALE :

Na deze uiteenzetting stellen de N.V. Gent Woningbouw en de N.V. Imrode, beiden voornoemd en vertegenwoordigd als voorzgd, en de heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyne Yvonne, beiden voornoemd, vast dat zij samen tweeënzeventig/tweeënzeventigsten bezitten in de hiervoren beschreven Residentie Escale.

Zij zetten uiteen dat het de bedoeling is om de bestaande Residentie Escale te laten slopen en om op de grond ervan en op naastliggende gronden een nieuwe Residentie genaamd "De Bunnies" te laten bouwen.

Zij beslissen terstond om over te gaan tot een buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie Escale, met als volgende agendapunten :

1. Beslissing om een einde te stellen aan de gedwongen onverdeeldheid zoals die voortvloeit uit de vermelde basisakte en reglement van mede-eigendom van de Residentie Escale, met de vaststelling dat de grond van de gezegde Residentie blijft toebehoren in onverdeeldheid voor vijftien/tweeënzeventigsten aan de N.V. Imrode, voor achtendertig/tweeënzeventigsten aan de N.V. Gent Woningbouw, en

voor negentien/tweeënzeventigsten aan de heer en mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen Yvonne.

2. Beslissing om de basisakte van de Residentie Escale en het reglement van mede-eigendom volledig te schrappen en te vervangen door de basisakte en het reglement van mede-eigendom van de Residentie “De Bunnies” zoals deze in fine van onderhavige akte wordt gesteld.

Bij unanimititeit van stemmen wordt terstond beslist om beide agendapunten goed te keuren, en alle terzake bevoegde partijen verklaren elkaar wederzijds te ontslaan van alle mogelijke formaliteiten die zouden kunnen bestaan om een buitengewone algemene vergadering samen te roepen of te houden en verklaren te aanvaarden dat geen enkel feitelijk of juridisch element of argument zal kunnen worden ingeroepen tegen deze beslissingen, noch om deze beslissingen te kunnen terugkomen, noch om ze te laten vernietigen, om welke reden ook, zelfs niet indien deze beslissingen zouden kunnen indruisen tegen de gezegde basisakte van de Residentie Escale, het desbetreffende reglement van mede-eigendom of tegen beslissingen rechtsgeldig genomen door alle voorgaande algemene vergaderingen der mede-eigenaars.

III. BETREFFENDE EEN PERCEEL GROND GELEGEN ACHTER DE RESIDENTIE ESCALE.

De N.V. Gent Woningbouw, voornoemd en vertegenwoordigd als voorzeggd, zet het volgende uiteen :

De N.V. Gent Woningbouw is eigenaar van volgende onroerende goederen :

X.

BESCHRIJVING:

Een perceel grond, dienstig als tuin, gelegen te Middelkerke, tiende afdeling Westende, nabij de Koning Ridderdijk, gelegen achteraan de Residentie Escale, bekend op het kadaster sectie A, nummer 3/D/23, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zestig vierkante meter.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM :

De goederen beschreven sub X zijn eigendom van de N.V. Gent Woningbouw om ze gekocht te hebben jegens de Heer Louis Vereecken, industrieel en zijn echtgenote Mevrouw Mariette Godart, huishoudster, samen te Anderlecht, ingevolge akte verkoop verleden voor Meester Paul Dehaene, Notaris te Gent Sint-Amandsberg op elf maart negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op acht april daarna, boek 7252, nummer 29.

De heer en Mevrouw Louis Vereecken – Godart Mariette waren de eigenaars van dit perceel ingevolge aankoop jegens de Heer Frédéric Colin, industrieel te Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester René Van Beneden, Notaris te Brussel, met tussenkomst van Meester Robert Philips,

Notaris te Koekelberg op drieëntwintig november negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op vier december daarna, boek 3634, nummer 33.

IV. BETREFFENDE DE VILLA NAGA.

De Heer Raoul Maes en Mevrouw Simonne Maes, beiden voornoemd, zetten het volgende uiteen :

Zij zijn eigenaars van volgende onroerend goed :

XI.

Een huis, genaamd "Villa Naga", bestemd tot afbraak, gelegen te Middelkerke, 10° afdeling Westende, Koning Ridderdijk, 56, bekend op het kadaster sectie A, nummer 3/R/2, groot volgens titel honderd vijftig vierkante meter.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM :

De goederen beschreven sub XI zijn eigendom van de Heer Raoul Maes en van Mevrouw Simonne Maes elk voor de helft onverdeeld als volgt :

Oorspronkelijk behoorden deze goederen toe aan de algemene gemeenschap die bestaan heeft tussen de echtgenoten Edmond Maes – Vandenbossche Julie, in leven te Schaarbeek, ingevolge hun huwelijkscontract verleden voor Meester Lallemand, Notaris te Sint-Gillis-Brussel op zevenentwintig augustus negentienhonderd vijftwintig. Dit huwelijkscontract bevatte een schenking door de eerst stervende ten voordele van de langstlevende der echtgenoten van het grootst mogelijke gedeelte, zowel in volle eigendom als in vruchtgebruik.

Mevrouw Julie Vandenbossche is overleden te Schaarbeek op vijf maart negentienhonderd achtenzestig, nalatend als enige reservataire erfgenamen haar drie kinderen te weten Maes 1) Raoul, 2) Simonne, beiden voornoemd en 3) Jacqueline, huishoudster te Schaarbeek, onder voorbehoud van de rechten toekomende aan haar overlevende echtgenoot, de heer Dokter Edmond Maes.

De heer Dokter Edmond Maes is overleden te Lasne op vijftien maart negentienhonderd tachtig. Door dit overlijden kwam er een einde aan het vruchtgebruik dat hij verkregen had uit de nalatenschap van zijn echtgenote. Bij zijn eigenhandig testament van zevenentwintig maart negentienhonderd zeventien heeft hij het beschikbaar gedeelte van zijn nalatenschap gelegateerd aan zijn dochter Jacqueline Maes. Derhalve is zijn nalatenschap komen te vervallen aan zijn drie voornoemde kinderen Maes 1) Raoul, voor één/vierde deel in volle eigendom, 2) Simonne, voor één/vierde deel in volle eigendom en 3) Jacqueline, voor de helft in volle eigendom.

Bij akte vereffening –verdeling, verleden voor Meester Léon Verbruggen, Notaris te Brussel, met tussenkomst van Meester Raoul Maertens, Notaris te Sint-Pieters-Woluwe, op acht augustus negentienhonderd zesentachtig,

overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op dertig oktober daarna, boek 5714, nummer 8, heeft Mevrouw Jacqueline Maes haar onverdeelde rechten in de Villa Naga, samen met andere goederen, afgestaan aan de Heer Raoul Maes en aan Mevrouw Simonne Maes, elk voor de helft onverdeeld.

V. BETREFFENDE DE “RESIDENTIE DE BUNNIES”.

De N.V. Gent Woningbouw heeft zich voorgenomen om op voorschreven percelen, na afbraak der bestaande gebouwen, een appartementsgebouw op te richten, genaamd “Residentie De Bunnies 1 & 2”, tot haar persoonlijk voordeel of tot dat van elke andere welkdanige persoon, ter uitzondering van het appartement A1, met de daarbij behorende kelder A1 in de ondergrond, waarvan de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen, voornoemd, verklaren eigenaars te willen worden, van het appartement A5, met de daarbij behorende kelder A5 in de ondergrond, waarvan Mevrouw Simonne Maes, voornoemd, verklaart eigenaar te willen worden, van het appartement A2, met de daarbij behorende kelder A2 in de ondergrond, waarvan de Heer Raoul Maes, voornoemd, verklaart eigenaar te willen worden, en van het appartement A6, met de daarbij behorende kelder A6 in de ondergrond, waarvan de N.V. Imrode, voornoemd en vertegenwoordigd als voorzeggd, verklaart eigenaar te willen worden.

Met het oog op deze verrichtingen zullen de verschijners, onder elkaar, overgaan tot een ruiling, waarvan de modaliteiten hierna zullen uiteengezet worden.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners Ons, Notaris verzocht om over te gaan tot het opstellen van de basisakte van het op te richten flatgebouw “De Bunnies”, dat zal bestaan uit appartementen met hun kelders, en om de hierboven beschreven percelen grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid, overeenkomstig artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het gebouw zal beheerst worden door onderhavige basisakte en het daaraan gehechte reglement van mede-eigendom.

Hierop heeft de bouwheer Ons voorgelegd :

- De plannen opgemaakt door het Studiebureau Ingenieur Architect Wilfried Depicker te Gent, Eedverbondkaai, 185.
- Het technisch lastenboek dat de werken, de materialen en de uitrusting van het gebouw omschrijft.
- De bouwvergunning toegestaan door de Gemeente Middelkerke op vijftien oktober negentienhonderd eenennegentig voor fase I en op tweeëntwintig oktober negentienhonderd eenennegentig voor fase II.

De tekst ervan wordt aanzien als integraal deel uitmakend van onderhavige basisakte, alsof hij erin was overgenomen.

- Het reglement van mede-eigendom dat de onderlinge rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars regelt.

Al deze documenten zullen aan onderhavige akte gehecht blijven, getekend “ne varietur”.

ALGEMENE BEPALINGEN.

1. PLANNEN.

Gemelde plannen gelden slechts ten titel van inlichting.

Zolang het bouwen niet beëindigd is, mogen die plannen steeds gewijzigd of bijgewerkt worden, op voorwaarde nochtans, dat latere aanpassingen of wijzigingen geen schade toebrengen hetzij aan de stevigheid van het gebouw, hetzij aan het gemeenschappelijk belang van de eigenaars.

Die aanpassingen en wijzigingen zullen nooit de inhoud of de oppervlakte van de privatieve delen kunnen wijzigen eens deze verkocht zijn.

In het bijzonder behoudt de bouwheer zich het recht voor, en dit tot op het ogenblik van de volledige voltooiing, de oppervlakte van de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen.

2. ERFDIENSTBAARHEDEN.

A) Algemeen :

De privatieve gedeelten evenals het aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond, die aan de privatieven verbonden blijven, worden verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn zij niet bekend, die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordeligen of benadeligen, en het staat de kopers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden en zich tegen de andere verzetten, doch alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst vanwege de bouwheer noch verhaal tegen hem.

B) Leidingen en kanalisaties :

De bouwheer zal vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water, telefoon, de verluchtungs pijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of privatieve gedeelten zullen aangebracht worden.

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

C) Het oprichten :

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

een erfdiensbaaheid zou vestigen. Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van de flatgebouwen verwezenlijkt, zullen deze erfdiensbaaheiden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privatief of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de huisvader" zoals voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomsten die door partijen werd gesloten. Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privatief naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizend, en in het algemeen tussen de verschillende privatieven of tussen deze laatsten en de gemene delen die spruiten uit de plannen, hun uitvoering, of uit de plaatselijke gebruiken.

D) Elektrische cabine :

Elke koper van een privatief in de Residentie "De Bunnies" zal door het enkel feit van zijn aankoop gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de overeenkomst af te sluiten door de bouwheer en de elektriciteitsmaatschappij met betrekking tot de elektriciteits-cabine die in de gemene delen van het gebouw wordt ondergebracht.

3. MUURGEMEENSCHAPPEN.

Gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn inbegrepen in de aankoopprijs van elk privatief.

Anderzijds behoudt de bouwheer zich het recht voor de vergoeding op te trekken voor de overname van de muurgemeenschap van de zijgevels.

Dit voorbehoud strekt enkel tot de waarborgen van de betaling van de vergoeding die de bouwers op een aanpalend perceel verschuldigd zijn wanneer zij wensen mede-eigenaar te worden van die muren. De gebeurlijk op te trekken vergoeding zal uitsluitend toekomen aan de bouwheer.

Bijgevolg zal zelfde bouwheer alleen kunnen overgaan tot het uitmeten, het berekenen van de inhoud, het vaststellen van de prijs van de muren en het ontvangen van die prijs. Zo deze bewerkingen de tussenkomst van de mede-eigenaars zouden vereisen, zullen zij op eerste verzoek en kosteloos alle nodige medewerking verlenen, op straffe van schadevergoeding en intresten.

Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de bouwheer kan deze laatste niet verplichten om tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren en kan tegen hem niet worden ingeroepen bij een vordering in verantwoordelijkheid.

4. REGLEMENT.

Het flatgebouw "De Bunnies" zal beheerd worden door het algemeen reglement van mede-eigendom, dat aan onderhavige akte gehecht blijft.

5. OPPERVLAKTE.

De hierboven vermelde oppervlakten en de indeling van de grond en van de privatieve gedeelten zijn slechts aanduidend en geenszins gewaarborgd. Het verschil in min of meer dat zou kunnen bestaan met de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil één/twintigste of meer, zal winst of verlies uitmaken van de mede-eigenaars.

