

STATUTEN VAN HET GEBOUW
genaamd "**RESIDENTIE SOLIMAR**"
te 8434 Middelkerke (Westende), Meeuwenlaan 11

HET JAAR TWEEDUIZEND TWINTIG.

Op vijftien december.

Voor mij, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Bruno Van Damme", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54.

ZIJN VERSCHENEN:

A. Mevrouw **LAROCK Heidi Maria**, geboren te Oostende op 6 december 1965 (identiteitskaart nummer 592-3485769-58, geldig van 13 april 2016 tot 13 april 2026, rijksregisternummer 65.12.06-314.82), echtgescheiden, wonende te 8433 Middelkerke (Mannekenvere), Brugsesteenweg 40.

Hierna genoemd "DE GRONDEIGENAAR".

B. "**KREAPROJEKT**", besloten vennootschap, met zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Ooststraat 30, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Oostende onder ondernemingsnummer 0641.903.636, met BTW-nummer BE0641.903.636.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Carl Polfliet te Oostende op 23 oktober 2015, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 28 oktober 2015 onder nummer 15317806, welke statuten sedertdien ongewijzigd bleven.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar niet-statutaire bestuurder, mevrouw T'KINDT Katrien Conny Maria, geboren te Waregem op 1 oktober 1965, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Ooststraat 30 (identiteitskaart nummer 592-0015388-46, geldig van 8 oktober 2014 tot 8 oktober 2024, rijksregisternummer 65.10.01-160.81), daartoe benoemd in de hiervoor vermelde oprichtingsakte verleden voor notaris Carl Polfliet te Oostende op 23 oktober 2015, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 28 oktober 2015 onder nummer 15317806.

Hierna genoemd "DE PROMOTOR-BOUWHEER".

Welke partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, mij, notaris, verzocht hebben akte op te stellen van wat volgt:

TITEL I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. De verschijnster sub A, mevrouw Larock Heidi, verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE MIDDELKERKE - tiende afdeling - Westende - 35022

Een handelshuis met aanhorigheden en grond, gelegen Meeuwenlaan 11, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie A, nummer 1/X/64, en volgens huidig kadaster onder sectie A, nummer 1X64 P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van één are zestig centiare (01a60ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Oorspronkelijk behoorde het hiervoor beschreven onroerend goed toe aan de heer Van Gassen Wim Walter, te Oostende, en zijn toenmalige echtgenote mevrouw Larock Heidi, voornoemd, om het samen aangekocht te hebben van de heer Boydens Hendrik Josef, weduwnaar van mevrouw De Leyn Juliette, te Middelkerke, en van mevrouw Boydens Lutgardis Maria Hendrika, te Middelkerke, ingevolge akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op 24 februari 2000, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 4 april 2000, boek 11180, nummer 16.

Ingevolge de akte regeling der wederzijdse rechten voorafgaandelijk de echtscheiding bij onderlinge toestemming verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op 4 augustus 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 10 augustus 2011, onder formaliteitsnummer 62-T-10/08/2011-12636, werd het hiervoor beschreven goed toebedeeld aan mevrouw Larock Heidi, voornoemd, onder de opschortende voorwaarde van het definitief worden van de echtscheiding. De echtscheiding tussen de heer Van Gassen Wim Walter, en mevrouw Larock Heidi, beiden voornoemd, werd uitgesproken ingevolge vonnis gewezen door de rechtbank van eerste aanleg te Brugge op 12 september 2011. Ingevolge akte bekrachtiging verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op 12 december 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 20 december 2011, onder formaliteitsnummer 62-T-20/12/2011-19800, werd het hiervoor beschreven goed definitief toebedeeld aan mevrouw Larock Heidi, voornoemd.

Het hiervoor beschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk sedert meer dan dertig jaar vóór heden toe aan de heer Boydens Hendrik, voornoemd, om het verkregen te hebben ingevolge de testamentaire ouderlijke boedelverdeling zoals beschikt door zijn moeder mevrouw

Norullie Elodia, weduwe van de heer Boydens Joseph, in haar testament opgemaakt voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 15 februari 1957.

Ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 30 augustus 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 26 september 1977, boek 3095, nummer 22, werd voormelde testamentaire ouderlijke boedelverdeling bekrachtigd en werd toegestemd in de legaataflevering door de deelgenoten van de heer Boydens Hendrik, voornoemd, en de heer Boydens Albert, te Brussel.

Ingevolge akte verleden voor notaris Jean Pierre Dincq te Halen op 28 juni 1989, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 4 oktober 1989, boek 6690, nummer 13, inhoudende schenking-deling tussen I) de heer Boydens Hendrik, voornoemd, en ii) a) mevrouw Bogaert Ludwina, echtgenote van de heer Boogaerts Peter, te Muizen, b) de heer Bogaert Johan, te Leuven, c) de heer Bogaert Geert, te Bierbeek (Opvelp), d) mevrouw Bogaert Godelieve, echtgenote van de heer Sonck Daniël, te Perk, iii) mevrouw Boydens Lutgardis, echtgenote van de heer Van Gassen Eric, te Westende, iv) de heer Boydens Diederik, te Herk de Stad, v) mevrouw Boydens Gerda, te Wilrijk, en vi) mevrouw Boydens Hedwige, echtgenote van de heer Lavigne Guy, te Dilbeek, werd onder andere het hiervoor beschreven onroerend goed ten belope van de blote eigendom toebedeeld aan mevrouw Boydens Lutgardis, voornoemd, en met voorbehoud van vruchtgebruik aan de heer Boydens Hendrik, voornoemd.

B. De besloten vennootschap Kreaprojekt, heeft de intentie om, na afbraak van de bestaande constructies, een nieuw appartementsgebouw op te richten, genaamd "Residentie SoliMar", op het hiervoor vermelde perceel grond, ten kadaster gekend onder sectie A, nummer 1/X/64 P0000, met een totale oppervlakte van één are zestig centiare (01a60ca), en met de thans toegekende gereserveerde perceelsidentificatie A 1 G 70 P0000.

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

**TITEL II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING -
TOELATING TOT BOUWEN - VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

VOORWAARDEN

A. De verschijnster sub A, mevrouw Larock Heidi, voornoemd, hierna ook genoemd "de opstalgever", verklaart bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking dat haar toekomt ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor-bouwheer, de besloten vennootschap Kreaprojekt, voornoemd, die, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart te aanvaarden, en verleent uitdrukkelijk aan de promotor-bouwheer het recht om de bestaande constructies af te breken, alsmede een integraal recht van opstal voor alle constructies die zullen worden opgetrokken op het hiervoor beschreven onroerend goed, welke constructies eigendom zullen blijven van de promotor-bouwheer, de besloten vennootschap Kreaprojekt, hierna ook genoemd "de opstalhouder".

