



KANTOOR

VAN

MTR. MARC VANDEN BUSSCHE

NOTARIS

TE

KOKSIJDE

ZANDSTRAAT 6

TELEFOON (058)51 19 02

RES. DE NEREIDEN

Rep. 1114/88

D. 9985

Het jaar negentienhonderd achtentachtig, op zeven november.
Voor Ons, Meester Marc VANDEN BUSSCHE, Notaris ter stand-
plaats Koksijde.

IS VERSCHENEN :

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**KOORDIMMO**", opgericht bij akte verleden voor notaris Jan-Pieter Mouriau de Meulenacker te Torhout op dertig december negentienhonderd zevenentachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig januari daarna, onder nummer 880121-263, waarvan de zetel overgebracht werd ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering de dato negentwintig februari negentienhonderd achtentachtig naar Brugge, Keersstraat 2, welke beslissing gepubliceerd werd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien maart daarna, onder nummer 880316-170.

Ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder nummer 66516.

Hier vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerders, de heren Jan Van Winkel te Brugge, Scheepsdalelaan 28 en Bart François te De Haan, Marktstraat 11, benoemd ingevolge de oprichtingsakte en bevoegd ingevolge artikel vijftien der statuten.

Eigenares van een gedeelte van de grond en van de op te richten gebouwen.

Hierna genoemd "de bouwheer".

2) De naamloze vennootschap SINT NORBERTUS DRUKKERIJ, gevestigd te Westerlo gesticht bij akte verleden voor de notaris Florent Sterkens te Tongerlo in dato van dertien juli negentienhonderd achtentertig, waarvan de statuten werden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig augustus negentienhonderd achtentertig onder nummer 11.887 en laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Vander Laenen te Tongerlo-Westerlo op vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig en gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien december daarna onder nummer 871217-266.

Hier vertegenwoordigd door

1) de heer Emiel Lauwers, afgevaardigde bestuurder, wonende te Westerlo, Abdijstraat 40;

2) de heer Roger Smettre, bestuurder, wonende te Westerlo, Abdijstraat 40.

Eigenares van een gedeelte van de hierna beschreven grond.

Hierna genoemd "de komparanten".

Komparanten hebben Ons, Notaris, uiteengezet wat volgt:

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

De komparanten zijn eigenaars van het hierna beschreven onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE-CENTRUM WESTENDE

1) Een villa, bestemd voor afbraak, genaamd Les Nereides, op en met grond en aanhorigheden, gelegen Zeedijk 338, bekend bij het kadaster onder de sektie D nummer 595/Z/20 voor een grootte van negenenzeventig centiares.

Palend of bepaald hebbend, noord de Zeedijk, zuid de NV Sint

Norbertus Drukkerij te Westerlo, west Couplet-Dupont André te Brunehaut.

2) Een villa, gelegen Zeedijk 337, bekend bij het kadaster onder de sektie D nummer 595/K/41, voor een grootte van achtenzestig centiaaren.

Palend of gepaald hebbend, noord de komparanten, zuid en oost Couplet-Dupont André en kinderen te Brunehaut.

Duizend achthonderd vierenveertig/tienduizendsten in voorschreven goederen behoren toe aan de naamloze vennootschap Sint-Norbertusdrukkerij te Westerlo, en zullen de juridische basis vormen van de hierna beschreven privatieven, met name de appartementen nul/A en nul/B op het gelijkvloers en het appartement één/B op de eerste verdieping en de kelders nummers een, twee en drie, die aan laatstgenoemde zullen toekomen ingevolge het recht van natrekking.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De voormelde goederen horen toe aan :

1) aan de bvba Koördimmo :

de aandelen in de villa, Zeedijk 338, om deze aangekocht te hebben jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Muwi Bouwgroep BV te Rotterdam, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris, op dertig september negentienhonderd achtentachtig ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Het goed behoort de bvba Muwi Bouwgroep BV toe om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap Alfa Bouwgroep NV te Dendermonde, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Roosens te Wichelen op veertien januari negentienhonderd vijftientig, overgeschreven als voormeld op eenentwintig januari daarna, boek 5167 nummer 23.

Voorschreven goed behoorde de nv Alfa Bouwgroep toe om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Paul Roosens te Wichelen op zeventien oktober negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven als voormeld op negen november daarna, boek 4864 nummer 24.

2) aan de N.V Sint Norbertusdrukkerij :

a) de villa, gelegen Zeedijk 337 om ze aangekocht te hebben jegens de heer André Teerlynck, geneesheer, te Aartrijke ingevolge akte verleden voor notaris Antoine Van Hoestenbergh te Jabbeke op tien januari negentienhonderd drieëntig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op drieëntwintig januari daarna, boek 4293 nummer 3.

Voorschreven goed behoorde de heer Teerlynck toe om het aangekocht te hebben jegens de heer Louis Pestiaux, geneesheer en zijn echtgenote mevrouw Fernande Lion, zonder beroep, te Monceau-sur-Sambre, blijkens akte verleden voor notaris Van Hoestenbergh voornoemd op vijftien januari negentienhonderd achtenvijftig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne, op dertien februari daarna, boek 3866 nummer 22.

b) de achttienhonderd vierenveertig/tienduizendsten in het voorbeschreven goed sub 1) om het te hebben aangekocht van de vennootschap Koördimmo bij akte verkoop verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk aan onderhavige.