6. OPLEVERING.

A. Voorlopige oplevering.

Wanneer de privatieve gedeelten van een verkocht of afgestaan goed in zoverre afgewerkt zijn dat zij kunnen gebruikt worden volgens hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, ook al zijn er nog kleine gebreken, die binnen de waarborgtermijn (= de termijn tussen de voorlopige oplevering en de eindoplevering) dienen verholpen te worden. Het in gebruik nemen, zelf tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten. Worden als dusdanig beschouwd het opnemen van de sleutels van het privé gedeelte, het plaatsen van meubelen, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk : de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen, met de beschrijving van de materialen en met de regels van de bouwkunst.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre voltooid zijn dat de gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waaroe ze bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, bijeengeroepen door de bouwheer, stelt daartoe de voorzitter van de raad aan. De voorlopige oplevering van de gemene delen zal geschieden in het bijzijn van deze voorzitter, de syndicus en de architect, die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van alle mede-eigenaars, met vermogen afzonderlijk te handelen.

B. Eindoplevering.

Wanneer de werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en in ieder geval na de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, zal overgegaan worden tot de eindoplevering van de private delen. De bouwheer zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in het verkochte privaatief over te gaan tot de eindoplevering

en dit in aanwezigheid van de bouwheer en van de architect van het gebouw.

Indien de koper geen gevolg geeft aan deze uitnodiging, zal de bouwheer hem bij gerechtsdeurwaardersexploot aanmanen om binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot de eindoplevering. Verschijnt de koper opnieuw niet, dan wordt hij vermoed het privaatief zonder voorbehoud aanvaard te hebben.

Er wordt op dezelfde manier overgegaan tot de eindoplevering van de gemene delen, met dien verstande dat ook hier de voorzitter, de syndicus en de architect van het gebouw uitgenodigd worden en dat zij overgaan tot deze eindoplevering in hun hoedanigheid van gevolmachtigde en afgevaardigde van alle mede-eigenaars.

Iedere koper zal in zijn aankoopakte volmacht geven aan de voorzitter, de syndicus en de architect, met vermogen om afzonderlijk te handelen, om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, dit zowel bij de voorlopige als bij de eindoplevering.

7. BETALINGEN.

Alle betalingen van de koopprijs en van de ondernemingsprijs, dus zowel voor de grond als voor de constructies, zullen zonder enige afhouding en vrij van alle huidige en toekomstige lasten en belastingen moeten geschieden in de zetel en in handen van de bouwheer of van zijn volmachtdrager, bij schijven die in de verkoopsovereenkomst zullen voorzien worden. De door de koper te betalen schijven mogen in geen geval de waarde van de grond en van de reeds uitgevoerde werken overschrijden. De vordering van de werken zal bij gewoon schrijven door de bouwheer of zijn afgevaardigde aan de eigenaars bekendgemaakt worden.

Deze zullen op hun beurt hun betaling doen binnen de veertien dagen die volgen op gemeld schrijven, zoniet zullen zij van rechtswege en zonder ingebrekestelling gehouden zijn tot het betalen van een intrest van vijftien procent vanaf de vijftiende dag na gemeld schrijven.

Bij niet betaling, of indien de betaling niet conform is met de stand van de werken, heeft de bouwheer het recht de werken stop te zetten, en, na een ingebrekestelling bij aangetekende brief of exploit die acht dagen zonder gevolg bleef, mag de bouwheer de volledige koopsom opeisen, onverminderd vermelde intrest, het recht de vernietiging te eisen, schadevergoeding te vorderen of de verkoop uit te voeren met alle middelen.

8. UITVOERINGSTERMIJN.

De uitvoeringstermijn is bepaald op tweehonderd vijftig werkdagen voor het bouwbedrijf voor fase 1 en op vijfhonderd werkdagen voor fase 2. Fase 1 bestaat erin het optrekken van een flatgebouw op de grond van de

huidige Residenties Commodore en Escale en op de huidige tuin gelegen achter de Residentie Escale. Fase 2 bestaat erin het optrekken van een flatgebouw op de grond van de huidig Villa Naga.

Deze termijn gaat in op één oktober negentienhonderd eenennegentig.

Bij elke vertraging in de afwerking van een appartement zal de koper recht hebben op een forfaitaire schadevergoeding van tienduizend frank per maand, bij uitsluiting van elke andere schadevergoeding, en dit vanaf ingebrekestelling. Indien de koper echter gedurende de uitvoering van het contract bijkomende werken bestelt, houdt de bouwheer zich het recht voor om een verlenging van de uitvoeringstermijn te eisen. Deze uitvoeringstermijn zal ook worden verlengd met het aantal werkdagen gedurende dewelke de aannemer de werken niet heeft kunnen voortzetten, ingevolge onvoorziene gevallen of overmacht, waaronder bij overeenkomst begrepen zijn : oorlog, faling van de uitvoerende aannemer, lock-out, staking, politieke of sociale onrust, aanhoudende regen, vorst, storm, overstromingen en hun gevolgen, kernramp, tekort aan werkkrachten, moeilijkheden in de levering van materialen, uitvoering door de overheden van grote werken die de makt verstoren of alle andere gebeurtenissen die onafhankelijk zijn van de wil der aannemers en die de bouw verhinderen, vertragen of stopzetten.

Zo de werken omwille van een der bovengenoemde redenen tijdelijk onderbroken worden, zullen de termijnen van rechtswege verleng worden met een termijn gelijk aan de onderbreking vermeerderd met vijf werkdagen. Worden niet als werkdagen beschouwd : de zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de jaarlijkse betaalde verlofdagen en de dagen gedurende dewelke op erkenning van de architect, het werk onmogelijk was gedurende ten minste vier uur ingevolge stormweer en zijn gevolgen of ingevolge de vorst.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

A. DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

1. Algemene opmerkingen :

Deze delen zijn gemeenschappelijk en in gedwongen mede-eigendom tussen alle mede-eigenaars.

Aan ieder privaat zal een bepaald aantal kwotiteiten worden toegekend in de gemene delen van de constructies van het gebouw, alsmede een bepaald aantal kwotiteiten in de grond.

Het totaal aantal kwotiteiten bedraagt duizend/duizendsten in de gemene delen van de constructies en negenduizend/negenduizendsten in de grond.

2. Omschrijving :

De gemeenschappelijke delen zijn :

a) de bovenbeschreven percelen grond.

b) in het algemeen, zonder dat dit beperkend weze, enkel ten titel van voorbeeld :

- op de ganse bouwhoogte : de verluchtungskanalen.
- de funderingen, de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloer – en dakplaten.
- de bekleding en het decoratiewerk van de gevels.
- de noodladders of noodtrappen, indien zij voorzien worden.
- de ruwbouw van de terrassen en van de balkons, en hun afdichting.
- de afdaken, de daken van het gebouw met hun afdichting (zoals roofing) en aanhorigheden (zoals goten en afvoerpijpen).
- de toegangen tot het gebouw kant Zeedijk, met inbegrip van de deuren en afscheidingen van deze toegangen.
- de schoorsteenkokers en kappen, de balklagen.
- het algemeen rioleringsnet, de zinkputten, de putten, de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radio en T.V.
- de brandblusinstallatie, zowel met water als poeder CO₂; de rookkoepel en haar bediening, de sleutelkastjes bij de deur van de vluchtweg, de brandmelding op elke bouwlaag en de pictogrammen naar uitgangen en vluchtwegen
- de trappen, trapzalen, en bijhorende deuren, de gangen
- de kelderopeningen, de verluchtungs pijpen
- de sassen en sasdeuren, tenzij zij tegelijkertijd de deur van een privaat vormt
- de noodverlichting, de verlichting van de algemene delen, met inbegrip van de balkonverlichting kant Zeedijk
- de volledige installaties van de liften met hun toebehoren, liftschachten, machinerie en de bovenkant waarin zij zijn ingebracht
- de lokalen voor meters en collectieve voorzieningen, de elektriciteitscabine
- de gemeenschappelijke delen van de installaties van parlofoon, videofoon en deuropeners bij de gemeenschappelijke ingangen.

In het algemeen zijn gemene delen alle elementen die in hoofdzaak of in toebehoren verbonden zijn aan al wat hierboven beschreven staat en niet bestemd is tot het particulier gebruik van één of meerdere eigenaars. Tevens alle delen die door de wet en de gebruiken als algemeen beschouwd worden, voor zover dit niet in tegenstrijd is met onderhavige akte en aangehechte stukken.

3. Specifiek per niveau :

Kelderverdieping

- de lokalen bestemd voor water en voor vuil, de waterbehandelingsinstallatie

- de elektriciteitscabine, het lokaal bestemd voor de tellers van elektriciteit
 - de zinkput met buizen en putjes
 - de verluchtungs pijpen en bijhorende keldergaten
 - de gangen, doorgangen en sassen
 - de lift, liftkooi en toebehoren, trap en trapzaal.
- Voor het overige wordt verwezen naar 2. B) hiervoor.

Gelijkvloers

- de toegang, inkomdeuren, het sas, de sasdeuren, de inkom
- trappen en trapzalen, liften, liftkooien en aanhorigheden
- het geheel der brievenbussen
- de bediening van de rookkoepel
- de fietsenbergingen.

Voor het overige wordt verwezen naar 2. B) hiervoor.

Van de eerste tot de negende verdieping

- trappen en trapzalen, liften, liftkooien en aanhorigheden.

Voor het overige wordt verwezen naar 2. b) hiervoor.

Op en naar het dak

- de vluchtweg en bijbehorende deur, kastje met sleutel van die deur
- machinekamer van de lift en toebehoren
- het dak van het gebouw met zijn bekleding.

Voor het overige wordt verwezen naar 2.b) hiervoor.

B. DE PRIVATIEVE DELEN.

1. De privatieve delen zijn deze delen van het gebouw die tot uitsluitend gebruik van één enkele mede-eigenaar dienen.

2. In het algemeen, zonder dat dit beperkend weze :

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de bijhorende steunlaag
- de vensters met de raamkozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonblindes
- de binnenmuren en scheidingswanden binnen een privaat
- de bekleding van de terrassen, windschermen en balustraden
- de inkomdeuren der privatieven, hun balkondeuren en binnendeuren
- het schrijnwerk binnen de privatieven, buitenramen inbegrepen
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties die één enkel privaat bedienen
- de privaat delen van de installaties voor parlofoon, videofoon en deuropener binnen het privaat
- 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 doorstroomapparaten voor productie van warm water binnen een privaatief

- de meters voor één privaatief gedeelte, de zekeringkast op het privaatief.

Zijn eveneens privaatief, de toebehoren van de privaatieven die zich buiten het bedoelde privaatief bevinden, met name : de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen en de brievenbus in de inkomhall, behalve de gedeelten die voor gemeenschappelijke gebruik bestemd zijn.

3. Specifiek per niveau :

Kelderverdieping

- dertig kelders, genummerd A0 tot en met A9, B0 tot en met B9 en C0 tot en met C9.

Elke kelder omvat de eigenlijke kelderruimte met bijbehorende kelderdeur.

- Elke kelder behoort tot een appartement en wel als volgt :
 - kelders A0 tot en met A9 behoren respectievelijk tot de appartementen in de gelijknamige vleugel A, van het gelijkvloers tot en met de negende verdieping.
 - kelders B0 tot en met B9 behoren respectievelijk tot de appartementen in de gelijknamige vleugel B, van het gelijkvloers tot en met de negende verdieping.
 - kelders C0 tot en met C9 behoren respectievelijk tot de appartementen in de gelijknamige vleugel C, van het gelijkvloers tot en met de negende verdieping.

Gelijkvloers

- fase 1 een appartement kant Oostende, genoemd A0, omvattende living met keukenhoek, inkom, vestiaire, WC, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, berging, twee slaapkamers, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo.
- fase 1 een appartement kant Nieuwpoort en na realisatie van fase 2 gelegen in het midden van het gebouw, genoemd B0, omvattende living met keukenhoek, inkom, vestiaire, WC, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, berging, twee slaapkamers, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo.
- fase 2 een appartement kant Nieuwpoort, genoemd C0, omvattende living met keukenhoek, inkom, vestiaire, WC, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, berging, twee slaapkamers, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo.