De grondeigenaar verklaart evenwel dat de hiervoor vermelde verzaking aan het recht van natrekking slechts gedeeltelijk wordt gedaan, ten belope van zevenhonderd eenentachtig/duizendsten (781/1.000sten) in voormelde grond. Deze afstand aan het recht van natrekking wordt evenwel niet gedaan ten belope van tweehonderd negentien/duizendsten (219/1.000sten) in voormelde grond, welke onverdeelde aandelen de juridische basis zullen vormen:

- ten belope van 125/1.000sten voor het appartement nummer 4.1;
 - ten belope van 92/1.000sten voor het appartement nummer 7.1;
 - ten belope van 1/1.000ste voor de berging nummer 2;
 - ten belope van 1/1.000ste voor de berging nummer 3;
- die zullen toekomen aan de verschijnster sub A, mevrouw Larock Heidi, voornoemd, voor welke goederen de grondeigenaar zich dit recht bijgevolg uitdrukkelijk voorbehoudt.

De door natrekking bekomen constructies zullen bijgevolg aan de verschijnster sub A, mevrouw Larock Heidi, voornoemd, toekomen, samen met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen, zijnde ten belope van in totaal tweehonderd negentien/duizendsten (219/1.000sten).

B. Als gevolg van voormelde gedeeltelijke verzaking aan het recht van natrekking verklaart de verschijnster sub A, hierna genoemd "de grondeigenaar", een recht van opstal te vestigen in voordeel van de verschijnster sub B, die verklaart te aanvaarden, onder de volgende voorwaarden:

- 1) de grondeigenaar geeft bij deze de toelating aan de verschijnster sub B, de promotor-bouwheer, om de

constructies die zich bevinden op voormelde grond, ten kadaster gekend onder sectie A, nummer 1/X/64 P0000, met een totale oppervlakte van één are zestig centiare (01a60ca), af te breken en verleent tevens toelating om na deze afbraak op voormelde grond een nieuw appartementsgebouw genaamd "Residentie SoliMar" op te richten, volgens de bepalingen van onderhavige basisakte met het reglement van mede-eigendom en de aangehechte plannen, waarbij dit appartementsgebouw wordt onderworpen aan het bijzondere stelsel van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg zal in geval van verkoop aan derden de opstalhouder de overige hem toebehorende constructies verkopen; de verschijnster sub A zal hierbij als verkoper van de grondaandelen van het gebouw optreden. De verschijnster sub A gaat derhalve de verbintenis aan de grondaandelen eveneens te verkopen telkenmale de verschijnster sub B overgaat tot de verkoop van alle of een deel van de door haar opgerichte constructies.

De verschijnster sub A verbindt zich dienaangaande tegenover de verschijnster sub B tot alle medewerking, mits naleving van de overeenkomsten die tussen de promotor-bouwheer en de grondeigenaar van kracht zijn.

In geval van gelijktijdige verkoop door de verschijnster sub A en de verschijnster sub B zal door de vereniging in handen van de koper van de opstallen en van de grond waarop het opstalrecht slaat, het recht van opstal eindigen door vermenging in hoofde van de koper, telkens wat de betrokken privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, betreft.

2) De residentie zal opgetrokken worden door de promotor-bouwheer of door de door haar aangeduide personen, op haar kosten, lasten en gevaar, en dit volgens de nauwkeurige plannen en lastenboeken die door de partijen gekend en goedgekeurd zijn.

De promotor-bouwheer is aldus verantwoordelijk voor de schade, ook deze bedoeld in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, aan naburige eigendommen, alsook deze die veroorzaakt wordt door het louter feit van de uitvoering van de werken, zelfs zonder uitvoerings- of conceptiefout, voor het nemen van inlichtingen over nutsvoorzieningen alsmede voor elke verantwoordelijkheid op het vlak van overtreden van de wetgeving, die het oprichten of uitvoeren van de bouwwerken betreft.

De promotor-bouwheer zal alle hoegenaamde voorschriften opgelegd door de staat, het Gewest, de provincie of gemeente moeten naleven, alsook de voorschriften van de Codex Ruimtelijke Ordening, dit

alles zonder enig verhaal om welke reden ook tegen de grondeigenaar.

3) De verantwoordelijkheid tegenover derden voor de afbraak en opruiming van de vroegere constructies en de opbouw en afwerking van het nieuwe appartementsgebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor-bouwheer, die alleen en zonder enige tussenkomst van de grondeigenaar alle betwistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de verschijnster sub A.

4) Alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken, zelfs al zijn deze mee uitgesproken tegen de verschijnster sub A, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de promotor-bouwheer. De promotor-bouwheer vrijwaart de grondeigenaar tegen alle eventuele aanspraken van derden in dit verband.

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

De opstalhouder verbindt er zich tevens toe het onroerend goed verzekerd te houden tegen zijn volle waarde van heropbouw tegen brand en andere gevaren gedurende de ganse duur van het opstalrecht.

6) Alle taksen en belastingen die eventueel zouden geheven worden op het op te richten appartementsgebouw of naar aanleiding van de bestaande constructies of de oprichting van het nieuwe gebouw, worden uitsluitend gedragen door de promotor-bouwheer vanaf heden. Tot deze datum blijft de verschijnster sub A wel mee verantwoordelijk voor alle eventueel in te leiden of lopende procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of verkrotting. De verschijnster sub A verklaart in dit kader dat er momenteel geen procedures lopende zijn.

7) Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van 10 jaar te rekenen vanaf heden. Deze termijn kan enkel in onderling overleg tussen de partijen verlengd worden.

8) De partijen verklaren overeen gekomen te zijn dat de opstalhouder geen jaarlijkse vergoeding zal verschuldigd zijn uit hoofde van onderhavige vestiging van het recht van opstal.

9) De gebouwen die opgericht worden door de opstalhouder behoren hem toe gedurende de hele duur van het opstalrecht.

De opstalhouder kan haar recht van opstal met een hypotheek bezwaren en kan de eigendom ook met erfdienstbaarheden belasten, dit laatste evenwel enkel in gezamenlijk akkoord met de grondeigenaar.

De opstalhouder kan ook alle zakelijke vorderingen en bezitsvorderingen instellen om haar recht te beschermen.

10) De opstalhouder zal deze constructies vrij kunnen vervreemden, doch enkel voor zover dit gebeurt samen met de daaraan verbonden grondaandelen.