I.BIS Afstand van recht van natrekking - toelating tot bouwen

De N.V. Sint Norbertusdrukkerij verzaakt bij deze aan het recht van natrekking ten voordele van de BVBA Koördimmo betreffende de achtduizend

honderd zesenvijftig/tienduizendsten van haar grond gelegen Zeedijk 337 en boven beschreven sub 2.

Zij verleent bij deze eveneens toelating tot bouwen aan de BVBA Koördimmo ten einde haar toe te laten het hierna beschreven appartementsgebouw op te richten volgens de plannen en bouwvergunning, die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

II. OPRICHTING VAN HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting verklaren komparanten dat komparante sub 1) op deze grond een appartementsgebouw zal oprichten, dat de naam zal dragen van "RESIDENTIE DE NEREIDEN".

III. IMMOBILIER STATUUT

De komparanten verlangen de horizontale verdeling van de te bouwen eigendom door te voeren en hebben het gebouw willen stellen onder het regime van de medeëigendom en het voorzien van een woningstatuut.

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten, Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw, waarvan sprake, te stellen onder het regime van de medeëigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, die het artikel vijfhonderd zeventen-ventig bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

IV. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

De tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling teweeg van de eigendom, overeenkomstig de beschrijving en de ontleding van de plannen, hierna vermeld.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten:

- a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;
- b) de gemene delen die de medeëigendom en de gedwongen onverdeelde vormen van het geheel der medeëigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in tienduizend/tienduizendsten en een onafscheidbare afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal tienduizendsten dat elke medeëigenaar bezit, bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie DE NEREIDEN onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van medeëigendom en van wat volgt :

De komparante sub 1) komt in deze lasten slechts tussen voor de kosten van verzekering voor de niet verkochte, niet verhuurde of niet in gebruik genomen privatieven.

De medeëigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaatief element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

V. BASISAKTE

Met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de komparanten naar het aan deze akte gehechte reglement van medeëigendom.

Dit reglement omvat :

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt :
de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan ;
- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van medeëigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers, bij middel van de in de plaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privaat gedeelte van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genots-toelatingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortvloeiende.

VI. AANGEHECHTE STUKKEN - PLANNEN

De komparante sub 1) heeft ons Notaris, de volgende stukken overhandigd :

- a) drie plannen omvattende :
 - plan één met tekening van de kelderverdieping, gelijkvloers, type niveau en technische verdieping;
 - plan twee met tekening gevels
 - plan drie met tekening van de doorsneden AA en BB

Deze plannen werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op twaalf september negentienhonderd achtentachtig, onder aanvraagnummer 199/1988 en dossiernummer stedenbouw 539.587/88AJ;

- b) de bouwtoelating afgeleverd door zelfde College op twaalf september negentienhonderd achtentachtig, onder zelfde aanvraagnummer en zelfde dossiernummer bij Stedenbouw.

Deze documenten "ne varietur" ondertekend door de komparanten en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkan-

toor worden aangeboden.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

1° Kelderverdieping

a) Gemene delen

lift met liftkoker, trap met trapzaal, lokaal voor tellers electriciteit, lokaal voor tellers water, lokaal voor vuilnis en gang leidende tot de diverse privatieve kelders.

b) privatieve delen

vijftien privatieve kelders, genummerd van één tot en met vijftien.

2° Gelijkvloers

Het gelijkvloers omvat twee appartementen met één slaapkamer.

Het appartement gelegen kant Zeedijk is van het type A, het appartement dat achteraan gelegen is, is van het type B. Deze letters worden voorafgegaan door het cijfer nul, dat het gelijkvloers aanduidt.

a) gemene delen

sas, hall, lift met liftkoker, trap met trapzaal

b) privatieve delen

Het appartement nul/A omvat :

inkom, WC, badkamer, één slaapkamer, leefruimte en keuken.

Het appartement nul/B omvat :

inkom, badkamer met WC, één slaapkamer, leefruimte met terras en keukenhoek.

3° Verdiepingen één tot en met zes

De verdiepingen één tot en met zes zijn identiek. Zij omvatten telkens één appartement met twee slaapkamers en één appartement met één slaapkamer. De appartementen gelegen kant Zeedijk zijn van het type A; de appartementen achteraan gelegen zijn van het type B. Deze aanduiding wordt telkens voorafgegaan door het nummer van de verdieping waarop de appartementen gelegen zijn.

Voorbeeld: het appartement van het type B op de tweede verdieping wordt genummerd twee/B.

a) gemene delen

hall, lift met liftkoker, trap met trapzaal.

b) privatieve delen

De appartementen van het type A omvatten ieder :

inkom, WC, badkamer, leefruimte met terras, keuken en twee slaapkamers.

De appartementen van het type B omvatten ieder :

inkom, badkamer met WC, één slaapkamer, leefruimte met terras en keukenhoek.

4° Technische verdieping

Het technisch verdiep omvat één appartement met twee slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd TV.

a) gemene delen

hal, trap met trapzaal

b) privatieve delen

inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer, WC, twee slaapkamers en het genot van de twee dakterrassen.