Op de eerste tot en met de negende verdieping

- fase 1 een appartement kant Oostende, genoemd A1 op de eerste verdieping tot en met A9 op de negende verdieping, omvattende living met keukenhoek en terras, inkom, vestiaire, WC, badkamer met

ligbad en dubbele lavabo, berging, twee slaapkamers met terras, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo. De appartementen A2 en A5, respectievelijk gelegen op de tweede en op de vijfde verdieping zijn gelijk aan de andere, behalve dat zij drie slaapkamers bezitten in plaats van twee. Zij worden respectievelijk genoemd het vergroot appartement A2 en het vergroot appartement A5. Zij zijn zoals gezegd gelijk aan de andere appartementen, behalve dat zijn vergroot worden met één aanpalende slaapkamer met terras achteraan, genomen uit het appartement type B respectievelijk op de tweede en op de vijfde verdieping. De appartementen A1 en A7, respectievelijk gelegen op de eerste en op de zevende verdieping zijn gelijk aan de andere, behalve dat ze slechts één slaapkamer bezitten in plaats van twee. Ze worden respectievelijk genoemd het verkleind appartement A1 en het verkleind appartement A7. Zij zijn zoals gezegd gelijk aan de andere appartementen, behalve dat ze verkleind worden tot één slaapkamer met terras achteraan.

- fase 1 een appartement kant Nieuwpoort en na realisatie van fase 2 gelegen in het midden van het gebouw, genoemd B1 op de eerste verdieping tot en met B9 op de negende verdieping, omvattende living met keukenhoek en terras, inkom, vestiaire, WC, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, berging, twee slaapkamers met terras, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo. De appartementen B2 en B5, respectievelijk gelegen op de tweede en op de vijfde verdieping zijn gelijk aan de andere, behalve dat zij slechts één slaapkamer bezitten in plaats van twee. Zij worden respectievelijk genoemd het verkleind appartement B2 en het verkleind appartement B5. Zij zijn zoals gezegd gelijk aan de andere appartementen, behalve dat zij verkleind worden tot één slaapkamer met terras achteraan. De appartementen B1 en B7, respectievelijk gelegen op de eerste en op de vijfde verdieping zijn gelijk aan de andere, behalve dat zij drie slaapkamers bezitten het vergroot appartement B1 en het vergroot appartement B7. Zij zijn zoals gezegd gelijk aan de andere appartementen, behalve dat zij vergroot worden met één aanpalende slaapkamer met terras achteraan, genomen uit het appartement type A respectievelijk op de eerste verdieping en op de zevende verdieping.
- fase 2 een appartement kant Nieuwpoort, genoemd C1 op de eerste verdieping tot en met C9 op de negende verdieping, omvattende living met keukenhoek en terras, inkom, vestiaire, WC, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, berging, twee slaapkamers met terras, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo.

C. AANBEDELING DER KWOTITEITN IN HET GEBOUW.

Volgende kwotiteiten in de grond worden aanbedeeld aan nagemelde privatieven :

- Aan appartement A0 : tweehonderd vijfendertig/ negenduizendsten :	235,-
- Aan het verkleind appartement A1 : Driehonderd achtendertig/negenduizendsten :	338,-
- Aan het vergroot appartement A2 : Driehonderd zesenvijftig/negenduizendsten :	356,-
- Aan het appartement A3 : driehonderd Vijfentwintig/negenduizendsten :	325,-
- Aan het vergroot appartement A5 : Driehonderd en elf/negenduizendsten :	311,-
- Aan appartement A6 : driehonderd en twee/ Negenduizendsten :	302,-
- Aan het verkleind appartement A7 : Tweehonderd eenenzeventig/negenduizendsten :	271,-
- Aan appartement A8 : tweehonderd tachtig/ Negenduizendsten :	280,-
- Aan appartement A9 : tweehonderd zevenenvijftig/ Negenduizendsten :	257,-
- Aan appartement B0 : tweehonderd vijfendertig/ Negenduizendsten :	235,-
- Aan het vergroot appartement B1 : driehonderd Zesenvijftig/negenduizendsten :	356,-
- Aan het verkleind appartement B2 : driehonderd Achtendertig/negenduizendsten :	338,-
- Aan appartement B3 : driehonderd vijfentwintig/ Negenduizendsten :	325,-
- Aan appartement B4 : driehonderd vijfentwintig/ Negenduizendsten :	325,-
- Aan het verkleind appartement B5 : tweehonderd Drieënnegentig/negenduizendsten :	293,-
- Aan appartement B6 : driehonderd en twee/ Negenduizendsten :	302,-
- Aan het vergroot appartement B7 : tweehonderd Negenentachtig/negenduizendsten :	289,-
- Aan appartement B8 : tweehonderd tachtig/ Negenduizendsten :	280,-
- Aan appartement B9 : tweehonderd zevenenvijftig/ Negenduizendsten :	257,-
- Aan appartement C0 : tweehonderd vijfendertig/ Negenduizendsten :	235,-

- Aan appartement C1 : driehonderd zevenenveertig/ Negenduizendsten :	347,-
- Aan appartement C2 : driehonderd zevenenveertig/ Negenduizendsten :	347,-
- Aan appartement C3 : driehonderd en vijfentwintig/ Negenduizendsten :	325,-
- Aan appartement C4 : driehonderd en vijfentwintig/ Negenduizendsten :	325,-
- Aan appartement C5 : driehonderd en twee/ Negenduizendsten :	302,-
- Aan appartement C6 : driehonderd en twee/ Negenduizendsten :	302,-
- Aan appartement C7 : tweehonderd en tachtig/ Negenduizendsten :	280,-
- Aan appartement C8 : tweehonderd en tachtig/ Negenduizendsten :	280,-
- Aan appartement C9 : tweehonderd en zevenenvijftig/ Negenduizendsten :	257,-

 Samen negenduizend kwotiteiten : 9.000,-

Volgende kwotiteiten in de constructies van het gebouw worden aanbedeeld aan nagemelde privatieven :

- Aan elk der appartementen A0 en B0 op het gelijkvloers : Eenendertig/duizendsten, of samen : tweeënzestig/ Duizendsten :	62,-
- Aan elk der appartementen type A op de verdiepingen met twee slaapkamers en aan elk der appartementen type B op de verdiepingen met twee slaapkamers : vierendertig/ duizendsten, of samen : driehonderd veertig/duizendsten :	340,-
- Aan het appartement C0 op het gelijkvloers : negenentwintig/ Duizendsten :	29,-
- Aan de vergrote appartementen A2, A5, B1 en B7, elk zevenendertig/duizendsten, of samen honderd achtenveer- tig/duizendsten :	148,-
- Aan elke der verkleinde appartementen B2, B5, A1 en A7, elk eenendertig/duizendsten, of samen honderd vierentwintig/duizendsten :	124,-
- Aan elk der negen appartementen type C op de verdiepingen Drieëndertig/duizendsten, of samen tweehonderd zevenen- Negentig/duizendsten :	297,-

 Samen duizend kwotiteiten : 1.000,-

D. AANPASSING DER KWOTITEITEN.

Indien een toepassing van artikel 8, c) van het Algemeen reglement van het gebouw een slaapkamer van het ene appartement bij het naastliggend appartement wordt gevoegd, zodat er een appartement ontstaat met drie slaapkamers en een appartement met één slaapkamer, dan zullen de kwotiteiten van eerstgenoemd appartement verhoogd worden met negen/negenduizendsten in de grond en met drie/duizendsten in de constructies en van het laatstgenoemde appartement verminderd worden met negen/negenduizendsten in de grond en met drie/duizendsten in de constructies.

In bovenstaande tabellen met de aanbeling der kwotiteiten werd hiermee reeds rekening gehouden voor wat betreft de vergrote appartementen A2, A5, B1 en B7, en voor de verkleinde appartement A1, A7, B2 en B5, zodat er voor gezegde appartementen geen bijkomende aanpassing dient te gebeuren.

E. NUMMERING.

Het gebouw wordt opgetrokken in twee fasen. Fase 1 is verdeeld in vleugel A aan de kant van Oostende en een vleugel B aan de kant van Nieuwpoort. Deze vleugel wordt na de realisatie van fase 2 de middenvleugel van het gebouw.

Fase 2 bestaat uit de vleugel C.

Elk appartement op de negen verdiepingen wordt aangeduid door de letter die de vleugel voorstelt, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aangeeft. Elk appartement op het gelijkvloers wordt aangeduid door de letter die de vleugel voorstelt, gevolgd door het cijfer nul (0).

Elk appartement met drie slaapkamers wordt aangeduid door de letter die de vleugel voorstelt waar het grootste gedeelte van het appartement is gelegen.

F. ALGEMENE BESCHIKKING.

Onderhavige basisakte en haar bijlagen bepaalt de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars van de privatieven in het complex. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst enig recht zullen verkrijgen op het complex of op gelijk welk deel ervan. Zij verplicht hen en verplicht hoofdelijk en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten welke titel ook tot het aanvaarden van het statuut van het flatgebouw en tot het naleven van alle beschikkingen ervan.

Bijgevolg zullen alle akten van eigendomsoverdracht en alle verklarende akten die eigendom, genot of gebruik van een privaat, huurcontracten inbegrepen, de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledige kennis heeft van de basisakte en haar bijlagen, inzonderheid van het reglement van mede-eigendom, en dat

hij in de plaats gesteld wordt in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

G. KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte en aangehechte stukken zijn uitsluitend ten laste van de bouwheer. Deze zal echter die kosten kunnen verhalen op de kopers van privaatieve a rato van zesduizend frank per privaatief. Dit bedrag van zesduizend frank mag echter niet worden aangerekend aan de mede-ruilers die partij zijn bij onderhavige akte.

H. VERTALING.

Indien huidige akte en haar bijlagen zouden worden vertaald, zal deze vertaling slechts als een inlichting gelden. Alleen huidige akte en haar bijlagen hebben rechtskracht.

I. ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving om welke reden ook bij de overschrijving van een expeditie van onderhavige akte.

J. WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van onderhavige akte kiest de bouwheer woonst in haar zetel. Alle kopers of verwervers van een privaatief in gemeld gebouwen worden geacht woonplaats te kiezen in desbetreffend gebouw, ongeacht de mogelijkheid alleen hun werkelijke woonplaats in aanmerking te nemen.

Alle geschillen omtrent voorschreven onroerend goed of een deel ervan zullen tot de uitdrukkelijke bevoegdheid vallen van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne.

H. BEVESTIGING IDENTITEIT.

De instrumenterende notaris bevestigt dat voorgaande inlichtingen betreffende de burgerlijke staat van de partijen overeenstemmen met de officiële stukken door de wet vereist.

L. VOLMACHT.

De bouwheer in deze, alhier aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld, verklaart hierbij uitdrukkelijk volmacht te verlenen aan :

1° de heer Wino DEMEYER, advocaat, kandidaat notaris, wonende te Meulebeke, Plettinckplaats, 8 en er kantoor houdende aan de Regentiestraat,10;

2° de Heer Joseph DEPOORTERE, notarisklerk, wonende Kuurne, Kortrijksestraat, 115;

Met het vermogen voor deze lasthebbers om elk afzonderlijk op te treden;

Teneinde voor hem en in zijn naam : te verkopen het geheel of een deel van de beschreven privaatieven met bijbehorende gemene delen in de constructies en in 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 ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, constructieprijzen, kosten en aanhorigheden vast te stellen, al deze te ontvangen, erover kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling; het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle ambtshalve, lastens de koper, genomen inschrijvingen; bij gebrek aan betaling of uitvoering van de voorwaarden, lasten of bedingen evenals bij elke betwisting ook, te dagvaarden of voor het gerecht te verschijnen als eiser.

De basisakte, het reglement of een verkoopakte te verbeteren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die ze nuttig zullen oordelen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten en 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.

RUILING

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners verklaard, onder elkaar, volgende overeenkomst afgesloten :

De verschijners sub 2, 3, en 4 verklaren bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de bouwheer, die aanvaardt, van hun recht van natrekking op de goederen hierboven beschreven, die hen toebehoren.

1A. De Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen, voornoemd, verklaren eigenaars te willen worden van het verkleind appartement A1, gelegen op de eerste verdieping, met de daarbij behorende kelder A1 in de ondergrond, omvattend :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : living met keukenhoek en terras, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, douche, WC, berging, één slaapkamer met terras en de voormelde kelder ondergronds.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : driehonderd achtendertig/negenduizendsten in de grondwaarde en eenendertig/duizendsten in de constructiewaarde van het gebouw.

1B. Mevrouw Simonne Maes, voornoemd, verklaart eigenaar te willen worden van het vergroot appartement A5, gelegen op de vijfde verdieping, met de daarbij behorende kelder A5 in de ondergrond, begrijpend :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : living met keukenhoek en terras, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC, berging, drie slaapkamers met terras, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo, en voormelde kelder ondergronds.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : driehonderd en elf/negenduizendsten in de grondwaarde en zevenendertig/duizendsten in de constructiewaarde van het gebouw.