11) Het recht van opstal wordt gevestigd op de hierboven beschreven onroerende goederen, met al hun lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden, waarmee zij belast of bevoordeeld zouden kunnen zijn. Het staat de opstalhouder vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in haar voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

12) In toepassing van artikel 6 van de wet van 10 januari 1824 op het recht van opstal, zal de eigenaar van de grondaandelen bij het beëindigen van de opstalovereenkomst een vergoeding dienen te betalen aan de opstalhouder, gelijk aan de boekwaarde van de constructies, zijnde actuele aanschaffingswaarde van de constructies, verminderd met de afschrijvingen, rekening houdend met een normale economische of technische gebruiksduur van de opstallen zelf. Bij de bepaling van de normale economische of technische gebruiksduur zullen partijen zich richten naar de richtlijnen die de belastingadministratie in verband met de normale afschrijvingspercentage heeft verspreid.

ONROEREND ERFGOEEDDECREET - ONROEREND ERGOEDBESLUIT

Partijen verklaren dat de instrumenterende notaris hen kennis heeft gegeven van de inhoud van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna genoemd het Onroerend erfgoeddecreet), zoals in werking getreden op 1 januari 2015.

Het Onroerend erfgoeddecreet vervangt enerzijds de volgende drie decreten: decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en het decreet van 16 april

1996 betreffende de landschapszorg, en anderzijds de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

Het onroerend goed wordt opgenomen op één van de inventarissen zoals vermeld in artikel 4.1.11 van het onroerend erfgoeddecreet: namelijk: de inventaris bouwkundig erfgoed (relict/geheel).

De grondeigenaar verklaart vervolgens dat het hiervoor beschreven onroerend goed opgenomen is als bouwkundig erfgoed, zijnde een "Modernistisch huis" (ID: 24171), en opgenomen is als erfgoedobject, zijnde een "Modernistisch huis" (ID: 55186).

De ondergetekende notaris bevestigt dat dit blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De grondeigenaar verklaart geen kennis te hebben van enige intentie bij de overheid om het hiervoor beschreven goed op één of andere wijze te beschermen.

BODEMDECREET

1. De grondeigenaar verklaart dat bovenstaande overeenkomst (met name vestiging recht van opstal en het opstellen van statuten van een gebouw als vermeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek) moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet.

2. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

3. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming heeft de ondergetekende notaris Bruno Van Damme aan OVAM het vereiste bodemattest gevraagd.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op 28 augustus 2020, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2020

afdeling : 35022 MIDDELKERKE 10 AFD/WESTENDE/

straat + nr.: Meeuwenlaan 11

sectie: A

nummer: 0001/00X064

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

3. Opmerkingen

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

4. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot de hiervoor beschreven grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de promotor-bouwheer, de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover de voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, zullen de promotor-bouwheer en de latere kopers of derden de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen en zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

De instrumenterende notaris bevestigt, conform artikel 117 van het voormelde decreet, dat de bepalingen van Titel III, hoofdstuk VIII van het voormelde decreet werden toegepast.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

A. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° Stedenbouwkundige vergunning

a) dat voor het hiervoor beschreven goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- een stedenbouwkundige vergunning op 7 augustus 1965 voor het verbouwen van winkelpui, onder gemeentelijk dossiernummer 35011/12980/B/1965/1097;

- een stedenbouwkundige vergunning op 26 september 1989 voor het uitbreiden van een gesloten terras, onder gemeentelijk dossiernummer 35011/3457/B/1989/271;

- een stedenbouwkundige vergunning op 7 maart 2000 voor het verbouwen van een bestaand gesloten terras op openbaar domein, onder gemeentelijk dossiernummer 35011/8776/B/1999/410;

b) dat voor het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie SoliMar" een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op 11 augustus 2020 voor het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing, onder gemeentelijk dossiernummer O/2020/107.

2° Inlichtingen van de gemeente

dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Middelkerke op 3 september 2020:

- het hiervoor beschreven goed volgens het gewestplan "Oostende-Middenkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 26 januari 1977, gelegen is in een woongebied;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen de omschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2015, tot regeling van de overdruk van solitaire vakantiewoningen;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Horeca", goedgekeurd door de Deputatie op 26 september 2013, tot regeling van de overdruk horeca in de badplaatsen;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is in het bijzonder plan van aanleg "Westende-Bad", goedgekeurd door de minister op 25 juli 2008, met als bestemming zone 5: conceptuele projectzone; maximaal aantal bouwlagen met extra hellende dakverdieping;

- op het hiervoor beschreven goed de volgende stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn: een gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 29 april 1997, een gemeentelijke bouwverordening voor het vellen van bomen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 oktober 1977; een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake voorzieningen voor huisvuil, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van 25 november 2004, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor ventilatieluchtafvoer

meergezinswoningen en verbrandingsluchtafvoer, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van 31 juli 2008, een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 8 juli 2005, een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor toegankelijkheid, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 gewijzigd op 4 december 2009 en op 18 februari 2011, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor groenschermen rond weekendverblijfparken, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van 31 januari 2008, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor afsluitingen in voortuinstrook, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van 31 januari 2008, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor een voorbouwlijn, goedgekeurd bij beslissing van de beslissing van de bestendige deputatie van 8 mei 2003, een provinciale stedenbouwkundige verordening voor het overwelden van baangrachten, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juli 2008, een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse regering van 15 juli 2016, een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone, goedgekeurd bij beslissing van de Gemeenteraad van 4 april 2019, en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen, goedgekeurd bij beslissing van de Gemeenteraad van 13 mei 2020;

- voor het hiervoor beschreven goed werden de volgende milieuvergunningen afgeleverd:

. een ARAB-vergunning 35011/905/1/A/2 voor het verder exploiteren van een beenhouwerij en bereidingswerkplaats - vergund tot 13 juni 1998;

. een melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) 35011/905/1/E/1 met als omschrijving slagerij-spekslagerij-traiteur;

- voor het hiervoor beschreven goed is de volgende vlarebo-activiteit van toepassing: Exploitatie 905/1: geen vermeldingen in het register gevonden;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen een zuiveringszone van het type centraal gebied;

- de belasting op tweede verblijven van toepassing is op voorschreven goed.

3° Geen rechtelijke of bestuurlijke maatregel

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de grondeigenaar, het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

- dat het hiervoor beschreven goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat op het voorschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkaveling

dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Watergevoelig openruimtegebied

dat op heden nog niet kan nagegaan worden of het hierboven beschreven goed wordt aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangezien er nog geen publicatie in het Belgisch Staatsblad is geweest van een reeks watergevoelige openruimtegebieden.

B. De grondeigenaar verklaart dat het hiervoor beschreven goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

C. De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

In geval van bouwen, het wijzigen van de gebouwen of de bestemming ervan zal de promotor-bouwheer zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke

overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de grondeigenaar, noch verhaal tegen hem.

De promotor-bouwheer wordt er op gewezen dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen worden verricht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen is.

D. De verschijners verklaren een kopie ontvangen te hebben van het stedenbouwkundig uittreksel dat met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd afgeleverd.