TOEKENNING VAN DE GEMENE DELEN

Er worden ten titel van onverdeelde medeëigendom volgende tienduizend/tienduizendsten van de gemene delen van het gebouw en van de grond

toegekend aan :

- kelder één : dertien/tienduizendsten
- kelder twee : dertien/tienduizendsten
- kelder drie : dertien/tienduizendsten
- kelder vier : dertien/tienduizendsten
- kelder vijf : dertien/tienduizendsten
- kelder zes : dertien/tienduizendsten
- kelder zeven : dertien/tienduizendsten
- kelder acht : dertien/tienduizendsten
- kelder negen : dertien/tienduizendsten
- kelder tien : dertien/tienduizendsten
- kelder elf : dertien/tienduizendsten
- kelder twaalf : dertien/tienduizendsten
- kelder dertien : dertien/tienduizendsten
- kelder veertien : dertien/tienduizendsten
- kelder vijftien : dertien/tienduizendsten
- appartement nul/A : zevenhonderd en vijf/tienduizendsten 705
- appartement nul/B : vijfhonderd vijftig/tienduizendsten 550
- appartement één/A : zevenhonderd vijftig/tienduizendsten 750
- appartement één/B : vijfhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement twee/A : zevenhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement twee/B : vijfhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement drie/A : zevenhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement drie/B : vijfhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement vier/A : zevenhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement vier/B : vijfhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement vijf/A : zevenhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement vijf/B : vijfhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement zes/A : zevenhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement zes/B : vijfhonderd vijftig/tienduizendsten
- appartement TV : zevenhonderd vijftig/tienduizendsten. 750

Totaal : tienduizend/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

VII. STATUUT DER TERRASSEN

Tengevolge van de achteruitbouw van de technische verdieping van de Residentie Nereïden, worden terrassen gevormd, zoals aangeduid op het plan.

De eigenaars van het appartement op de technische verdieping zullen het eeuwigdurend, kosteloos, en uitsluitend genot hebben van de terrassen palend aan hun appartement, mits op hun kosten te zorgen voor behoorlijk onderhoud en herstellingen, veroorzaakt door het normaal gebruik.

De kosten van onderhoud en herstelling van de waterdichtheidskap van het terras maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, tenzij zij veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van zijn recht op genot.

De toegang tot de terrassen is geregeld bij artikel twintig van het reglement van inwendige orde.

IX. STATUUT VAN DE BOVENGELEGEN PARKING

De bouwvrije zone, gelegen achteraan het gebouw, omvat één buitenparking.

Deze zal door de bouwheer worden toegekend ten titel van uitsluitend en onvergeld genot aan de eigenaars die hij zal aanwijzen.

Het onderhoud en de herstelling van de groundbekleding van deze autostandplaats is ten laste van de eigenaars ervan, die er het uitsluitend genot van hebben.

Dit genot wordt ten titel van erfdienstbaarheid toegekend en alleen om er een personenwagen te parkeren.

Deze erfdienstbaarheid mag niet bezwaard worden en het is strikt verboden de autostandplaats af te sluitend met muren of vaste afsluitingen.

Het zal nochtans wel mogelijk zijn, mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de bouwheer, en van de bevoegde overheden, de autostandplaats af te palen door middel van paaltjes, met kettingen of een ander systeem.

X. WIJZIGING AAN BESCHRIJVING OF AAN DE PLANNEN

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hier gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De komparante sub 1 behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt komparante sub 1) zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- a) twee of meer bergingen samen te voegen om er één grote bergplaats van te maken ;
- b) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen ;
- c) privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.

De komparante sub 1) behoudt zich het recht voor alleen deze akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van enige medeëigenaar van het complex.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de komparante sub 1) ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordelen en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Nochtans kunnen deze wijzigingen geen veranderingen aan het

totaal der tienduizendsten brengen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zij, zal de komparante sub 1) op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

XI. JURIDISCH STATUUT VAN HET GOED

Tengevolge van het stellen van de Residentie **DE NEREIDEN** onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid, wordt dit gebouw onderverdeeld in privatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat hiervoor beschreven.

De aandelen van elk privaatief deel in de gemene delen werd hiervoor bepaald.

XII. VERKOOPSVORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen:

- > a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte ;
- ↳ b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiskale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
- ↳ c) de belasting op de toegevoegde waarde of de facturen ;
- ↳ d) de plaatsings- en aansluitingskosten van de telefoon en teledistributie, electriciteit, water en dergelijke.
- ↳ e) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de komparanten toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst op de notariële akte.

3. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van de Residentie **DE NEREIDEN** of voor de aansluiting op riolering, water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbränders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de comparanten.

4. De verkoping van bovenbeschreven appartementen en studio's in de residentie **DE NEREIDEN** zal geschieden onder onder meer de volgende voorwaarden welke hierna letterlijk worden overgenomen :

WERKEN IN MEER OF MIN

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de komparante sub 1) gerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op

schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de komparante sub 1) dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de komparante sub 1) oordeelt dat zij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

OPLEVERING

De oplevering zal geschieden als volgt :

A. de privatieve delen :

Zodra de privatieve gedeelten van de kavel afgewerkt zijn (ongeacht kleine herstellingswerken en aanpassingen) nodigt de komparante sub 1) de koper uit om tot voorlopige oplevering van de privatieve delen over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard zijn omdat zij niet of niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van bedoeld proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken, zal de oplevering van het privaatief geschieden door overhandiging van de sleutels.