1C. De Heer Raoul Maes, voornoemd, verklaart eigenaar te willen worden van het vergroot appartement A2, gelegen op de tweede verdieping, met de daarbij behorende kelder A2 in de ondergrond, begrijpend :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : living met keukenhoek en terras, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC, berging, drie slaapkamers met terras, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo, en voormelde kelder ondergronds.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : driehonderd zesenvijftig/negenduizendsten in de grondwaarde en zevenendertig/duizendsten in de constructiewaarde van het gebouw.

1D. De N.V. Imrode, voornoemd, verklaart bij monde van haar gezegde vertegenwoordiger, eigenaar te willen worden van het appartement A6, gelegen op de zesde verdieping, met de daarbij behorende kelder A6 in de ondergrond, omvattend :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : living met keukenhoek en terras, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC, berging, twee slaapkamers met terras, waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo, en voormelde kelder ondergronds.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : driehonderd en twee/negenduizendsten in de grondwaarde en vierendertig/duizendsten in de constructiewaarde van het gebouw.

Bijgevolg staan de verschijners af, onder de speciale voorwaarden spruitend uit onder onderhavige akte en de daaraan gehechte documenten, aan de bouwheer, voornoemd, die bij monde van zijn gezegde vertegenwoordigers, verklaart te aanvaarden, het hierna vermeld aantal negenduizendsten :

- De Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen, voornoemd, staan af : de privaatieve eigendom van hun bovenbeschreven appartement op de eerste verdieping en de kelder nummer 3 op het gelijkvloers in de Residentie Escale en tweeduizend en zevenendertig/negenduizendsten in onverdeeldheid inde grond van de hierboven beschreven Residentie Escale terwijl zich de driehonderd achtendertig/negenduizendsten onverdeeldheid van zelfde onroerend goed, met betrekking tot het gedeelte

van het appartementsgebouw “De Bunnies”, hierboven beschreven, waarvan zij eigenaars willen worden, voorbehouden.

- De N.V. Imrode, voornoemd, staat bij monde van haar gezegde vertegenwoordiger af : de privatieve eigendom van haar bovenbeschreven appartement op het gelijkvloers in de Residentie Escale en duizend vijfhonderd drieënzeventig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hierboven beschreven Residentie Escale, terwijl zij zich de driehonderd en twee/negenduizendsten in onverdeeldheid van zelfde onroerend goed, met betrekking tot het gedeelte van het appartementsgebouw “De Bunnies”, hierboven beschreven, waarvan zij eigenaar wil worden, voorbehoudt.

- De N.V. Imrode, voornoemd, staat bij monde van haar gezegde vertegenwoordiger af : de privatieve eigendom van haar bovenbeschreven appartement op de tweede verdieping in de Residentie Commodore en duizend zeshonderd achtenzeventig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hierboven beschreven Residentie Commodore, terwijl zij zich de driehonderd en twee/negenduizendsten in onverdeeldheid van zelfde onroerend goed, met betrekking tot het gedeelte van het appartementsgebouw “De Bunnies”, hierboven beschreven, waarvan zij eigenaar wilt worden, voorbehoudt.

- Mevrouw Simonne Maes, voornoemd, staat af : vierduizend honderd negenentachtig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hiervoren beschreven Villa Naga, terwijl zij zich de driehonderd en elf/negenduizendsten in onverdeeldheid van zelfde onroerend goed, met betrekking tot het gedeelte van het appartementsgebouw “De Bunnies”, hierboven beschreven, waarvan zij eigenaar wilt worden, voorbehoudt.

- De Heer Raoul Maes, voornoemd, staat af : vierduizend honderd vierenveertig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hiervoren beschreven Villa Nagra, terwijl zij zich de driehonderd zesenvijftig/negenduizendsten in onverdeeldheid van zelfde onroerend goed, met betrekking tot het gedeelte van het appartementsgebouw “De Bunnies”, hierboven beschreven, waarvan hij eigenaar wilt worden, voorbehoudt.

Voor zoveel als nodig geven de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen, Mevrouw Simonne Maes, de Heer Raoul Maes en de N.V. Imrode, allen voornoemd, voor wat betreft de N.V. Imrode, bij monde van haar gezegde vertegenwoordiger aan de bouwheer, voornoemd en vertegenwoordigd zoals gezegd, die aanneemt, om de voorschreven gebouwen te slopen en om op de voorschreven percelen het voorgenomen appartementsgebouw “De Bunnies” op te richten en meer bepaald, voor wat de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers betreft : het appartement A1 en de kelder A1, voor wat Mevrouw Simonne Maes betreft : het

appartement A5 en de kelder A5; voor wat de Heer Raoul Maes betreft : het appartement A2 en de kelder A2, en voor wat de N.V. Imrode betreft : het appartement A6 en de kelder A6, waarvan zijn, zoals gezegd, ingevolge onderhavige ruiling, de privatieve en uitsluitende eigenaars willen worden. De overige appartementen en kelders zullen eigendom zijn van de bouwheer.

II. Als tegenprestatie staat de bouwheer, voornoemd en bij monde van zijn gezegde vertegenwoordigers af, onder dezelfde voorwaarden :

A. Aan de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen, die verklaren te aanvaarden : driehonderd achtendertig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de gronden van de hiervoor beschreven Residentie Commodore, van de hiervoor beschreven villa Naga en in het perceel grond hierboven beschreven sub X., en eenendertig/duizendsten in onverdeeldheid in de constructie van de Residentie “De Bunnies” dit alles met betrekking tot het in hun voordeel op te trekken appartement A1 en de kelder A1 in de gezegde Residentie “De Bunnies”.

B. Aan de N.V. Imrode, die bij monde van haar gezegde vertegenwoordiger verklaart te aanvaarden : driehonderd en twee/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hiervoor beschreven villa Naga en in het perceel grond hierboven beschreven sub X., en vierendertig/duizendsten in onverdeeldheid in de constructie van de Residentie “De Bunnies” dit alles met betrekking tot het in haar voordeel op te trekken appartement A6 en de kelder A6 in de gezegde Residentie “De Bunnies”.

C. Aan mevrouw Simonne Maes, die verklaart te aanvaarden, driehonderd en elf/negenduizendsten in onverdeeldheid in de gronden van de hiervoor beschreven Residenties Commodore en Escale, en in het perceel grond hierboven beschreven sub X., en zevenendertig/duizendsten in onverdeeldheid in de constructie van de Residentie “De Bunnies” dit alles met betrekking tot het in haar voordeel op te trekken appartement A5 en de kelder A5 in de gezegde Residentie “De Bunnies”.

D. Aan de Heer Raoul Maes, die verklaart te aanvaarden : driehonderd zesenvijftig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de gronden van de hiervoor beschreven Residenties Commodore en Escale, en in het perceel grond hierboven beschreven sub. X, en zevenendertig/duizendsten in onverdeeldheid in de constructie van de Residentie “De Bunnies” dit alles met betrekking tot het in zijn voordeel op te trekken appartement A2 en de kelder A2 in de gezegde Residentie “De Bunnies”.

E. Terwijl de bouwheer zich voorbehoudt : zeven duizend zeshonderd drieënnegentig/negenduizendsten in de grond en achthonderd eenenzestig/duizendsten in onverdeeldheid in de constructie van de Residentie “De Bunnies”.

Bovendien verbindt de bouwheer er zich toe, op voorschreven percelen, ten voordele van de andere partijen, de privatieven zoals hierboven uitvoering beschreven op te richten, welke partijen verklaren te aanvaarden.

Ingeval de bouwheer bij de realisatie van fase II zou beslissen om op het aanpalend perceel kant Nieuwpoort, bekend op het kadaster sectie A nummer 3/N/27 ook een flatgebouw op de trekken, dan mogen de toegangsdeuren, de inkom, de gangen, hall, trappen en lift van fase II, betreffende de appartementen C, dienen als gemeenschappelijke toegangsdeuren, inkom, gangen, hall, trappen en lift voor de appartementen C en voor de appartementen die worden opgericht op gezegd perceel 3/N/27. Daartoe wordt hierbij de nodige erfdiensbaarheid gevestigd, doch enkel voor het geval dat de bouwheer appartementen opricht of laat oprichten op gezegd aanpalend perceel. Deze clausule geldt niet en kan niet ingeroepen worden wanneer iemand anders dan de bouwheer, voornoemd, appartementen zou oprichten op gezegd perceel.

VOORWAARDEN.

1. Voormelde goederen worden geruild en overgedragen in de stat en gelegenheid waarin ze zich thans bevinden, zonder waarborg wat betreft de kadastrale aanduidingen, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn zij niet bekend, vrij aan de mede-ruilers zich tegen de ene te verzetten en de andere in hun voordeel te doen gelden, doch alles op hun kosten, risico en gevaar en zonder verhaal tegen de mede-ruilers. Verder zonder verhaal voor de mede-ruilers wegens de gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, ook al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

Mochten de geruilde goederen getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zullen de mede-ruilers zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de andere mede-ruilers wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

De inhoudsgrootte hiervoren uitgedrukt is niet gewaarborgd, het verschil, al overtrof het zelf één/twintigste, komende onvergeld in voor- of nadeel van de mede-ruilers.

2. De ruilers verkrijgen vanaf heden de volle eigendom en het genot van de afgestane goederen, mits er van heden af ook de onroerende voorheffing en alle andere lasten en belastingen van af te dragen, in voorkomend geval pro

rata temporis. De mede-ruilers die een appartement verkrijgen, bekomen het vrij genot ervan vanaf de voorlopige oplevering.

De termijn van de oplevering en de wijze waarop de oplevering gebeurt, werd hoger beschreven in de basisakte.

3. De ruiling gebeurt onder de gewone feitelijke en rechterlijke waarborg. De goederen gaan naar de respectievelijke partijen over, voor vrij, zuiver en onbelast van alle hoegenaamde schulden en inschrijvingen. De mede-ruilers doen elkaar wederzijds alle overlatingen, opgelegd zowel door huidige akte als door het reglement van mede-eigendom en het lastenkohier van de gemeenschappelijke delen. De mede-ruilers verplichten zich tot het naleven van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom.

4. De mede-ruilers zullen gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de mede-ruilers aangaande de regeling der gemeenheden met de aanpalende eigendommen en aangaande alle bedingen in oude eigendomstitels opgenomen, voor zover deze nog van toepassing zijn.

5. De mede-ruilers verklaren dat de goederen, hiervoor beschreven, niet het voorwerp hebben uitgemaakt noch van een beslissing, noch van een kennisgeving van onteigening of van een maatregel van bescherming inzake monumenten, stads- en dorpsgezichten, noch van een maatregel van rangschikking inzake landschappen; noch valt onder de bepalingen van de wet van twee en twintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling van landeigendommen.

De mede-ruilers bevestigen tevens dat de goederen met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht zijn bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemden.

6. De mede-ruilers verklaren dat geen verzekering kan worden gegeven over de mogelijkheid om nieuwe bouwwerken op de goederen op te richten, verbouwingen uit te voren of er enige vast of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De instrumenterende notaris doet ten andere partijen opmerken dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag opgericht worden op het onroerend goed waarop deze akte betrekking heeft, zolang geen bouwvergunning verkregen is.

De bouwheer zal alle overheidsreglementen en besluiten betreffende de urbanisatie, stedenbouw, bouwlijn en dergelijke meer moeten naleven voor alles wat het eventuele bouwen aangaat zonder enig verhaal uit dien hoogte tegen de mede-ruilers of de instrumenterende notaris.

7. Voor wat de verzekeringscontracten betreft, zullen de partijen zich gedragen volgens de bepalingen vervat in het reglement van mede-eigendom.

8. De kosten, rechten en honoraria verbonden aan deze akte zijn volledig ten laste van de bouwheer. Indien door het Bestuur der Registratie een

meerwaarde zou vastgesteld worden op de ruilprijs zullen de bijvoeglijke rechten, boete, intresten en aanhorigheden integraal door de bouwheer dien afgedragen te worden.

9. De bouwprijs is niet vatbaar voor herziening.

10. De werkende notaris verklaart dat de plannen en bestekken en een exemplaar van het ontwerp van onderhavige akte, in het bezit zijn van de verschijners, die verklaren, dat zij sedert meer dan vijftien dagen kennis hebben van de in onderhavige akte vermelde gegevens en documenten.