INTEGRAAL WATERBELEID - WATERPARAGRAAF

1. De grondeigenaar verklaart op basis van de opzoeking gedaan op de digitaal beschikbare kaarten op 19 mei 2020, in toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. Zoals blijkt uit diezelfde opzoeking verklaart de grondeigenaar, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hiervoor beschreven goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De grondeigenaar verklaart dat het hiervoor beschreven goed bij haar weten nooit is overstroomd.

TITEL III. STATUTEN VAN RESIDENTIE SOLIMAR

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MEDE-EIGENDOM

1. Stelsel van de gedwongen mede-eigendom

1.1. Na deze uiteenzetting hebben de verschijners mij, notaris, verzocht om over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw dat de naam "**RESIDENTIE SOLIMAR**" zal dragen.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de verschijners het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in enerzijds een aantal privaatieve kavels, die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke delen daarentegen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en dit overeenkomstig de wettelijke regeling voorzien in artikel 577-4, paragraaf 1, tweede alinea van het Burgerlijk Wetboek, zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

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

Deze akte vormt de statuten van het gebouw en bestaat uit twee delen:

a) de basisakte

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

b) het reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

1.3. Het reglement van interne orde

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,

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

- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde wordt in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd en wordt hier aangehecht na ondertekening door de verschijners en de instrumenterende notaris.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

2. Aangehechte stukken

De verschijners hebben mij, notaris, de volgende stukken overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

- de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (cfr. artikel 2.1 hierna);
- de goedgekeurde bouwplannen (cfr. artikel 2.2 hierna);
- het verslag overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek;
- het reglement van interne orde.

2.1. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op 11 augustus 2020, onder aanvraagnummer OMV_2020055571, voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen van bestaande bebouwing, die aan deze akte zal gehecht blijven.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van deze statuten die daarmee strijdig zouden zijn, dienen als niet bestaande en niet geschreven beschouwd te worden.

2.2. De plannen van het appartementsgebouw genaamd "Residentie SoliMar" werden opgemaakt door de besloten vennootschap Wylein & Partners Architectenbureau, met zetel te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 65, op 29 april 2020 en 28 mei 2020.

De promotor-bouwheer overhandigt de plannen, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op 11 augustus 2020, welk plannen aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

- het plan voorgevel;
- het plan achtergevel;
- het plan voorgevel bestaand;
- het plan inplanting bestaand;
- het plan inplanting nieuw;
- het plan terreinprofiel 01 bestaand;

- het plan terreinprofiel 02 bestaand;
- het plan terreinprofiel 01 nieuw;
- het plan terreinprofiel 02 nieuw;
- het plan kelderverdieping;
- het plan gelijkvloers;
- het plan eerste verdieping;
- het plan tweede verdieping;
- het plan derde verdieping;
- het plan vierde verdieping;
- het plan vijfde verdieping;
- het plan zesde verdieping;
- het plan zevende verdieping;
- het dakenplan;
- snede B-B;
- snede A-A.

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

2.3. Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, beschreven te worden, in die zin dat een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectieve waarde van deze delen.

Het verslag waarvan sprake in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgemaakt door de besloten vennootschap Wylein & partners Architectenbureau, met zetel te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 65, op 15 september 2020.

2.4. De tekst van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, de plannen, het verslag van de architect en het reglement van interne orde, worden na "ne varietur" ondertekend te zijn door de verschijners en de ondergetekende notaris aan deze akte gehecht.

De plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 35022/10631 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Wat de plannen betreft, verzoeken de partijen uitdrukkelijk om toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en om de vrijstelling tot overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van voormeld plan, in toepassing van artikel 1, vierde lid van de hypotheekwet.

3. Eventuele wijziging van de plannen, materialen en statuten

3.1. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt.

De kopers machtigen de zelfde partijen om de binneninrichting van een niet-verkochte kavel te wijzigen, om de bestemming van de private kavels op het gelijkvloers te wijzigen mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, en alle andere wijzigingen aan de statuten aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom (bevoegdheden van de algemene vergadering). Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaken.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht aan de opstalhouder, zijnde de besloten vennootschap Kreaprojekt, om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorgeat.

3.2. Het is de promotor-bouwheer aldus steeds toegelaten, voor zover de betrokken privatieven haar nog in eigendom toebehoren en zonder verplichting aan iemand de toelating desbetreffende te moeten vragen, de

hierboven ontlede plannen te wijzigen om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst en door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de mede-eigenaars zijn ingegeven;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut, voor zover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;

- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;

- de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren, mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen;

- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende verdiepingen, tot één eigendom te verenigen;

- een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau;

- een privaatief geheel of ten dele toe te wijzen aan een andere fase;

- op heden geplande autostaanplaatsen of autobergplaatsen niet te construeren;

- bijkomende autostaanplaatsen of autobergplaatsen te creëren;

- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;

- bijkomend afvoerkokers of leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privaatieve ruimten;

- na wijzigingen te hebben uitgevoerd terug te komen tot de oorspronkelijke plannen.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

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

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

In de mate de promotor-bouwheer zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

3.3. De maten op het plan aangeduid, zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal. Indien het verschil vijf procent overtreft, zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract.

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

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

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

De promotor-bouwheer kan desgevallend een lokaal ter beschikking stellen van de elektriciteitsleverende maatschappij of regie, voor het inrichten van een hoogspanningscabine of transformatiecabine. Dit lokaal maakt in dit geval deel uit van de algemene gemeenschappelijke delen, dienstig voor het gehele complex, omvattende desgevallend meerdere fasen. Het zal evenwel een privaatief statuut verkrijgen op het enkel verzoek hiertoe door deze maatschappij of regie of beslissing van de promotor, en zal desgewenst, op eerste verzoek van de regie of maatschappij of beslissing hiertoe van de promotor-bouwheer, bij notariële akte in volle eigendom worden overgedragen of bezwaard worden met een zakelijk recht. Er kan daarbij worden bedongen dat de regie of maatschappij ontslagen wordt tot bijdrage in de

gemeenschappelijke kosten en geen enkele last heeft te dragen van onderhoud en herstellingen van de overige gemeenschappelijke delen van het gebouw, van de toegangen leidend naar het door haar aangekochte lokaal, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en de herstellingen van het gebouw, desgevallend met uitzondering van voormeld lokaal waarvan de regie of maatschappij de onderhoudslast draagt zodra zij de volle eigendom ervan verwerft of een zakelijk recht erop verwerft. De regie of maatschappij heeft dan ook geen zeggenschap in de vereniging van mede-eigenaars, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

De promotor-bouwheer heeft het recht om een ander dan eventueel op het oorspronkelijke plan vermelde lokaal voor transformatiecabine ter beschikking te stellen of er de ligging, oppervlakte of ruimte van te wijzigen. Deze oppervlakten of ruimten kunnen genomen worden zowel ten nadele van gemeenschappelijke oppervlakten en ruimten als ten nadele van privé-oppervlakten en ruimten.