Als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering worden beschouwd :

- het in gebruik of in bezit nemen van het privaatief. Wordt aanzien als inbezitname het ophalen van sleutels, het aanbrengen van meubels, het uitvoeren van versieringswerken
- het feit dat de koper niet op de gestelde datum van oplevering is gekomen.

De definitieve oplevering geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkopers heeft laten geworden. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

B. de gemene delen :

Vanaf de ingebruikname van het eerste privaatief moeten de medeëigenaars overgaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen die afgewerkt zijn.

De ingebruikneming van een privaatief geldt als stilzwijgende voorlopige oplevering van de gemene delen.

De voorlopige oplevering van de gemene delen waarvoor eventueel voorbehoud werd geformuleerd bij de voorlopige oplevering van de privatieven zal, op verzoek van de bouwheer, op dezelfde wijze geschieden als voor de voorlopige oplevering van de privatieven.

De definitieve oplevering van de gemene delen zal automatisch en stilzwijgend gebeuren nadat alle in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesomde voorbehouden hersteld zijn en dit één jaar na de voorlopige oplevering.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

XIII. AFWIJINGEN VAN HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDO

In afwijking van het reglement van medeëigendom zullen de kosten van onderhoud en herstelling voor de liften en van het kuisen van de gemene delen evenals van de verlichting met minuterie gedragen worden door de eigenaars van de privatieven die er gebruik van maken.

Deze kosten zullen vereffend worden tussen deze eigenaars, elk voor een gelijk aandeel

Inzonderheid zullen er geen liftkosten zijn voor het gelijkvloers.

XIV. VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID VAN SCHEIDINGSMUUR

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

De komparante sub 1) behoudt zich het recht van gemeenheid voor van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendom.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de komparante sub 1) mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel, de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendom die zal of zou willen gebruik maken van deze muren.

De komparante sub 1) heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de medeëigenaars van de Residentie DE NEREIDEN vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

XV. SYNDICUS

Gebruik makend van haar bevoegdheid voorbehouden in artikel vijfendertig van het reglement van medeëigendom, behoudt de komparante sub 1) zich het recht voor een syndicus te benoemen voor een periode van tien jaar.

XVI. ALLERLEI

A. Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van de residentie DE NEREIDEN en het medegaande algemeen reglement van medeëigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/derden meerderheid der stemmen. Bij gebrek aan de vereiste meerderheid zal de betwisting onderworpen worden aan de scheidsrechterlijke uitspraak.

De scheidsrechter zal, hetzij bij gemeen akkoord hetzij bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gereede partij door de Vrederechter van het kanton Oostende aangeduid worden. De scheidsrechter zal als minnelijke bemiddelaar optreden zonder de vormen, noch de termijnen van de procedure te moeten in acht nemen. De uitspraak zal gedaan worden binnen de maand na de laatste daad van onderzoek door hem voorgeschreven.

B. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de komparante sub 1), zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds

per brief over de post gebeuren.

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der medeëigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de komparante sub 1) en in ieder geval vanaf het ogenblik dat drie/vierden van de privatieven in staat van oplevering zullen zijn.

D. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zal de komparante sub 1) alle kontrakten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

E. Keus van woonst

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, kiezen de komparanten en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

IDENTITEITSVERKLARING

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van komparanten, op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De bevoegde heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

VERTALING

Elke vertaling van de basisakte in het frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van komparanten en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

VOLMACHT

De komparanten sub een en twee verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

- mevrouw Josiane Calcoen, bediende, wonende te Koskijde, Dirk Boutsiaan 3;
- mevrouw Rita Calie, bediende, wonende te Middelkerke-Westende, Bamburgstraat 49
- juffrouw Magali Van Wymersch, bediende, wonende te De Panne, Veurnestraat 309;
- de heren Jan Van Winkel en Bart François voornoemd;

kunnende elk afzonderlijk handelen.

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven gronden en privatieven in de residentie DE NEREIDEN, met uitzondering van de appartementen O/A, O/B en 1/B.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen en wijzigende basisakten te ondertekenen.

De lastgeefster te verplichten tot alle vrijwaring en tot het

verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze, en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan 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 na of zonder opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en andere, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden, voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen af te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Koksijde, in het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na voorlezing hebben de komparanten getekend samen met Mij, Notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zes bladen twee renvoeien te Nieuwpoort op zeventien november negentienhonderd achtentachtig boek 51 blad 5 vak 2 : ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225.- Fr) De Ontvanger (getekend) G. Ternier.

Gemeente Middelkerke

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
op 12.09 19 88

Aanvraag Nr 199/1988

Aanwzlg: J.Desseyn, Burgemeester-Voorzitter;

Doelstrnr. Stedebouw

W.Declercq, L.Dewulf, R.Bouve en R.Huyllaert,

539.587/88 AS.

Schepenen;

en A.Plyson, Sekretaris.

BOUWVERGUNNING A

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door Bvba. KOORDIMO - Keerstraat 2 Brugge

met betrekking tot een perceel gelegen Zeedijk 337.

en strekkende tot het bouwen app. gebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 15.06.88

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen.