11. De mederuilers, alhier aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld, verklaren hierbij uitdrukkelijk volmacht te verlenen aan de bouwheer, aan de Heer Wino Demeyer en aan de Heer Joseph Depoortere, allen voornoemd, met het vermogen voor deze lathebbers om elk afzonderlijk op te treden : teneinde voor hen en in hun naam :

De basisakte en het reglement te verbeteren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die de bouwheer nuttig zal oordelen, doch dit enkel mits een geschreven akkoord van de mederuilers. Dit geschreven akkoord is niet nodig wanneer het gaat om het creëren van vergrote (drie slaapkamers) en verkleinde (één slaapkamer) appartementen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten en alle akten en stukken te tekenen, in de plaatst 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.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1° Betreffende de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen : frank bij het leggen van het dak van fase 1 en honderdduizend frank, vermeerderd met zeventien procent B.T.W., samen honderd zeventienduizend frank bij de plaatsing van de bevloering in het appartement A1. De B.T.W., te betalen door de Heer en Mevrouw Jean François Schepers – Schraeyen, met een maximum van driehonderd vierenzeventig duizend frank, dient betaald te worden bij de overhandiging van de sleutels van hun appartement of bij de gebruikname van gezegd appartement. Het bedrag van 34.000 frank B.T.W., die wordt betaald op de oplegsom van tweehonderd duizend is inbegrepen in het maximaal bedrag van driehonderd vierenzeventig duizend frank aan B.T.W., zodat de Heer en Mevrouw Schepers nooit meer dan driehonderd vierenzeventig duizend frank aan B.T.W. zullen moeten betalen, het eventueel hoger bedrag aan B.T.W. valt ten laste van de bouwheer.

- De kosten van aansluiting van elektriciteit, water, T.V.-distributie en telefoon zijn ten laste van de bouwheer.

- Het appartement A1 moet volledig klaar zijn en de sleutels moeten overhandigd worden ten laatste op dertig december negentienhonderd tweeënnegentig. Indien dit niet het geval is dient de bouwheer een

schadevergoeding van vijftienduizend frank per maand vertraging betalen aan de Heer en Mevrouw Schepers – Schraeyen.

- Gedurende de tijd dat de bouwwerken bezig zijn, dient de bouwheer langs de zeedijk, en uitgerust met telefoon – en T.V. – distributieaansluiting, ter beschikking stellen aan de Heer en Mevrouw Schepers – Schraeyen.

- De bouwheer dient een bankwaarborg te stellen in het voordeel van de Heer en Mevrouw Schepers – Schraeyen ad drie miljoen honderdduizend frank, dit vanaf de afbraak van de Residentie Escale wordt begonnen, ten einde hen schadeloos te stellen voor het geval het appartement A1 niet zou worden opgericht, of in geval van vertraging in de oprichting ervan.

- Wat betreft de Heer en Mevrouw Schepers gaat de uitvoeringstermijn in op vijftien september negentienhonderd eenennegentig en bedraagt de forfaitaire schadevergoeding vijftien duizend frank per maand vertraging.

2° Betreffende Mevrouw Simonne Maes en de Heer Raoul Maes :

- Alle transfertkosten (notariskosten, ruil en B.T.W.) zijn ten laste van de bouwheer.

Bij de ondertekening van de basisakte betaalt de bouwheer een opleg aan Mevrouw Simonne Maes van zevenhonderd duizend frank en aan de Heer Raoul Maes een opleg van zevenhonderd duizend frank.

- Zij mogen vrij beschikken over de Villa Naga tot op vijftien december negentienhonderd tweeënnegentig. De afbraak van de Villa Naga mag slechts gebeuren na de voorlopige oplevering van de appartementen A2 en A5. In elk geval beschikken zij over een termijn van één maand na de voorlopige oplevering van hun appartementen om meubels en andere roerende goederen die zich in de Villa Naga bevinden, te verhuizen naar hun nieuwe appartementen. De Villa Naga mag dus enkel ten vroegste afgebroken worden na verloop van de gezegde periode van één maand na de voorlopige oplevering van hun nieuwe appartementen A2 en A5. Wat na deze periode in de Villa Naga achterblijft, zal volledig ter beschikking van de bouwheer staan. Deze laatste mag echter geen kosten aanrekenen voor het laten weghalen van hetgene dat is blijven staan.

- De gebouwen die door de bouwheer worden opgericht op de grond van de Villa Naga, zullen opgericht worden op de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, zonder tussenkomst van of tegen de eigenaar van de grond. Alle taksen en belastingen die zouden kunnen worden opgelegd ter gelegenheid van de oprichting van de gebouwen zullen ten laste van de bouwheer zijn.

- Commerciële uitbatingen worden in de Residentie niet toegelaten.

- Ingeval de villa Naga als gevolg van de aanpalende afbraak en bouwwerken onbewoonbaar zou worden verklaard, dient de bouwheer op zijn kosten twee appartementen met elk twee slaapkamers, gelegen op de Zeedijk ter beschikking stellen voor de periode één juni negentienhonderd

tweënnegentig tot en met eenendertig augustus negentienhonderd tweënnegentig.

- Zij mogen te allen tijde op hun risico en gevaar, gedurende de normale werkuren de werkverrichtingen op de werf volgen.

- Wat betreft de Heer Maes en Mevrouw Maes gaar de uitvoeringstermijn in op vijftien september negentienhonderd eenennegentig en bedraagt de forfaitaire schadevergoeding vijftien duizend frank per maand vertraging.

2° Betreffende Mevrouw Simonne Maes en de Heer Raoul Maes :

3° Betreffende de N.V. Imrode :

- Alle transfertkosten (notariskosten, ruil) zijn ten laste van de bouwheer.

- De B.T.W. is ten laste van de N.V. Imrode.

WOONSTKEUZE – ARTIKEL 203 W.R.

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de partijen woonplaats gekozen ter studie van de instrumenterende notaris, die verklaart voorlezing te hebben gedaan van artikel twee honderd en drie, eerste alinea van het Wetboek der Registratierechten, luidend als volgt : “Ingeval van bewinpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.”

FISCALE VERKLARINGEN.

A. Na voorlezing van het hierboven vermeld artikel verklaren

- De B.T.W. is ten laste van de N.V. Imrode.

WOONSTKEUZE – ARTIKEL 203 W.R.

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de partijen woonplaats gekozen ter studie van de instrumenterende notaris, die verklaart voorlezing te hebben gedaan van artikel twee honderd en drie, eerste alinea van het Wetboek der Registratierechten, luidend als volgt : “Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.”

FISCALE VERKLARINGEN.

A. Na voorlezing van het hierboven vermeld artikel verklaren partijen :

1° Dat de privatieve eigendom van hun gezegd appartement en de onverdeelde paarten of tweeduizend zevenendertig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hierboven beschreven Residentie Escale, die de Heer en Mevrouw Schepers – Schraeyen afstaan aan de bouwheer, een conventionele waarde vertegenwoordigen, die in feite hoger ligt dan de verkoopwaarde, en bepaald is op drie miljoen honderd achtenveertig duizend negenhonderd veertig frank :----- 3.148.940,-

Dat de onverdeelde paarten of driehonderd achtendertig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de gronden van de hiervoor beschreven Residentie Commodore, van de hiervoor beschreven

villa Naga en in het perceel grond hierboven beschreven sub X., afgestaan door de bouwheer aan de Heer en Mevrouw Schepers – Schraeyen een waarde vertegenwoordigen van negenhonderd drieënzeventig duizend vierhonderd veertig frank :----- 973.440,-

En dat de prijs, exclusief de Belasting op de toegevoegde waarden, voor het volledig bouwen en afwerken van appartement A1 en de kelder A1, daarin begrepen het aandeel in de gemene delen van het gebouw, twee miljoen driehonderd vijftig duizend frank bedraagt :-----2.350.000,-

En dat de B.T.W. boven de som van driehonderd vierenzeventig duizend frank aan B.T.W., die ten laste komt van de bouwheer geschat wordt op vijftienduizend vijfhonderd frank :----- 25.500,-

SAMEN : drie miljoen driehonderd achtenveertig
duizend negenhonderd veertig frank :----- 3.348.940,-

Blijft dus op te leggen door de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers – Schraeyen, de som van tweehonderd duizend frank.

2° Dat de privaatieve eigendom van haar gezegde appartementen en de onverdeelde paarten of duizend vijfhonderd drieënzeventig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hierboven beschreven Residentie Escale, en de onverdeelde paarten of duizend zeshonderd achtenzeventig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hierboven beschreven Residentie Commodore, die de N.V. Imrode afstaat aan de bouwheer, een conventionele waarde vertegenwoordigen, die in feite hoger ligt dan de verkoopwaarde, en bepaald is op drie miljoen driehonderd en zeven duizend driehonderd zestig frank----- 3.307.360,-

Dat de onverdeelde paarten of driehonderd en twee/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hiervoor beschreven villa Naga en in het perceel grond hierboven beschreven sub X., afgestaan door de bouwheer aan de N.V. Imrode een waarde vertegenwoordigen van vijfhonderd en zeven duizend driehonderd zestig frank----- 507.360,-

En dat de prijs, exclusief de Belasting op de toegevoegde waarde, voor het volledig bouwen en afwerken van appartement A6 en de kelder A6, daarin begrepen het aandeel in de gemene delen van het gebouw, twee miljoen achthonderd duizend frank bedraagt :----- 2.800.000,-

Samen : drie miljoen driehonderd en zeven duizend driehonderd zestig
frank :----- 3.307.360,-

Zodat er geen opleg verschuldigd is.

3° Dat de onverdeelde paarten of vierduizend honderd vierenzeventig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de

hiervoren beschreven Villa Naga, die de Heer Raoul Maes afstaat aan de bouwheer, een conventionele waarde vertegenwoordigen, die in feite hoger ligt dan de verkoopwaarde, en bepaald is op vijf miljoen driehonderd zesenvijftig duizend negenhonderd frank :-----5.356.900,-
 Dat de onverdeelde paarten of driehonderd zesenvijftig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de gronden van de hiervoor beschreven Residenties Commodore en Escale, en in het perceel grond hierboven beschreven sub X, die de bouwheer afstaat aan de heer Raoul Maes, een waarde vertegenwoordigen van achthonderd vierenvijftig duizend vierhonderd frank :----- 854.400,-
 En dat de prijs, exclusief de Belasting op de toegevoegde waarde, voor het volledig bouwen en afwerken van appartement A2 en de kelder A2, daarin begrepen het aandeel in de gemene delen van het gebouw, drie miljoen tweehonderd vijftig duizend frank bedraagt :----- 3.250.000,-
 En dat de B.T.W. die ten laste van de bouwheer valt geraamd wordt op vijfhonderd tweeënvijftig duizend vijfhonderd frank :----- 552.500,-

Samen : vier miljoen zeshonderd zesenvijftig duizend negenhonderd frank :----- 4.656.900,-

Blijft dus op te leggen door de bouwheer aan de Heer Raoul Maes, de som van zevenhonderd duizend frank, welke som hij verklaart ontvangen te hebben op heden van de bouwheer, WAAROVER KWIJTING EN ONTLASTING woedt verleend onder voorbehoud van incassering wat betreft de betalingen gedaan anders dan in speciën.

4° Dat de onverdeelde paarten of vierduizend honderd negenezestig/negenduizendsten in onverdeeldheid in de grond van de hiervoren beschreven Villa Naga, die Mevrouw Simonne Maes afstaat aan de bouwheer, een conventionele waarde vertegenwoordigen, die in feite hoger ligt dan de verkoopwaarde, en bepaald is op vijf miljoen tweehonderd achtenveertig duizend negenhonderd frank ----- 5.248.900,-

Dat de onverdeelde paarten of driehonderd en elf/negenduizendsten in onverdeeldheid in de gronden van de hiervoor beschreven Residenties Commodore en Escale, en in het perceel grond hierboven beschreven sub X., die de bouwheer afstaat aan Mevrouw Simonne Maes, een waarde vertegenwoordigen van zevenhonderd zesenvijftig duizend vierhonderd frank :----- 746.400,-

En dat de prijs, exclusief de Belasting op de toegevoegde waarde, voor het volledig bouwen en afwerken van appartement A5 en de kelder A5, daarin begrepen het aandeel in de gemene delen van het gebouw, drie miljoen tweehonderd vijftig duizend frank bedraagt :----- 3.250.000,-

En dat de B.T.W. die ten laste van de bouwheer valt geraamd wordt op vijfhonderd tweeënvijftig duizend vijfhonderd frank :----- 552.500,-

Samen : vier miljoen vijfhonderd achtenveertig duizend

vijfhonderd frank :----- 4.548.500,-

Blijft dus op te leggen door de bouwheer aan Mevrouw Simonne Maes, de som van zevenhonderd duizend frank, welke som zij verklaart ontvangen te hebben op heden van de bouwheer, WAAROVER KWIJTING EN ONTLASTING wordt verleend onder voorbehoud van incassering wat betreft de betalingen gedaan anders dan in speciën.

Partijen verklaren de venale waarden van de overgedragen aandelen in de grond te schatten op hun hierboven vermelde waarden.

B. De vervreemdingen gedaan door de bouwheer aan de mede-ruilers geschiedt onder toepassing van het stelsel der Belasting op de toegevoegde waarde. De bouwheer is van rechtswege belastingplichtige ten aanzien van onderhavige vervreemding. De bouwheer verklaart zijn maandelijkse aangifte in te dienen op het controlekantoor der B.T.W. te Gent onder nummer 419.853.810.