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de promotor-bouwheer optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een wegens zijn doel onherroepelijke volmacht. De handtekening van de promotor-bouwheer op de akte afstand, overdracht of vestiging van een zakelijk recht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden. De verschijners in deze en de toekomstige eigenaars van privatieven in Residentie SoliMar verlenen daartoe uitdrukkelijk volmacht aan de promotor-bouwheer om voornoemde ruimte te verkopen aan of er zakelijke rechten op toe te kennen in voordeel van de regie of maatschappij, en dit onder de lasten en voorwaarden die de promotor-bouwheer goed zal vinden, met dien verstande dat de kosten verbonden aan de akte ten laste van de regie of maatschappij zijn. Er wordt door de mede-eigenaars aan de promotor-bouwheer hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen.

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

Wanneer de regie of maatschappij zou overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal de promotor-

bouwheer de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in haar eigen voordeel zonder iets te moeten afstaan aan de grondeigenaar en de toekomstige eigenaars van de privatieve kavels in de Residentie SoliMar.

Gezien de bijzondere bestemming van het lokaal kunnen door de promotor-bouwheer alle noodzakelijke erfdiensbaarheden van toegang en/of doorgang worden gevestigd ten laste en ten voordele van de in het lokaal gevestigde installaties, en dit zowel wat betreft kabeldoorgangen als wat betreft het personeel en de materialen van de nutsmaatschappij of haar zaakwaarneemster, en dit met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken. Er kan door de promotor-bouwheer worden bedongen dat het recht van doorgang door de regie of maatschappij ten allen tijde kan worden uitgeoefend.

Hetzelfde geldt, voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet, voor het aanleggen van een warmtenet in het lokaal technieken op het gelijkvloers; en in het kader van de aanleg van voormeld warmtenet het toestaan van een recht van toegang en doorgang in het voordeel van de desbetreffende nutsmaatschappij(en) en/of energieleverancier(s) voor de plaatsing en het onderhoud van de energie-installaties, die onderdeel zijn van het warmtenet, en dit zowel voor wat betreft de privatieve delen als de gemeenschappelijke delen. De verschijners verwijzen naar hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 15 van het reglement van mede-eigendom.

3.5. De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeenschappelijk zijn.

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

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

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

Indien, om gelijk welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze

medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding kan worden gevraagd.

3.6. De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor om hetzij voor eigen rekening hetzij voor rekening van een derde het dak of een deel ervan te bestemmen voor de plaatsing van alternatieve energiebronnen.

Bijgevolg heeft de promotor-bouwheer alleen het recht om over te gaan tot het negotiëren en afsluiten van de contracten hetzij in eigen naam hetzij in naam en voor rekening van een derde (zelfs op heden nog op te richten vennootschap), het ontvangen en kwijten van eventuele vergoedingen ervoor.

Tevens behoudt de promotor-bouwheer zich een overdraagbaar recht van door- en overgang voor over de gemeenschappelijke delen van de Residentie SoliMar om installaties op het dak te plaatsen of te laten plaatsen, uit te baten en er de eventuele vergoedingen voor de ontvangen, zoals zij het goed of nuttig acht, zonder voorafgaandelijke goedkeuring of inmenging van de mede-eigenaars.

De rechten die de promotor-bouwheer zich bij deze voorbehoudt zijn eeuwigdurend, onvergeld en overdraagbaar. De toekomstige eigenaars van de hierna beschreven privatieven zullen gesubrogeerd worden door de loutere ondertekening van hun akte, in alle rechten en plichten van de verschijners aangaande voormelde bedingen, en zij zullen dezelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden, gelijk ten welke titel.

Indien om één of andere reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars van privatieve en gemeenschappelijke delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen in verband hiermee af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek van de verschijners of hun rechtsopvolgers, op straf van gerechtelijke vervolging, schadevergoeding en intresten.

4. Uitbouw handelspand

De verschijners behouden zich op de constructies zoals hiervoor beschreven en voorwerp van huidige statuten, uitdrukkelijk het recht voor om naar eigen goeddunken de handelsruimte, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, in te richten, op te delen en samen te voegen, naargelang de opportuniteiten die zich voordoen. De verschijners zullen de binnenmuren en voorzieningen mogen verbouwen en/of verplaatsen. Zodoende zullen de verschijners exclusief gerechtigd zijn om de nodige omgevingsvergunningen in te dienen met het oog op de realisatie van voormelde bouwwerken, alsook voor het

bouwen van een eventuele uitbouw langs de zijde van de Meeuwenlaan.

Dit voorbehoud en recht brengt tevens het recht mee om nu of later, tijdens en voor de duur van het bouwen van de handelsruimte, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals het plaatsen van afsluitingen, stellingen, het voorzien van doorgangen voor de materialen enzovoort. Alle kosten met betrekking tot de herindeling van de handelsruimte zijn ten laste van de respectieve eigenaar. Dit alles op zijn verantwoordelijkheid, onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn, zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privaatieve delen.

De rechten die de verschijners zich bij deze voorbehouden zijn eeuwigdurend, onvergeld en overdraagbaar.

De promotor-bouwheer of de toekomstige eigenaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning in te dienen voor het bouwen van een uitbouw langs de straatkant voor het handelspand, zonder dat hiervoor een voorafgaand akkoord van de overige mede-eigenaars in het gebouw vereist is. De latere kopers van de appartementen zullen deze uitbouw steeds moeten gedogen. De promotor-bouwheer of de toekomstige eigenaar zal zorgen voor een esthetische afwerking aan de bovenzijde, bijvoorbeeld met een beplanking in padouk. In alle omstandigheden zal de uitbouw van het handelspand i) nooit hoger mogen reiken dan het terras van het appartement nummer 1.1, gelegen op de eerste verdieping, en ii) het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw niet mogen schaden. Ten einde het esthetisch geheel van de residentie SoliMar zoveel als mogelijk te bestendigen zullen de plannen, die gevoegd worden bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een uitbouw langs de straatkant voor het handelspand, steeds ter goedkeuring voorgelegd worden aan de architect van het gebouw, zijnde de besloten vennootschap Wylein & partners Architectenbureau, met zetel te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 65.

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

1. Beschrijving van het bouwproject

a) De promotor-bouwheer verklaart om op het hierboven beschreven perceel grond een volledig nieuw appartementsgebouw genaamd "Residentie SoliMar" te zullen oprichten.

Deze residentie zal bestaan uit 1 handelsruimte, 7 appartementen en 8 bergingen.