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 20 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

~~(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling maar waardoor de vergunning vervallen is;~~

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

~~dat het College bij beslissing van~~

voorgesteld heeft, al te wijken

~~(1) van de gestelde voorschriften van dit plan;~~

~~(1) van (de) artikelen;~~

der geschreven voorschriften met betrekking tot:

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat bezwaarschrift(en), is (zijn) ingediend, dat het College daarvoor heeft beraadslaagd en beslist;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

~~(3) Overwegende dat het bouwperceel langs een rijweg is gelegen;~~

~~(3) Overwegende dat het bouwperceel grenst aan openbare wegen of domijnen die ressorteren onder het Bestuur der Waterwegen, Diensten van de Kust;~~

~~(3) Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;~~

(3) Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt

Gunstig in toepassing van art. 5.1.0. van het KB. 28/12/1972

Bestuit :

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan Bvba. KOORDIMO

die ertoe

gehouden is :

1. de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;

2. de adviezen na te leven verstrekt door :

a) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Wegen te Brugge;

b) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de kust te Oostende.

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen Zeedijk 337

bekend bij het kadaster, 3 afd. sectie D nr 595 z20 h41

en strekkende tot het bouwen app. gebouw

Art. 2. (4) - De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

Art. 3 - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangekonde bifel kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvulling van die werken of handelingen.

Art. 5. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a.

Art. 6. - Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (artikelen 837 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementeringen voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg. Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

Art. 7. - Het behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen de rooilijn te bepalen. Ook de plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaats aangegeven door het college.

Art. 8. - De vergunninghouder is er toe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglementen op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen.

Volgende vermoedelijke bedragen moeten in consignatie opgevoerd worden voor uitvoering van de bouwwerken waarop deze vergunning betrekking heeft:

a) taks op het bouwen en herbouwen: 28.548 FR

b) belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen (~~deze belasting mag evenwel verlagen worden door een onherroepelijk bankwants~~): 15 x 35.000 = 525.000 FR

Art. 9. - Voor de installatie en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de gemeentelijke bedrijven of intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen strikt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

De aansluitingen op het rioolnet worden, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grósbuizen van 0,15 m diameter.

Water-, gas- en elektriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeters.

Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabiné te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de Intercommunale voor elektriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

Wetsbepalingen

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 45. § 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gesteld voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgevoerd. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende werken voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getuilen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 60 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Namens het College:

De Secretaris,
(get)

De Burgemeester,
(get)

A. Plyson

J. Dessey

RECEIVED
MIDDEPOORT 11/11/1970
Kantoor van de Burgemeester
225F De Ontvanger.

Voor eensluidend uittreksel:

G. TERNIER

De Secretaris,

Vr. De Burgemeester,

- (1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.
- (2) Lidens artikel 45, § 2 tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 mag de afwijking enkel betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.
- (3) Doorhalen indien er geen bestaat.
- (4) Zo nodig voegt het college op deze plaats de voorschriften in betreffende de zaken, opgesomd in de artikelen 58, 59 en 60 van de wet van 29 maart 1962.
- (5) Enkel invoegen in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

2. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht (en) gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van medeëigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de residentie en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

ARTIKEL 2 : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van medeëigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privatieve delen in het gebouw.

De beschikkingen van dit algemeen reglement van medeëigendom kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering :

a) wat betreft het zakelijk statuut : bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen; behoudens het gedeelte over de toebedeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen waar de unanimitéit van alle medeëigenaars voor vereist is;

b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij meerderheid van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwizigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

ARTIKEL 3 : artistieke eenheid van de residentie

De plannen betreffende de residentie werden opgemaakt door het architectenbureau Naamloze Vennootschap Archidee te De Haan, ingeschreven op de tabel van de Raad van de Orde van Architecten der Provincie West-Vlaanderen.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschapbouwheer, of door de beheerraad na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van de Residentie heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.

Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De beheerraad is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspekt of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem.

De architect put in dit algemeen reglement van medeëigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskennen van de voorgaande bepalingen.

Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het gebouw kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.

Wordt als dusdanig beschouwd : de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn.

HOOFDSTUK II

ZAKELIJK STATUUT

SECTIE I : ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 4 : verdeling in ~~privatieve en~~ gemene delen

Het gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopkontrakten) aan alle medeëigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere medeëigenaar de volle eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

ARTIKEL 5 : privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen, en kelders en de daaraan verbonden toebehoren.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van medeëigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

ARTIKEL 6 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een medeëigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een appartement, een kelder, of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder : de bevloering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven), de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoel tafels, WC's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in één woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, electriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

Zijn eveneens privaat de bevloering met onmiddellijke ondergrond van de

voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdiensbaarheid van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

ARTIKEL 7 : rechten op privatieve delen

a) ieder medeëigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere medeëigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaat deel, mits geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) de eigenaars mogen aan hun ramen, zonnewering of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de architect bepaald.

e) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap, zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van maken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

De RTT-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

ARTIKEL 8 : begrenzing der eigendomsrechten

a) het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privaat zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen :

- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer;
- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer en van de algemene vergadering, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privaat elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der medeëigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring :

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op

zijn huurder.

c) privatieve bergingen :

Bergingen mogen slechts verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

d) muurgemeenschappen :

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

ARTIKEL 9 : medeïgendom

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig paragraaf elf van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 10 : volledige gemene delen - bijzondere gemene delen

Er bestaan twee soorten gemene delen : de volledige gemene delen, die beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle medeëigenaars en bijzondere gemene delen die dienstig zijn tot gemeenschappelijk gebruik van één of meer groepen van medeëigenaars.