De bouwheer verklaart dat de eerste incohiering der onroerende voorheffing betreffende de op te richten Residentie "De Bunnies 1 & 2" nog niet heeft plaatsgehad.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens het overschrijven dezer akte om welke reden ook.

VERKLARING VOOR DE BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE.

Nadat de instrumenterende notaris aan de betrokkenen lezing gegeven heeft van artikel 61 § 6 en 73 van het Wetboek der Belasting op de Toegevoegde Waarde, heeft hij hen uitdrukkelijk gevraagd of zij onderworpen zijn aan de Belasting op de Toegevoegde Waarde. Daarop hebben de Heer en Mevrouw Jean-François Schepers, Mevrouw Simonne Maes en de Heer Raoul Maes, allen voormeld, verklaard :

- dat zij geen belastingplichtige zijn voor de Belasting op de Toegevoegde Waarde.

- dat zij gedurende de periode van vijf jaar voorafgaandelijk aan heden, geen onroerend goed hebben vervreemd onder toepassing van de Belasting op de Toegevoegde Waarde.

- dat zij geen deel uitmaken, noch van een tijdelijke vereniging, noch van een feitelijke vereniging, onderworpen aan de Belasting op de Toegevoegde Waarde.

Op zelfde vraag hebben de bouwheer en de N.V. Imrode, beide vertegenwoordigd als voorzeggd, geantwoord dat zij belastingplichtigen zijn in de zin van de B.T.W. -wetgeving en ingeschreven zijn respectievelijk te Gent onder nummer 419.853.810 en te Veurne onder nummer 525.104.181.

REGISTRATIE

De N.V. Gent Woningbouw en de N.V. Imrode verklaren bij monde van hun gezegde vertegenwoordigers dat zij elk het beroep uitoefenen van het kopen van onroerende goederen met het oog op hun wederverkoop en dat zij wensen te genieten van de vermindering van registratierechten voorzien door artikel 62 en volgende van het Registratiewetboek. Zij verklaren dat zij de vereiste zekerheden hebben gesteld na de beroepsverklaring te hebben ondertekend en neergelegd voor de N.V. Gent Woningbouw op het zesde registratiekantoor te Gent op zeventwintig maart negentienhonderd tachtig en voor de N.V. Imrode op het derde registratiekantoor te Oostende op tien januari negentienhonderd zeventachtig.

Het surplus aan aktekosten van de ruiling en andere kosten ten laste van de bouwheer wordt pro fisco geschat op zeshonderd duizend frank.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt tevens dat voorgaande inlichtingen betreffende de burgerlijke staat van de partijen overeenstemmen met de officiële stukken door de wet vereist.

WAARVAN AKTE.

_ Gedaan en verleden te Harelbeke, op datum als ten hoofde dezer vermeld.

En na voorlezing hebben de verschijners, voornoemd en vertegenwoordigd als voorzeggd, deze samen met Ons, notaris, getekend.

RESIDENTIE DE BUNNIES 1 & 2
ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Onderhavig reglement van mede-eigendom zal gehecht worden aan de basisakte van het appartementsgebouw “DE BUNNIES 1 & 2” te Middelkerke (Westende) verleden voor Meester Eric Maelfait, notaris te Harelbeke, en zal één geheel vormen met voormelde basisakte.

HOOFDSTUK I : UITEENZETTING.

Artikel 1 :

In overeenstemming met artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek wordt hierna het statuut van het onroerend goed vastgesteld.

Alles wat het behoud, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed evenals de bestemming van de lokalen betreft, wordt bij deze bepaald in het “statuut van het gebouw”. Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zullen gelden als reëel statuut voor alle huidige en toekomstige eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

Zij zijn bijgevolg onveranderlijk behoudens gemeenschappelijk akkoord van alle mede-eigenaars, akkoord dat tegenstelbaar zal zijn aan derden door de overschrijving ervan op het ter zake bevoegd zijnde hypotheekkantoor. Daarenboven zal er tussen de huidige en toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden, ten welke titel ook, een reglement van inwendige orde gelden nopens het genot van het onroerend goed.

Dit zogenaamd “huishoudelijk reglement” is geen reëel statuut en is vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden die het aanduidt. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de overschrijving maar moeten opgelegd worden door de afstanddoeners van het recht van eigendom of van genot op een deel van het onroerend goed, aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen samen het “algemeen reglement” van het gebouw.

Onderhavig algemeen reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw zijn.

Dit algemeen reglement vormt de wet van alle mede-eigenaars die zich er uitdrukkelijk toe verplichten dit reglement te eerbiedigen.

HOOFDSTUK II : STATUUT VAN HET GEBOUW.

Artikel 2 : Principes.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld, gemeenschappelijke gedeelte, welke samen een volledige, ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en de samenstelling van elk privaat gedeelte, namelijk appartementen en kelders worden in de basisakte en op de daar aangehecht plannen beschreven.

Artikel 3 : Privatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privaat eigendom : de gedeelten van het gebouw welke ten gebruike van één mede-eigenaar zijn.

Artikel 4 : Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende privatieven of sommige hiervan.

HOOFDSTUK III : UITVOERING VAN DE EIGENDOMSRECHTEN.

Artikel 5 : Bestemming van de privaat en gemeenschappelijke delen.

De appartementen, zelfs deze gelegen op het gelijkvloers, worden uitsluitende als woning gebruikt, met uitsluiting van elke commerciële handelsuitbating.

Het uitoefenen van een vrij beroep in de appartementen op het gelijkvloers wordt toegelaten. Zij mogen ook aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er slecht intern administratief werk wordt verricht.

De promotor kan beslissen dat er op het dak één of meer zonneterrassen aangelegd worden, die aan een appartementen kunnen toegevoegd worden. Zolang dit niet is geschied is elke toegang tot het dak verboden, tenzij voor herstelling en in geval van nood wanneer het als vluchtplaats moet dienen. De waterdichtheid van de gemeenschap is ten laste van de gemeenschap. De betegeling en het onderhoud van de terrassen zijn ten laste van de individuele eigenaar.

Artikel 6 : Verhuring.

De privaat mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van privatieven is verboden.

In geval van een schriftelijke huurovereenkomst en in geval van een mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis te hebben genomen van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen. De huurder wordt geacht onderhavige bepalingen alsmede de door de algemene vergadering genomen beslissingen te hebben aanvaard. De huurder verplicht er zich toe zich naar alle bepalingen welke daarin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen die later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich toe aan zijn huurder kennis te geven van al deze bepalingen.

De syndicus heeft slecht met de mede-eigenaars een juridische band.

Artikel 7 : Zakelijke rechten.

De verdeling van de gemeenschappelijke delen zal nooit kunnen gevraagd worden. De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden, noch belast worden met zakelijke rechten of beslagen dan samen met de privatieve eigendommen waarvan zij als accessorium beschouwd worden en voor de kwotiteit aan elk van hen toegekend. De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaat eigendom belasten van rechtswege de fractie van de gemeenschappelijke delen die ervan afhangen.

Artikel 8 : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdiensbaarheden.

- Het is altijd toegelaten :

a) de inwendige indeling van de privatieve te wijzigen.

b) twee of meer privatieven op hetzelfde verdiep te verenigen in één privatief.

c) één of meerdere plaatsen of delen van plaatsen van een privatief in te lijven in een aanpalend privatief gelegen op dezelfde verdieping.

In al deze gevallen, zal de gehele som van de aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de aldus veranderde privatieven, ongewijzigd blijven, maar de respectieve aandelen toegekend aan ieder veranderd privatief zullen verminderd of vermeerderd worden bij gemeen akkoord tussen partijen en dit rekening gehouden met de gewijzigde oppervlakte.

d) na de bij a) , b) en c) toegelaten veranderingen te hebben uitgevoerd, terug te keren naar de oorspronkelijke toestand, zoals afgebeeld op de oorspronkelijke plannen of tot alle andere opvattingen verenigbaar met de bouwtechniek en met de eerbied voor het rustig genot waarop alle bewoners van het gebouw recht hebben.

In al deze gevallen dienen de werken uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg om zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

e) indien de vermelde veranderingen enig wijziging verandering of omvorming, hoe gering ook, van de gemeenschappelijke delen, toebrengen, zo zullen de plannen ervan dienen te worden onderworpen aan de voorafgaandelijke geschreven toelating van de algemene vergadering, die zal beslissen bij eenvoudige meerderheid van stemmen (50% + 1).

De algemene vergadering zal deze toestemming kunnen afhankelijk stellen van bijzondere voorwaarden. De weigering van toestemming van de algemene vergadering blijft zonder verhaal.

- De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevraagd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, gas, elektriciteit, T.V. -distributie of telefoon, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de bouwkundige van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de

gemeenschappelijke delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden, of nog in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvatting van die bouwheer die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Voorgaande regeling geldt ook zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemeenschappelijke delen of aan de privatieve delen. Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld is het de bouwheer toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte en zelfs de ligging van de kelders zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

- De bouwheer heeft het recht om een collectieve, een individuele of een gedeeltelijk collectieve – gedeeltelijk individuele verwarmingsinstallatie in te richten en daartoe alle aangepaste werken uit te voeren, zoals het bouwen van kokers, schouwen, enzovoort, en dit zowel in de gemeenschappelijke als in de privatieve delen. Hetzelfde geldt ook voor eventuele waterinrichting. De bouwheer heeft het recht de leidingen, uitstortingen, kokers, buizen, enzovoort, te laten voeren langs en/of door de privatieve en gemeenschappelijke delen.

- De bouwheer heeft alleen het recht om een privaat in één of meerdere privatieven te splitsen.

- Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaarheid en waarbij elk privaat zowel heersend en dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan de dakgoten, terrassen, gevels, balkons, enzovoort en dit met het oog van de verhuizing van meubels en meubilair van en naar de verschillende privatieven.

Ieder privaat zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en meubilair opgetrokken of neergelaten worden en er zal toegang moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in het voordeel van de personen belast met het aanbrengen of weghalen van de kwestieuze meubels en meubilair.

Indien er bij de verhuizing van meubels en meubilair schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke delen of aan de privatieve delen van een andere eigenaar, zal de eigenaar die de verhuizing liet uitvoeren

moeten instaan voor de vergoeding van deze schade, zelfs indien de verhuizing gebeurt voor rekening van de huurder van deze eigenaar.

- Ingenottreding.

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht, bezit te nemen van hun privaatief, voor de volledige afwerking van hun privaatief.

Onder "in bezit nemen" dient te worden verstaan niet alleen de effectieve bewoning, maar ook het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plekke sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of verfraaiingswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de bouwheer of zijn volmachtdrager, het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij tot zijne uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkel manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemeenschappelijk delen of aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

Artikel 9 : Genot.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het recht ten genieten en te beschikken over zijn privaatief binnen de grenzen bepaald in de basisakte van het gebouw en op voorwaarde van niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen of te verminderen.

Hij kan de inwendige verdeling van zijn privaatief eigendom wijzigen, met inachtneming van de bepalingen vermeld in onderhavig reglement onder de rubriek "Beheer van het gebouw", maar onder zijn exclusieve verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, schade en andere ongevallen en hinder die er uit zouden voortvloeien voor de gemeenschappelijke delen en voor de private eigendom van de andere eigenaars.

Alle schade, verwoestingen en schending die zouden kunnen voortvloeien uit deze werken, zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaar die de werken laat uitvoeren en hij zal verplicht zijn alles weer in goede staat te laten herstellen op zijn kosten.

De erelonen van de architect zullen ten laste zijn van degene die de werken doet uitvoeren.

HOOFDSTUK IV : Gemeenschappelijke LASTEN EN HERSTELLINGEN.

Artikel 10 :

De gemeenschappelijke lasten zijn in algemene regel de nodige uitgaven voor onderhoud en herstelling van de voorwerpen of delen in onverdeeldheid, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke uitrusting, de kosten van aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair, de schadevergoedingen verschuldigd door de in gebrek bevonden mede-eigendom, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke dingen en van het gebouw als dusdanig en de premies van de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars en de kosten van wederopbouw van het vernielde gebouw.

Maken eveneens deel uit van de gemeenschappelijke lasten zonder dat dit beperkend weze :

- de buitenschilderwerken aan ramen, portaaldeuren, leuning, luiken en alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs indien het gaat om private zaken.

- het verbruik van elektriciteit en stadswater voor de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de huur van de algemene teller; de kosten van werking, herstelling, en zonodig vervanging van de waterbehandelingsinstallatie.

- het loon van de personen belast met het onderhoud en het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

- de bezoldiging en de onkosten van de syndicus en de erelonen van de architect van de residentie wanneer er beroep wordt gedaan op zijn tussenkomst.