In dit appartementsgebouw worden de volgende privatieven voorzien:

- appartement nummer 1.1	P0001
- appartement nummer 2.1	P0002
- appartement nummer 3.1	P0003
- appartement nummer 4.1	P0004
- appartement nummer 5.1	P0005
- appartement nummer 6.1	P0006
- appartement nummer 7.1	P0007
- berging nummer 1	P0008
- berging nummer 2	P0009
- berging nummer 3	P0010
- berging nummer 4	P0011
- berging nummer 5	P0012
- berging nummer 6	P0013
- berging nummer 7	P0014
- berging handelsgelijkvloers	P0015
- handelsgelijkvloers nummer 0001	P0016

b) Aan elk van de privatieven worden aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, toegekend.

Deze aandelen worden bepaald op duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) voor het appartementsgebouw.

Bijgevolg zal aan ieder privaatief een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden toegekend.

2. Beschrijving van de privatieve kavels

2.1. Beginsel

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

De volgende zaken zijn privaatief:

1. de samenstellende elementen van de privatieven evenals hun privaatieve aanhorigheden binnenin, zoals:

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding en de elementen waarop deze rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;

- de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van de gevels van het gebouw;

- de deuren uitgevende op de trapportalen en gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden, met hun bijhorigheden;

- het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavels;

- de sanitaire installaties;

- de installatie van parlofoon en/of videofoon en deuropening;

- de leidingen dienend tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt, met uitsluiting van - voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet - het individuele warmtestation en de individuele teller (die beide eigendom zijn van de exploitant van het warmtenet);

- de vloerbekleding van de terrassen van de privatieven tot aan de dichtingslaag en de chape.

2. de bijhorigheden die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavels en die er zich buiten bevinden, zoals:

- de bel aan de ingang deur van de privatieven;

- de brievenbussen in de inkomhal;

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon.

2.2. Opsomming van de privatieve kavels

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat deel of kavel genoemd.

A. De kelderverdieping (niveau -1)

In de kelderverdieping bevinden zich 8 bergingen, gelegen aan de rechter- en achterkant van het gebouw, kijkend vanop de Meeuwenlaan, genummerd van berging nummer 1 tot en met 7, en de berging handelsgelijkvloers.

De bergingen genummerd 1 tot en met 7 omvatten telkens de bergruimte met haar toegangsdeur.

In de kelderverdieping bevindt zich eveneens een berging handelsruimte, deel uitmakend van het handelsgelijkvloers. De berging handelsruimte omvat de eigenlijke bergruimte en de private trap naar het handelsgelijkvloers.

B. Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt zich één privaat, zijnde het handelsgelijkvloers.

Het handelsgelijkvloers nummer 0001 omvat: inkomdeur, eigenlijke handelsruimte, wc, trap naar de berging van het handelsgelijkvloers, sas, de eigenlijke

bergruimte en de vuilnisberging handelsruimte gelegen in de kelderverdieping.

C. De eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich één appartement. Het appartement nummer 1.1 omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 uitgevend op de achterkant van het gebouw, berging en leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Meeuwenlaan.

D. De tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich één appartement.

Het appartement nummer 2.1 omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 uitgevend op de achterkant van het gebouw, berging en leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Meeuwenlaan.

E. De derde verdieping

Op de derde verdieping bevindt zich één appartement. Het appartement nummer 3.1 omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 uitgevend op de achterkant van het gebouw, berging en leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Meeuwenlaan.

F. De vierde verdieping

Op de vierde verdieping bevindt zich één appartement. Het appartement nummer 4.1 omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 uitgevend op de achterkant van het gebouw, berging en leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Meeuwenlaan.

G. De vijfde verdieping

Op de vijfde verdieping bevindt zich één appartement. Het appartement nummer 5.1 omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 uitgevend op de achterkant van het gebouw, berging en leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Meeuwenlaan.

H. De zesde verdieping

Op de zesde verdieping bevindt zich één appartement. Het appartement nummer 6.1 omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer 1 uitgevend op de achterkant van het gebouw, slaapkamer 2 uitgevend op de

rechter zijkant van het gebouw gezien vanaf de Meeuwenlaan, berging en leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Meeuwenlaan.

I. De zevende verdieping

Op de zevende verdieping bevindt zich één appartement.

Het *appartement nummer 7.1* omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer 1 uitgevend op de achterkant van het gebouw, slaapkamer 2 uitgevend op de rechter zijkant van het gebouw gezien vanaf de Meeuwenlaan, berging en leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Meeuwenlaan.

2.3. Bepaling van de aandelen van ieder privaat in de gemeenschappelijke delen van de Residentie SoliMar

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat verbonden is, bepaald te worden in een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel.

Het verslag waarvan sprake in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgemaakt door de besloten vennootschap Wylein & partners Architectenbureau, met zetel te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 65, op 15 september 2020.

Rekening houdend met de hiervoor uiteen gezette motivatie, werden aan de privaat de volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer 1.000:

- handelsgelijkvloers nummer 0001	175/1.000
- appartement nummer 1.1	125/1.000
- appartement nummer 2.1	125/1.000
- appartement nummer 3.1	125/1.000
- appartement nummer 4.1	125/1.000
- appartement nummer 5.1	123/1.000
- appartement nummer 6.1	92/1.000
- appartement nummer 7.1	92/1.000
- berging nummer 1	2/1.000
- berging nummer 2	1/1.000
- berging nummer 3	1/1.000
- berging nummer 4	1/1.000
- berging nummer 5	1/1.000
- berging nummer 6	1/1.000
- berging nummer 7	1/1.000

- berging handelsgelijkvloers	10/1.000

Totaal:	1.000/1.000

3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

3.1. Omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen

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

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

3.2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van de residentie SoliMar

De hierna volgende zaken behoren in het algemeen in onverdeeldeheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de bebouwde en niet bebouwde grond;
- alle elementen die de infrastructuur uitmaken zoals de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de volledige terrassen en balkons, waaronder de ruwbouw, borstweringen, balustrades en leuning, met uitzondering van de vloerbekleding tot aan de chape en de dichtingslaag;
- de gemeenschappelijke leidingen zoals de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie, de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik, in het bijzonder, voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet, de leidingen vanaf de warmtewisselaar (die eigendom is van de exploitant van het warmtenet), tot het warmtestation (dat eigendom is van de exploitant van het warmtenet, net als de teller/meter);
- de steun- of dwarsbalken;

- de daken, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;
- de regenwaterput;
- het afvoernet naar de riolering en de putten;
- de parlofooninstallatie, de videofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft ten dienste van alle mede-eigenaars;
- het tellerlokaal met de deur, area's en schouwen;
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
- de brandhaspels en blusapparaten;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties;
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter, en in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

En meer in het bijzonder, zonder daartoe beperkt te zijn:

De hierna volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk en behoren dus in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in de residentie "SoliMar" in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

1° De kelderverdieping (niveau -1)

- vuilnisberging appartementen
- de traphal en de gang naar de lift en de trappen naar de hoger gelegen verdiepingen
- de lift met liftschacht
- de sassen leidend naar de trappen, de lift en naar elke verdieping
- de tussendeuren
- de gemeenschappelijke verlichting
- de verluchttingsopeningen en afvoerbuizen
- de gang naar de bergingen
- het tellerlokaal voor elektriciteit
- het tellerlokaal voor water
- het tellerlokaal voor gas
- de gang naar de tellerlokalen voor water, gas en elektriciteit
- de grond.