Beide soorten gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle medeëigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

ARTIKEL 11 : volledige gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het gebouw : het dak, de tienduizend/tienduizendsten in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, electriciteit en centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

In geval van twijfel zal deze kwestie souverain beslecht worden door de architect van het gebouw.

ARTIKEL 12 : bijzondere gemene delen (vervalt)

ARTIKEL 13 : voorbehoud

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de hieraangehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

ARTIKEL 14 : verdeling der gemene delen in aandelen

De volledig gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle medeëigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of - vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle medeëigenaars.

ARTIKEL 15 : toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaat gedeelte. Maar in geen geval zal het totaal aantal aandelen, toebedeeld aan de onderscheiden privatieve delen, de

tienduizend/tienduizendsten overschrijden voor wat betreft de grond.

ARTIKEL 16 : juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden tienduizendsten van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privaat deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij tesamen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaat element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 17 : transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de medeëigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende direkte of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel vierenveertig en volgende, met uitzondering van hetgeen voorzien is in hoofdstuk XIII van de basisakte.

ARTIKEL 18 : vervalt

SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 19 :

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdiensbaardheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdiensbaardheden spruitende hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdiensbaardheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdiensbaardheden tussen de verscheidene privatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 20 :

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de leden van de beheerraad, de bouwpromotor, de syndic, de ambachtslieden, de verhuizers.

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

ARTIKEL 21 : recht van toegang tot bergingen, garages en tuin

De bouwpromotor en de beheerraad of hun aangestelden zullen ten allen tijde de bergingen mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

ARTIKEL 22 :

De vennootschap-bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie en andere) of eventueel van de eigenaars van het ernaast liggend of op te trekken gebouw; en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de vennootschap-bouwheer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle medeëigenaars van het gebouw.

SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDEEIGENAARS**ARTIKEL 23 - Algemene vergadering van medeëigenaars**

De algemene vergadering van de medeëigenaars is souverain inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw, voorwerp dezer.

ARTIKEL 24 - Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering staat voor alle medeëigenaars open en is geldig samengesteld mits geldige bijeenroeping en mits vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle medeëigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige medeëigenaars.

ARTIKEL 25 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar de residentie gelegen is, ieder jaar, in de maand aangeduid op de eerste algemene vergadering, op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de beheerraad zo dikwijls het nodig blijkt.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars die samen tenminste één/vijfde van de algemene delen bezitten.

Bij inaktiviteit van de beheerraad gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door vijf van de medeëigenaars, vertegenwoordigende samen minstens één/tiende van de gemene delen.

ARTIKEL 26 - bijeenroepingen

De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste dertig volle dagen op voorhand, per aangetekend schrijven.

De bijeenroeping zal eveneens geldig gebeuren wanneer zij aan de eigenaar overhandigd wordt tegen een door hem getekende ontlasting.

Indien een eerste vergadering niet in aantal is, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde agenda maar de termijn zal tenminste vijf volle dagen bedragen.

ARTIKEL 27 : agenda

De agenda wordt samengesteld door de beheerraad of bij inactiviteit van deze door diegenen, die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande medeëigendom.

ARTIKEL 28 - vertegenwoordiging - volmachten

De algemene vergadering bestaat uit alle medeëigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.

Indien de beheerders geen medeëigenaar zijn zullen zij eveneens opgeroepen worden voor de algemene vergadering maar zij zullen hieraan slechts kunnen deelnemen met raadgevende stem.

Zo de beheerders echter volmacht drager zijn van medeëigenaars die niet deelnemen aan de vergadering, zullen zij deze vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen.

Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmacht drager, maar de volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft.

Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

Ingeval een privaatief deel van het gebouw, ingevolge overlijden of uit andere wettelijke oorzaak, in onverdeeldheid zou toebehoren aan meerdere eigenaars, hetzij aan meerderjarigen en/of minderjarigen of onbekwamen (deze laatste wettelijk vertegenwoordigd), hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen deze personen één onder hen moeten afvaardigen om deel te nemen met beslissende stem, aan de algemene vergadering, en deze aanduiding schriftelijk vaststellen.

Dit mandaat zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.

ARTIKEL 29 - aanwezigheidslijst

De medeëigenaars of hun vertegenwoordigers zullen voor de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal tienduizendsten in de gemene delen, waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

ARTIKEL 30 - geldigheid van de beslissingen

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering bestaan uit de helft van medeëigenaars, welke samen meer dan vijfduizend/tienduizendsten in de gemene delen bezitten.

Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering binnen de twintig dagen bijeengeroepen worden, overeenkomstig de beschikkingen van artikel 26 hiervoor, met dezelfde agenda en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgene bepaald in navolgende artikels.