- alle uitgaven voor het onderhoud en de herstelling of vernieuwing van gemeenschappelijke delen.

- de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijke meubilair.

- alle gerechtskosten en kosten en ereloon van de advocaat betaald door de syndicus.

- het onderhoud, herstelling en verbruik van de gemeenschappelijke balkonverlichting. Deze verlichting zal 's avonds ontstoken worden tijdens de zaterdagen, zondagen, feestdagen en tijdens de vakantieperiode. Zij zal gedurende maximum vijf uur per nacht branden.

- de eventuele huur van de zaal waar de algemene vergadering wordt gehouden en de consumpties die verbruikt worden tijdens de algemene vergaderingen.

Artikel 11 : Algemene regel.

Elke mede-eigenaar zal persoonlijk en proportioneel met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen moeten bijdragen in de gemeenschappelijke lasten met inbegrip van het schilderen en/of inoliën van de private delen waarvan de kosten ten laste vallen zoals hierboven bepaald.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat alle gemeenschappelijke delen van het gebouw die door één of meerdere mede-eigenaars om gelijk welke reden niet worden gebruikt, voor deze mede-eigenaars toch gemeenschappelijk zijn en dat zij gehouden zijn tot betaling van de eraan verbonden kosten en lasten in de verhouding zoals hierboven bepaald is. Onderhavig reglement kan hiervan afwijkingen toestaan.

Artikel 12 : Uitzonderingen op de algemene regel.

1. De eigenaars van de privatieven die reeds door de bouwheer werden verkocht - en zij alleen - zullen samen de geheelheid van de gemeenschappelijke lasten moeten dragen, elk in verhouding van de kwotiteiten in de constructie die aan het gekochte privaatief zijn toebedeeld.

De bouwheer bouwt privatieven met het oog op de verkoop ervan. Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in de gemelde lasten, noch in de kosten en verbruik van de liften, verlichting, kosten van onderhoud, noch syndickosten van de niet-verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop.

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

2. De kosten van het beheer van het gebouw (syndickosten) en kosten van de T.V. distributie worden in gelijke delen per privaatief omgeslagen.

3. Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten zou vermeederen in zijn persoonlijk voordeel zal hij alleen deze vermeederen dienen te dragen.

4. Huur en verbruik van de tellers worden per teller afgerekend.

5. De gemeenschappelijke teller van elektriciteit zal op naam van de mede-eigenaars worden gezet bij beëindiging van de werken.

Artikel 13 : Onderhouds- en schilderwerken.

De onderhoudswerken aan en schilderen of inoliën van de gemeenschappelijk zaken alsook van de privaatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap zullen gedaan worden op het tijdstip te bepalen door de algemene vergadering, en bij gebrek aan overeenkomst op initiatief van de syndicus.

Artikel 14 : Herstellingen.

Alle herstellingen zijn onderverdeeld in drie categorieën :

a) Dringende herstellingen :

voor de herstellingen van hoogdringende aard, zoals lekke water - of gasleidingen, buitenbuizen, dakgoten enzovoort, heeft de syndicus en bij diens stilzitten iedere mede-eigenaar volle macht om ze te doen uitvoeren zonder er toelating over te vragen aan de mede-eigenaars. Deze bepaling verandert echter niets aan het feit dat elk gebruik van gas in de Résidentie verboden is, zoals voorzien door artikel 48 van onderhavig reglement.

b) Noodzakelijke, maar niet dringende herstellingen :

deze herstellingen zullen beslist worden door de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht, of bij ontstentenis, de algemene vergadering.

c) Herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn, maar die kunnen bijdragen tot verhoging van het comfort of die een verbetering van de bestaande toestand voor gevolg hebben.

Deze herstellingen en werken beslist worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met de terzake vereiste meerderheid van de duizendsten.

Artikel 15 :

De mede-eigenaars zullen doorgang door hun privatieve eigendom moeten verlenen voor alle herstellingen en voor het schoonmaken van de gemene delen en zelf voor de herstellingen van de privatieve delen, die alleen te bereiken zijn doorheen een privaat eigendom.

HOOFDSTUK V : BELASTINGEN.

Artikel 16 :

Ten ware de belastingen slaande op het gebouw rechtstreeks door de bestuurlijke overheden op elke privatieve eigendom gevestigd werden, zullen de belastingen moeten verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemene delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 11.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN.

Artikel 17 :

Door de syndicus zal een gemeenschappelijke verzekering onderschreven worden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij namens al de mede-eigenaars, die hieraan hun medewerking zullen verlenen. De polis zal de hierna vermelde risico's en gevaren dekken :

a) zowel van de privatieve zaken , ter uitzondering van de meubels, als van de gemeenschappelijke delen : brand, bliksem, ontploffingen en ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden of van burens en het wederzijds verhaal tussen de mede-eigenaars, dit alles voor de sommen te bepalen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, met dien verstande dat er niet te laag mag verzekerd worden. De polis moet de verzaking bevatten van het verhaal tegen de mede-eigenaars, de leden van hun familie met hen samenwonende en de personen in hun dienst.

b) glasbraak : alle vensters en ruiten, zowel de gewone als isolerend glas van het gebouw, gelegen zowel in de privatieve als de gemene delen.

c) waterschade : schade veroorzaakt door water tot beloop van tien procent van de kapitalen verzekerd tegen brand.

d) de burgerlijke verantwoordelijkheid : deze verzekering dekt de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars met betrekking tot de ongevallen

die zich zouden kunnen voordoen in het gebouw of er buiten en namelijk deze veroorzaakt door het vallen van stenen, vensters, antennes, door voorwerpen die zich op het voetpad bevinden, door het niet ruimen van ijs, sneeuw of ijzel, gebrek aan of onvoldoende verlichting van overlopen en trappen, gebrek van de liften, gebrek aan onderhoud, fout in de bouw of herstellingen en alle andere.

Dit alles ook indien het slachtoffer een bewoner of mede-eigenaar van het gebouw is.

e) werkongevallen : polis collectieve burgerlijk verantwoordelijkheid "werkongevallen". Deze verzekering dekt de werkongevallen die kunnen overkomen aan het personeel belast met het onderhoud van de gemene delen van het gebouw, alsmede de burgerlijke verantwoordelijkheid van dit personeel tegenover derden. Een dergelijke polis dient alleen te worden afgesloten indien de mede-eigenaars personeel in dienst nemen.

Alle premies zullen deel uitmaken van de gemene lasten, terug betaalbaar overeenkomstig de beschikkingen hiervoor uiteengezet, onder meer in artikel 11.

De mede-eigenaars zijn vrij om hun meubels en roerende voorwerpen te doen verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar hun keus.

Artikel 18 :

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of van het personeel in zijn dienst en in het algemeen uit hoofde van elke oorzaak eigen aan één van de mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatsten.

Artikel 19 :

a) Indien verfraaiingen werden aangebracht door de eigenaars aan hun privatieven, dienen zij deze verfraaiingen te laten verzekeren op hun kisten, zij zullen ze niettemin laten verzekeren op de algemene poli mits er zelf de bijpremie van te betalen, zonder tussenkomst van de andere eigenaars in het voorschieten van de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering onvoldoende is, zullen een bijkomende verzekering kunnen afsluiten op voorwaarde van er zelf alle lasten en bijpremies van te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot van de vergoeding dat ingevolge deze bijkomende verzekering zou kunnen worden toegekend en zij zullen er kunnen over beschikken in volle vrijheid.

Artikel 20 :

Ingeval van ramp zullen de krachtens de polis toegekende vergoedingen in ontvangst genomen worden door de syndicus, in aanwezigheid van de door de algemene vergadering aangeduide mede-eigenaars, met de

verplichting deze gelden in een Bank te deponeren onder de voorwaarden door de algemene vergadering vastgesteld. Er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers aan deze laatsten toegekend ingevolge de wetten terzake, en onderhavig beding zal hen geen schade kunnen berokkenen. Hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

De aanwending van deze vergoeding zal geregeld worden als volgt :

a) Indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de vergoeding aangewend worden voor het weder in staat stellen van de getroffen plaatsen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de vereiste werken te bekostigen, zal het tekort ten laste worden gelegd van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen in de gemene delen.

Indien de vergoeding het bedrag van de herstellingswerken overtreft, zal het overschot verworven blijven aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

b) Indien de ramp de volledige vernieling van het gebouw veroorzaakte, zal de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw van het gebouw, ten ware de mede-eigenaars er anders zouden over beslissen met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te bekostigen, zal het tekort ten laste worden gelegd van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen in de gemene delen, en opeisbaar zijn binnen de drie maanden vanaf het ogenblik dat het tekort wordt vastgesteld.

De intresten tegen de wettelijke rentevoer in handelszaken lopen van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, bij gebrek aan betaling binnen voorzegde termijn van drie maanden. De mede-eigenaars die in gebreke zijn binnen gezegde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, zijn gehouden binnen een nieuwe termijn van drie maanden, al hun rechten in het gebouw af te staan aan de mede-eigenaars die erom verzoeken, onder voorbehoud van hun aandeel in de schadevergoeding voor wederopbouw.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen wordt de afstandsprijs bepaald door een expert, benoemd bij onderling akkoord tussen de belanghebbenden of, bij uitblijven van akkoord, door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement Veurne op verzoek van de meest gereede partij.

Indien het gebouw niet weder opgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen verdeeld worden of openbaar verkocht worden. De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de ruïne zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars volgens de formule van mede-eigendom.

HOOFDSTUK VII : BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

Artikel 21 :

De hierboven omschreven verzekering van de collectie burgerlijk aansprakelijkheid van de mede-eigenaars (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) doet geen afbreuk aan het recht van verhaal dat de mede-eigenaars kunnen uitoefenen tegen degene wiens persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang komt, hij weze een derde of een mede-eigenaar.

HOOFDSTUK VIII : ONTVANGSTEN.

Artikel 22 :

Ingeval er gemeenschappelijke ontvangsten zouden gebeuren, uit hoofde van de gemeenschappelijke delen, zullen deze toekomen aan iedere mede-eigenaar naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, en zullen zij aangewend worden tot het spijzen van een speciaal reservefonds.

HOOFDSTUK IX : DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 23 :

De algemene vergadering van de mede-eigenaars van het onroerend goed is soevereine meesters over het bestuur van dit onroerend goed voor zover het de gemeenschappelijke delen aanbelangt.

Haar werkwijze en de geldigheid van haar beslissingen worden geregeld door onderhavig reglement.

Artikel 24:

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 25:

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^o, 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 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;

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 26:

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 27:

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.

Artikel 28 :

De syndicus biedt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar de gedetailleerde afrekening van de bedragen aan waarvan deze laatste schuldig zijn om reden van de gemeenschappelijke uitgaven en hij ontvangt de gevorderde bedragen.

Voor wat betreft het verbruik mag de afrekening maandelijks aangeboden worden.

In alle gevallen moet de betaling geschieden binnen de vijftien dagen te rekenen van het versturen van de afrekening.

De afrekening alsmede de processen-verbaal van de algemene vergaderingen mogen door de syndicus slechts aan de mede-eigenaars worden gezonden, welke mede-eigenaars trouwens alleen gehouden zijn tot betaling.

De syndicus mag ze niet sturen naar de huurders.

Een provisie en een borgsom zal afgegeven worden aan de syndicus om het hem mogelijk te maken het hoofd te bieden aan de dagelijkse uitgaven in de voorwaarden die zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering. Deze provisie en deze borgsom dienen gestort te worden op speciale rekeningen die zullen geopend worden bij een financiële instelling.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het op dreef brengen van de residentie stelt de bouwheer of de persoon door hem aangeduid als voorlopige syndicus, het bedrag van de borgsom en van de provisie, te betalen door de mede-eigenaars, vast.

De betaling van de algemene kosten wordt gedaan door de opgevraagde provisies.

De betaling van de algemene kosten mag in geen geval gedaan worden bij middel van de door de mede-eigenaars gestorte borgsom. Deze moet onaangeroerd blijven en moet geplaatst worden op een termijnrekening

met looptijd van twee maanden. Het bedrag van de borgsom is voorwerp van mogelijke heraanpassing.

Artikel 28bis:

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

2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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

5^o 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^o 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^o 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^o een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng 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^o 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^o 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^o, 2^o, 3^o en 4^o, 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 privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve 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^o 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^o 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 29 : Gedwongen invordering van de gemene kosten.

a) Bij gebrek aan storting door de mede-eigenaars van de provisie of de borgsom vereist door de syndicus of bij gebrek deze laatste te dekken voor hun kwotiteiten in de gemene uitgaven binnen de vijftien dagen na de herinnering hen daaromtrent geadresseerd bij en ter post aangetekend schrijven of door een drager tegen ontvangstbewijs, beschikt de syndicus over dwangmiddelen hierna bepaald, die hij uitoefent zelfs zonder toestemming van de raad van mede-eigendom of van de voorzitter.