ARTIKEL 31 - aantal stemmen

De medeëigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

ARTIKEL 32 - meerderheid

De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid, behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimiteit vereist is. De onthoudingen worden als tegenstemmen geteld.

Indien de unanimiteit vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande medeëigenaars; diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten, behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet in getal was.

In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping duidelijk vermeld wordt, dat ingeval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel.

In het algemeen en behalve tegenstrijdige bepalingen van huidig statuut, vermeld onder meer in hoofdstuk XIII van de basisakte en bovenvermeld artikel zeventien waar de bouwheer alleen kan optreden en zelf de verschuldigde vergoeding mag opstrijken, vereisen de beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene delen, enkel een gewone meerderheid van stemmen; deze met betrekking tot veranderingen of verbouwingen aan de ruwbouw, aan de gemene delen of met betrekking tot de harmonie van de voorgevels en de toegangen, een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van het gebouw.

ARTIKEL 33 - register der beslissingen, uittreksels

De beslissingen van de algemene vergaderingen worden genoteerd, ondertekend door de beheerders (en de eigenaars die zouden wensen), en gebundeld.

ARTIKEL 34 - beheerraad

De algemene vergadering duidt bij gewone meerderheid van stemmen drie beheerders aan voor de tijd die zij bepaalt, doch die niet korter zal zijn dan drie jaar.

De beheerders zijn ten allen tijde afstelbaar en herkiesbaar.

De beheerders verdelen onder hen de taken van voorzitter, secretaris en schatbewaarder. Voor wat de eerste beheerraad betreft, zal de algemene vergadering drie beheerders benoemen voor een termijn van drie jaar.

ARTIKEL 35 - opgedragen taken

De beheerraad voert alle beslissingen uit genomen door de algemene vergadering en legt de beschikkingen vervat in dit algemeen reglement van medeëigendom, ten uitvoer.

De beheerraad is inzonderheid belast met het toezicht op en de administratie over het gebouw, met het onderhoud en het nazicht der gemeenschappelijke diensten en met de uitvoering van de herstellingswerken.

De beheerraad kan zijn collegiale bevoegdheid geheel of gedeeltelijk, maar onder zijn verantwoordelijkheid, overdragen aan een afgevaardigde-beheerder, tevens syndicus genaamd, genomen onder zijn leden of daarbuiten.

Komparanten behouden zich het recht voor gedurende de eerste tien jaar vanaf de eerste algemene vergadering, deze afgevaardigde-beheerder aan te stellen, hetzij een fysieke persoon, hetzij een orgaan van een rechtspersoon.

ARTIKEL 36 - machten van de beheerraad

De beheerraad bezit steeds de machten hem door de algemene vergadering gegeven.

Tegenover derden echter is de handtekening van twee beheerders of van de voorzitter of van de afgevaardigde-beheerder voldoende zonder dat dezen zich over enige volmacht dienen te verantwoorden.

Jaarlijks legt de beheerraad de algemene onkosten voor aan de algemene vergadering, onderwerpt het beheer aan goedkeuring en ontvangt hiervoor in voorkomend geval ontlasting.

Gerechtelijke gedingen worden, in naam van de algemene vergadering, zowel als aanlegster dan als verweerster, gevoerd door de raad van beheer op vervolging en benaerstiging van, hetzij zijn voorzitter, hetzij een afgevaardigde-beheerder, hetzij twee beheerders, zonder dat deze tegenover derden van een bijzondere beraadslaging van de raad moeten doen blijken.

ARTIKEL 37 - Commissarissen - nazicht van beheer

De algemene vergadering stelt één commissaris aan, die belast is met het nazicht der rekeningen.

Zijn mandaat duurt één jaar, en is hernieuwbaar.

De rekeningen worden door de beheerraad ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

Een week voor de jaarlijkse algemene vergadering zullen alle stukken en rekeningen aan de commissarissen ter verificatie worden overgelegd.

Deze commissaris brengt verslag uit over zijn bevindingen op de algemene vergadering.

SECTIE IV - VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN**ARTIKEL 38 - deelname**

7 Oct 10
 Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de medeëigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte.

ARTIKEL 39 - samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere :

(deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. de kosten van electriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen.

het plaatsen en openen van de gemene meters voor electriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;

2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;

4. de betaling an de verzekeringspremiën

5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.

6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke

zekerheid.

ARTIKEL 39/BIS

Komparanten behouden zich het recht voor volgende onderhoudskontrakten af te sluiten :

1. stookplaats en centrale verwarming;
2. ramen;
3. waterverdeling met kranen, sanitaire toestellen, waterverzachter en water-voorraadtanks
4. electriciteitsnet
5. binnen- en buitenriolering
6. groenvoorzieningen.

De kosten aan deze kontrakten verbonden blijven ten laste van de medeëigenaars.

ARTIKEL 40 : belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de medeëigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een medeëigenaar of huurder.

ARTIKEL 41 : verhoging van de lasten door één van de medeëigenaars

Indien één van de medeëigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

ARTIKEL 42 : ontvangsten

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de medeëigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten, behalve voor de ontvangsten voorzien in hoofdstuk XIII van de basisakte die alleen door de bouwheer mogen ontvangen worden.

ARTIKEL 43 : afrekening - provisie - reservefonds

De beheerraad legt minstens eenmaal per jaar aan elke medeëigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke medeëigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op aan een voet gelijk aan de basisintrestvoet van kaskrediet vermeerderd met één procent per jaar, te rekenen vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot de dag der werkelijke betaling.

Indien een medeëigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft

de beheerraad het recht, vier weken, na de verzending (of afgifte) der rekening, de gemeenschappelijke diensten voor deze medeëigenaar te sluiten (centrale verwarming, warm water, enzovoort)

Indien in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de beheerraad volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De voorzitter van de beheerraad (of eventueel de afgevaardigde-beheerder) heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.

Ten einde de beheerraad toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de raad van beheer en voor de eerste maal door de bouwheer.

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De interesten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

SECTIE V - HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 44 - indeling

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie kategoriën

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

ARTIKEL 45 - Dringende herstellingen

De beheerders, ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke medeëigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te moeten uitvoeren, zonder de toelating van de medeëigenaars te moeten vragen.

ARTIKEL 46 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de beheerraad.

De beheerraad kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen.

ARTIKEL 47 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle medeëigenaars in verhouding tot de tienduizendsten van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 17.

ARTIKEL 48 - wijze van uitvoering

De medeëigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de medeëigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan een beheerder zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

SECTIE VI - VERZEKERINGEN

ARTIKEL 49 - eerste polis

De eerste brandverzekeringpolis zal door de komparante sub 1), voor rekening van de medeëigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van tien jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.

De beheerraad voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

ARTIKEL 50 - polis

Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

ARTIKEL 51 - bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de medeëigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

ARTIKEL 52 - schade

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de beheerraad geïnd worden, op last deze in de bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

ARTIKEL 53 - gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld :

a) indien de schade gedeeltelijk is :

de beheerraad zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de beheerraad gevorderd worden, ten laste van alle medeëigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle medeëigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle medeëigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de medeëigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere medeëigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meeste gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen.

Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal kontant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierde van de bestaande stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 54 - afwijkingen

Indien door de medeëigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De medeëigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premiën van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

ARTIKEL 55 - huisraad - huur - verhaal van de bureu

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende

verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

ARTIKEL 56 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

De beheerraad zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtofer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de beheerraad vastgesteld worden.

De premiën zullen door de medeëigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 57 - overgangsbepalingen

De komparanten moeten niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Hun tussenkomst is vereist voor de privatieven die zij verhuren of uitbaten.

HOOFDSTUK III

HUISHOUELIJK REGLEMENT

ARTIKEL 58 - algemeenheden

Er wordt onder alle medeëigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement kan, door een algemene vergadering gewijzigd worden bij toepassing van artikel 2.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de beheerraad aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort).

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

ARTIKEL 59 - onderhoud

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de beheerraad.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de private delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen deze zullen tijdig door elke eigenaar moeten uitgevoerd worden, ten einde een verzorgd uitzicht van het gebouw te bewaren.

ARTIKEL 60 - uitzicht

De medeëigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophan-

gen.

ARTIKEL 61 - publiciteit

Aan de ingang van de residentie zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaats volgens het door de beheerraad voorgescreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de privatieve ingang deur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de beheerraad.

Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de beheerraad.

Het is verboden publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw.

ARTIKEL 62 - gemene delen

De gemene delen in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).

De medeëigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.

Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstokken, of elk ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de beheerraad aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

ARTIKEL 63 - verdraagzaamheid

De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van klein gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van honderd frank boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening

bij eenvoudig aangetekend schrijven van de beslissing van de vergadering en het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds; het alles zonder nadeel voor de beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en betrekking hebbend op het wegnemen van het dier door de maatschappij voor dierenbescherming.

ARTIKEL 64 - Zedelijk gedrag - rust

De medeëigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-up, bandopnemer en televisie is toegelaten; nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van antistoringsapparaten, teneinde de radio- en televisie ontvangen der andere bewoners niet te storen.

ARTIKEL 65 - verhuring

De te sluiten huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als "goede huisvaders" en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volledig kennis te hebben.

ARTIKEL 66 - verantwoordelijkheid

De medeëigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals het verbruik van brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, enzovoort.

ARTIKEL 67 - bestemming van de lokalen; toegelaten handel

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De appartementen mogen eveneens gebruikt worden voor het oprichtingen van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.

ARTIKEL 68 - onderhoud van gemene delen

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

ARTIKEL 69 - Stadswater

De meter voor water is gemeenschappelijk.

De kosten voor huur en verbruik van meter en water voor de appartementen zullen forfaitair verdeeld worden onder de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 70 - electriciteit

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor electriciteit.

De kosten van verbruik van de privatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van electriciteit voor de verlichting van de gemene delen zullen verdeeld worden onder de medeëigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten.

ARTIKEL 71 - stookkosten

Elk appartement zal een individuele verwarmingsinstallatie en -meter hebben, alsmede voor het warm water.

De kosten van verbruik van verwarming en warm water zullen dus individueel verrekend worden.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zeventien bladen geen renvooiën te Nieuwpoort op zeventien november negentienhonderd achtentachtig boek 9 blad 1 vak 25 : ontvangen: tweehonderd vijftwintig frank (225.- Fr) De Ontvanger (getekend) G. Ternier.