Hij moet in geen geval een toelating kunnen voorleggen ten aanzien van de Rechtbank en/of derden.

b) Voor de invordering van de gemene kosten, provisie en borgsommen heeft de syndicus de macht en de bevoegdheid om :

- de levering van water, elektriciteit en gebeurlijke centrale verwarming stop te zetten lastens de ingebreke blijvende mede-eigenaar, en op kosten van die mede-eigenaar de particuliere tellers van water en elektriciteit te doen wegnemen.

- de ingebreke blijvende mede-eigenaar te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen. De ingebreke blijvende mede-eigenaar kan worden gedagvaard voor de Heer Vrederechter over het tweede kanton Oostende of voor de Rechtbanken van het arrondissement Brugge, zelfs indien de verwerende partij zijn woonplaats heeft buiten het gebouw van deze Rechtbanken.

- zelf tot beloop van het verschuldigd bedrag de huur- en/of pachtsommen toekomende aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar in ontvangst te nemen, contractuele en onherroepelijke volmacht te dien einde gegeven zijnde, vanaf heden, aan de syndicus door elk van de mede-eigenaars voor het geval gezegde mede-eigenaar ingebreke zou blijven tegenover de mede-eigendom. De huurder is geldig bevrijd ten overstaan van zijn eigenaar –verhuurder voor de sommen waarvoor kwijting gegeven werd door de syndicus.

- vanwege elk der mede-eigenaars, in verhouding tot hun rechten in de gemene delen, het aandeel te eisen van de ingebreke blijvende mede-eigenaar in de uitgaven van de mede-eigendom.

c) Alle sommen geëist door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom brengen van rechtswege en zonder dat daarvoor een ingebreke stelling is vereist een intrest op van één procent per maand zuiver en van alle taksen en afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief, waarvan sprake hierboven onder punt a).

d) Ten titel van schadeloosstelling, forfaitair vastgesteld, zijn de ingebreke gebleven eigenaars aan de mede-eigendom van rechtswege en zonder dat een nieuwe aanmaning is vereist, een som verschuldigd van 15 procent op de gevorderde bedragen met een minimum van 2.000 frank en een maximum van 60.000 frank, indien binnen de tien dagen na de verzending van de aangetekende brief waarvan sprake onder punt a), geen effectieve en volledige betaling is gebeurd.

Artikel 30 :

De rekeningen van het beheer dienen door de syndicus ter goedkeuring aan de algemene vergadering aangeboden te worden. De syndicus zal ze tien dagen op voorhand aan de mede-eigenaars moeten mededelen.

HOOFDSTUK X : DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel 31 :

De beschikkingen die volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering van de mede-eigenaars zowel wanneer ze over het statuut van het onroerend goed handelt als wanneer ze over het reglement van inwendige orde handelt.

De algemene vergadering bestaat uit al de mede-eigenaars van de residentie.

Artikel 32 :

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is slechts geldig samengesteld wanneer ze allen tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen. Zij verplicht alle mede-eigenaars tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, zelfs de mede-eigenaars die op één of meerdere punten zouden tegenstemmen, door haar beraadslagingen over alle punten van de dagorde.

Artikel 33:

De algemene vergadering van de Residentie De Bunnies I komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand april.

De algemene vergadering van de Residentie De Bunnies II komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand juni.

Artikel 34 :

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 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 577-6, § 3 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 35 :

De dagorde is vastgesteld door degene die bijeenroept.

Alle punten van de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingen.

De beraadslagingen mogen alleen handelen over de punten ingeschreven in de dagorde.

Het is de aanwezige mede-eigenaars nochtans toegelaten te discussiëren over alle andere kwesties, maar zonder dat deze kwesties het voorwerp kunnen uitmaken van een beslissing met verplichtend karakter.

Artikel 36:

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

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

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 37 :

De eigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken als dat zijn aandelen bezitten in de gemene delen.

Artikel 38 :

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 39 :

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekke 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^o, 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 40 :

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

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 privatieve 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.

Artikel 41 : Overgangsbepaling.

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige syndicus moet voorkomen in de oproeping tot de eerste algemene vergadering. Gezegde uitgaven en kosten zullen verschuldigd zijn door de eigenaars overeenkomstig voren gemelde beschikkingen van verdeling en dit onafgezien van de datum van hun aankoop voor zover deze de datum van de algemene vergadering voorafgaat. De eerste algemene vergadering zal niet plaatsvinden voor de residentie volledig afgewerkt is, behalve bij geschreven toelating van de bouwheer of van de voorlopig syndicus.

Deze uitgaven zullen moeten geregeld worden ten laatste op de dag van de eerste algemene vergadering.

Alle betwistingen aanvaard door de algemene vergadering zullen het voorwerp uitmaken van een verbetering in de volgende afrekening.

Onder gezegde uitgaven van de voorlopige syndicus moeten voorkomen alle kosten van herstel, onderhoud en verbruik van de verwarming van de private en gemeenschappelijke lokalen voor de aanvaarding en dit vanaf het ingebruikstelling van de verwarming, welke verwarming voor uitwerking heeft de lokalen vlugger droog te maken en een meer hygiënisch gebruik van te maken en de schade te vermijden veroorzaakt door de vochtigheid.

Het spreekt vanzelf dat vanaf de plaatsing van de private tellers, de uitgaven voor verwarming zich zullen verdelen volgens de gegevens van die tellers, elke mede-eigenaar van nu af aan reeds opdracht gevend aan de syndicus om zijn private lokalen te verwarmen.

Zoals reeds gezegd mogen de uitgaven in geen geval betaald worden met de borgsommen.

###

HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 42 :

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering die bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslist, worden vastgesteld.

Deze reglement vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan op het hypotheekkantoor niet nodig is.

Deze reglement mogen door de algemene vergadering, welke beslist bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen, worden gewijzigd.

De eerbiediging van deze reglement moet in iedere akte van overdracht of van verhuring worden opgelegd.

Ingeval van overtreding van deze reglementen, alsmede in geval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een mede-eigenaars ertoe verplichten, de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding zou bestaan.

Artikel 43 : Uitzicht.

De gemene delen moeten te allen tijde vrij gehouden worden. Er zal daar bijgevolg niets mogen opgehangen of neergelegd worden, ook niet voor korte duur. De eigenaars en de gebruikers zullen niets mogen plaatsen op de terrassen dat van aard is een reuk te verspreiden of de andere mede-eigenaars te hinderen. Er zal in de gangen of op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, beddengoed, kleren of meubels, poetsen van schoenen enzovoort. In de gangen en traplokalen mogen geen fietsen, kinderwagens, strandzetels, e.d.m. worden geplaatst.

Het is verboden linnen op te hangen langs de voorgevel of balkons met zich op de straten of wat dan ook te doen dat van aard is het uitzicht van het gebouw te schaden.

De kant van de gordijnen die zichtbaar is van op de openbare weg zal het uniforme uitzicht moeten hebben van stoffen overgordijnen in beige kleur.

Artikel 44 :

Het is verboden om publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van dit meldend dat een privaat eigendom te huur of te koop is, mag aan de vensters, deuren of muren worden geplaatst.

Het is toegelaten op de deuren van de private eigendommen een plaat aan te brengen meldend de naam van de gebruikers van de eigendom. De algemene vergadering kan bij gewone meerderheid van stemmen bepalen dat deze platen uniform moeten zijn aan een door de algemene vergadering goedgekeurd model.

Bij de ingang deur zal het toegelaten zijn om een plaat aan te brengen. Deze plaat zal de naam van de gebruikers mogen vermelden, alsmede het nummer van de eigendom.

Vermelde platen moeten getuigen van goede smaak en soberheid.

In de ingang zal elkeen beschikken over een brievenbus op dewelke wordt vermeld : de naam van de titularis, de verdieping op dewelke de

eigendom door hem bewoond zich bevindt, alsook een afzonderlijk nummer van de bus.

Artikel 45 :

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 te houden. Hindert het dier de andere bewoners door lawaai, gerucht, reuk, agressie of anders, dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 46 :

Voorzorgmaatregelen zullen dienen genomen te worden om te beletten dat het water gebruikt voor het schoonmaken van de ramen of de terrassen de gevel of schermen niet bevuilt en de gebruikers van de lager gelegen verdiepingen geen last berokkent. Het spreekt vanzelf dat er geen voorwerpen naar beneden mogen worden gegooid, noch matten, tapijten, handdoeken e.d.m. mogen worden uitgeklopt of mogen worden uitgeschud op de terrassen of over de terrassen.

Artikel 47 : Zedelijkheid en rust.

De mede-eigenaars, rechthebbenden of bewoners zullen steeds de residentie burgerlijk en eerlijk dienen te 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, noch door toedoen van leden van hun familie, hun dienstboden of bezoekers, of dieren desgevallend.

De mede-eigenaar mogen geen enkel abnormaal gerucht of lawaai maken, geen enkel werk met of zonder werktuigen van welke aard ook, dat zou kunnen schaden aan de solidariteit van het gebouw of de burens zou hinderen.

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

De elektrische apparaten mogen de ontvangst van radio en televisie niet storen. Indien dit wel het geval zou zijn, dienen zij voorzien te worden van een uitrusting die deze storingen wegneemt.

Het gebruik van radio, televisie, audio of video installatie en elk ander muziekinstrument zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners van de residentie. Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano zal altijd voorzien zijn van een dempingspedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt om gedempt te spelen. Een typemachine of printer zal van het onhoorbare type zijn en geplaatst worden op vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de private eigendommen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden aan niet vergezeld kinderen.

De lift is enkel bedoeld om zich te verplaatsen van zijn privaat naar de ingang of naar de kelders van het gebouw.

De lift mag niet gebruikt worden om in te spelen, noch zonder noodzaak verplaatsingen te maken naar andere verdiepingen waar men geen zaken heeft.

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

De eigenaars en bewoners van de residentie zijn gehouden de hoofdingang van de residentie behoorlijk te sluiten bij het binnenkomen of het verlaten van de residentie, zodat onbevoegden geen toegang kunnen nemen tot het gebouw.

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

Artikel 48 : Gemene en bijzondere lasten.

De kosten van aansluiting op het telefoonnet en op het T.V.-distributienet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private apparaten, het leggen van telefoondraden of draden van de T.V.- distributie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd te worden.

Het belsysteem van de telefoon of telefax zal derwijze moeten geplaatst en geregeld worden dat de bewoners van de naburige eigendommen erdoor geen last wordt berokkend.

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

1. in hun privaat enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor verlichting, verwarming of iets anders.

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

3. de gebruikers van de fietsenberging zullen er moeten over waken dat deze berging bij nacht veilig wordt afgesloten.

Artikel 49 :

Tegenwoordig algemeen reglement, de aan elk privaat toegekende gemene delen en de evenredige verdeling van de lasten kunnen niet gewijzigd worden, tenzij bij unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

Tegenwoordig reglement is bindend voor al de mede-eigenaars, tegenwoordige en toekomstige en zal opgenomen worden in zijn geheel in

alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, en in deze die ten titel van huur of uit andere hoofde het genot van de eigendommen toestaat.

Nochtans, indien het overnemen van het reglement te kostelijk wordt geacht, zullen voormelde akten volgende uitdrukkelijke meldingen moeten bevatten :

- 1) dat de belanghebbende een volledige kennis hebben van gezegd reglement door er voorafgaandelijk mededeling van te hebben gekregen.
- 2) dat de belanghebbenden in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen er uit voortspuitende, dewelke rechten en verplichtingen zij zich verbonden te eerbiedigen en te doen eerbiedigen in hun vorm en inhoud door al hun erfgenamen en rechtsopvolgers ten eender welke titel ondeelbaar gehouden.

Artikel 50 :

Opgeheven.

Artikel 51 :

De mede-eigenaars zullen geacht worden volledige kennis te hebben van:

- a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de mede-eigendom, naar dewelke wet zij verklaren te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk voorzien is door onderhavige akte.
- b) de voordelen en nadelen voortspuitende uit de overeenkomsten gesloten bij onderhavige akte en de voordelen en nadelen voortspuitende uit de mede-eigendom.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van de residentie, zullen de partijen woonstkeuze moeten doen met toekenning van rechtsbevoegdheid in het arrondissement Brugge, bij gebrek waarvan van rechtswege zal verondersteld worden dat de keuze van woonplaats werd gedaan in de residentie.

Ondertekend "ne varietur" door de verschijners, voornoemd en door Ons, notaris Eric Maelfait te Harelbeke, om gehecht te blijven aan de basisakte verleden voor ondergetekende notaris op * negentienhonderd eenennegentig.