2° Het gelijkvloers

- de inkomdeur van het gebouw
- de inkomhall
- de brievenbussen en parlofonie
- de lift met liftschacht
- de traphal met trap naar het niveau -1 en de hoger gelegen verdiepingen

- de tussendeuren
- de gemeenschappelijke verlichting
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen
- de grond.

3° Van de eerste tot en met de zevende verdieping

- het sas leidend naar de appartementen op elke verdieping

- de traphal met trap
- de lift met liftschacht
- het sas naar de trap en de lift
- de gemeenschappelijke verlichting
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen
- de individuele tellers van de respectievelijke appartementen.

4° Het dak

3.3. Statuut van de balkons en terrassen

In het algemeen dient te worden gestipuleerd dat de ruwbouw van de terrassen, alsook de balustrades en borstweringen gemeenschappelijke delen zijn. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen of balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen of balkons, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud, herstellingen en vernieuwing van de bevloering van deze terrassen of balkons zijn ten laste van het begunstigde particulier. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de particuliere bevloering ten laste van de gemeenschap.

Deze kosten zullen evenwel voor rekening van het betrokken particulier zijn als de mede-eigenaar de bekledingen van de terrassen of balkons niet als een goed huisvader onderhoudt.

Voormeld uitsluitend genotsrecht is een zakelijk recht en wordt gekwalificeerd als een erfdienstbaarheid.

De vloerbekleding van de terrassen van de appartementen is particulier en dit tot aan de chape en de dichtingslaag. Evenwel dienen ze behouden te worden met de bekleding zoals door de promotor-bouwheer uitgevoerd. De eigenaars mogen geen wijzigingen aan hun terrassen aanbrengen, noch aan de bekledingen, noch aan de borstweringen dan mits uitdrukkelijk akkoord van de architect van het gebouw en de promotor-bouwheer. Enkel de promotor-bouwheer kan wijzigingen aan de terrassen aanbrengen.

3.4. Dak

Het dak is gemeenschappelijk. Het dak omvat het geraamte, het metselwerk en de bedekking.

Maken er noodzakelijk deel vanuit: de lichtkoker, leidingen en aflopen van regenwater.

Op dit dak zullen zonnepanelen, zonneboilers ventilatietoestellen en alle toestellen nodig voor de werking van het gebouw kunnen geplaatst worden die dienstig zullen zijn voor het volledige gebouw.

De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor om zonnepanelen, zonneboilers ventilatietoestellen en andere toestellen te plaatsen voor individuele appartementen voor zover dit noodzakelijk zou zijn om het vereiste E-peil te behalen.

4. Erfdienstbaarheden

4.1. Algemeen

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

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de (uit)zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere, licht- en luchttrekking door al dan niet opengaande vensters en deuren, toegangen, balkons, verluchtungskokers zonder dat deze opsomming beperkend is en in voorkomend geval zelfs ingericht zonder inachtneming der minimumafstanden voorzien bij artikelen 675 en volgend van het Burgerlijk Wetboek;

- de leidingen van welke aard ook (water, gas, elektriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesystemen); dakgoten en boven- en ondergrondse aflopen van alle aard; deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;

- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;

- de lichtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie, telefoon of andere nutsvoorzieningen en/of communicatiemiddelen;

- het trekken van daglicht en het uitzicht;

- de afvoerbuizen van regenwater;

- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;
- de gemeenschappelijke leidingen zowel door de gemeenschappelijke als de privatieve gedeelten;
- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zowel privatieve als gemeenschappelijke delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, zowel bovengronds als ondergronds;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Zo zal de promotor-bouwheer vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van elektriciteit en water, de verluchtingspijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of 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. De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

Verder hebben de vertegenwoordigers en het onderhoudspersoneel van de water-, gas- en elektriciteitsmaatschappijen en in voorkomend geval de exploitant/beheerder van het warmtenet ten allen tijde toegang tot de tellerlokalen voor deze nutsvoorzieningen.

4.2. Erfdienstbaarheid van door- en overgang

De verschijners vestigen op de grond en behouden zich op de constructies zoals hiervoor beschreven en voorwerp van huidige statuten, alle rechten en erfdienstbaarheden van doorgang en overgang voor zowel boven- als ondergronds, alsmede het recht een uitweg te creëren, en eens gecreëerd te wijzigen, zoals zij het goed of nuttig acht, zonder voorafgaande goedkeuring of inmenging van de mede-eigenaars.

De rechten die de verschijners zich bij deze voorbehouden zijn eeuwigdurend, onvergeld en overdraagbaar.

De verschijners behouden zich een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang en overgang voor lastens de manoeuvreerruimte, doorrit, gemeenschappelijke wandelruimtes, inkomhall, trapzaal, trap en liftkooi van

deze residentie en dit in voordeel van eventuele nog op richten constructies in of op de aanpalende eigendommen.

Alle eventuele vergoedingen met betrekking tot het vestigen van deze erfdienstbaarheden zijn in het uitsluitend voordeel van de promotor-bouwheer.

Deze vestiging van erfdienstbaarheden wordt tevens uitdrukkelijk bevestigd en aanvaard door de grondeigenaar.

De toekomstige eigenaars van privatieven hierna beschreven, zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten van de verschijners aangaande voormelde bedingen, en zij zullen zelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden gelijk ten welke titel.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1.- Algemene uiteenzetting

Artikel 1: Beginselen

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, gewijzigd ingevolge de wetten van 2 juni 2010, van 15 mei 2012 en van 18 juni 2018, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en de plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het appartementsgebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Artikel 2.- Tegenstelbaarheid

A. Statuten

Deze statuten bepalen - naast de zakenrechtelijke aspecten van het gebouw - ook de rechten en plichten van de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars na te leven.

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

B. *Beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde*

De bepalingen van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor en kunnen tegengesteld worden aan elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

De bepalingen van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd en:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

- met betrekking tot de bepalingen en beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, paragraaf 12 van het Burgerlijk Wetboek.

De toekomstige eigenaars van de hierna vermelde privatieven zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijners aangaande voormelde bedingen, en zij zullen zelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden gelijk ten welke titel.

Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de private delen

Artikel 3.- Algemene interpretatieregel

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom, de wet en het

reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

Artikel 4.- Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen vuilnis(bak) gestald op de terrassen, geen was of linnengoed gehangen aan de terrassen van het gebouw (noch aan de voorgevel, noch aan de achtergevel van het gebouw), en worden daar ook geen andere voorwerpen zoals antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

Ingeval van onderhoud van ramen zijn de eigenaars gehouden dezelfde RAL-kleur te gebruiken, over welke kleur zij voorafgaandelijk op initiatief van de syndicus bij gewone meerderheid dienen te beslissen.

De deuren van de privatieve delen die uitgeven op gemeenschappelijke delen dienen van hetzelfde type en van dezelfde kleur te zijn, waarover voorafgaandelijk op initiatief van de syndicus bij gewone meerderheid wordt beslist.

De verlichtingsarmaturen van alle inpandige terrassen dienen van hetzelfde type en dezelfde kleur te zijn.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover. Het is de eigenaars verboden publiciteit op de kavel aan te brengen, met uitzondering van één plaat per kavel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte mogen hebben van een halve vierkante meter. Dit verbod om publiciteitskanalen aan te brengen geldt niet voor de verschijners, die zolang zij eigenaar blijven van enig privaat aldaar een publiciteitskanaal kan plaatsen of laten aanbrengen. De verschijners kunnen echter toelating geven aan derden teneinde aldaar een publiciteitspaneel aan te brengen.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met haar toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Teneinde de uniformiteit van het complex te garanderen en aldus een harmonieus en standingvol geheel te behouden, wordt er bepaald:

- dat de kleur van de overgordijnen en/of glasgordijnen ('voiles') uniform moet zijn voor alle privatieven; zij moeten van hetzelfde type en dezelfde RAL-kleur zijn;

- dat de in de gevel ingewerkte buitenscreens in een uniforme kleur moeten zijn. Andere dan in de gevel ingewerkte buitenscreens zijn niet toegelaten;

- dat voorzetrolluiken, zonnetenten en -luifels verboden zijn, zo ook buitenzonnewering met lamellen;

- dat horren de kleur van het schrijnwerk dienen te hebben, het te gebruiken type gaas wordt vastgelegd door de algemene vergadering;

- dat het onderhoud en het eventueel vervangen van het buitenschrijnwerk, in een gelijkwaardig materiaal met gelijkaardig uitzicht dienen te worden uitgevoerd;

- dat elke vorm van reclameaanduiding, waaronder lichtreclames, en alle zichtbare en hangende voorwerpen en uitstekende uithangborden verboden zijn op de gevels en daken.

De promotor-bouwheer en de architect, en navolgend de syndicus van het gebouw, waken over de eenvormigheid, zelfs al betreft het zaken die niet hiervoor of hierna specifiek werden opgesomd.

Ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid dient te worden bedongen dat het uitzicht van de residentie SoliMar een esthetisch geheel moet vormen, en er geen veranderingen mogen aangebracht worden aan de gevels dan met instemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met het quorum dat hiervoor vereist is bepaald in de wet op de mede-eigendom.

Artikel 5.- Werken aan private kavel

Wanneer werken aan private kavel de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de maand na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van een maand medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Artikel 6.- Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het onroerend geheel.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een ander kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden, mits daartoe het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars die dient te beslissen met een meerderheid zoals bepaald in artikel 577-7, § 1, 2°, g), alsook desgevallend het bekomen van de nodige omgevingsvergunning. Deze vereiste van akkoord geldt echter niet voor de samenvoeging waartoe de verschijners zouden beslissen.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Op dezelfde wijze mag geen enkele eigenaar van een kavel dit verdelen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een meerderheid zoals bepaald in artikel 577-7, § 1, 2°, g). Deze vereiste van akkoord geldt echter niet voor de splitsing waartoe de verschijners zouden beslissen.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

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

Bovendien ontlast de door de algemene vergadering gegeven toelating de mede-eigenaar ten laste van wie de werken zijn uitgevoerd, niet van de aansprakelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade, al dan niet voorzien, die deze werken kunnen veroorzaken zowel aan de privaatieve als aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 7. Postinterventiedossier

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zich op het

kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen private delen.

Artikel 8.- Voorschriften over het gebruik

8.1. De kavel op het gelijkvloers mag bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De volgende bestemming wordt echter uitgesloten: horeca, begrafenisondernemer, lunapark en casinospelen.

De eigenaar van deze kavel mag aan de binnenzijde van zijn kavel achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en niet hoger dan de onderkant van het terras van de eerste verdieping, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

8.2. De appartementen zijn bestemd voor privé-bewoning.

Ze mogen niet gebruikt of bewoond worden door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en inrichting van de kavels.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De eigenaar van een private kavel is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging naar kantoorbestemming of vrij beroep of privé-bewoning en omgekeerd.

De eigenaars van een private kavel zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij

aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden (zoals bepaald in het reglement van interne orde).

8.3 De (fiets)bergingen zijn bestemd als opbergruimte. In de (fiets)bergingen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

8.4. De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie. Het is in ieder geval verboden tuin- en huisafval en afbraakmateriaal te stapelen op de kavels en de terrassen, en andere vuilnisbakken/zakken te gebruiken dan deze voorgeschreven door de Stadsreglement(en).

Artikel 9.- Bewoning - Terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief volle eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 10.- Rechten en plichten van de bewoner

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenstelbaar, aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 9.

De mede-eigenaar kan zijn privatieve kavel verhuren; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, behoudens behoorlijke en schriftelijke machtiging conform de wet en de bepalingen dienaangaande opgenomen in het reglement van interne orde.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit

reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals hierboven vermeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners, hun adres en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en bureu, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 11.- Toezicht

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van interne orde moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk en dergelijke meer.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 12. Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 13. Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen, zonder dat deze opsomming limitatief is.

De inkomhallen, toegangswegen, de trappen, de lift, overlopen en meterlokale moeten altijd vrijgehouden worden, er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Het is verboden vuilniszakken of -bakken op de terrassen van het gebouw te plaatsen.

De bewoners zullen niets op de terrassen en balkons mogen plaatsen dat geurhinder zou kunnen geven of de andere mede-eigenaars storen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen. Bij wijze van uitzondering zal het dak eveneens toegankelijk zijn voor doeleinden die kaderen binnen het onderhoud en de herstelling van het dakwerk.

Artikel 14.- Nutsvoorzieningen

a) De kosten van aanleg en aansluiting van water-, elektriciteits- en teledistributie en andere

nutsvoorzieningen zijn ten laste van de eigenaars van de verschillende kavels.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie of andere gemeenschappelijke voorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de promotor-bouwheer worden gesloten.

De promotor-bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut of een private onderneming met eenzelfde oogmerk; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de promotor-bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet, zal in het gebouw iedere toekomstige mede-eigenaar, desgevallend vertegenwoordigd door de promotor-bouwheer zoals voormeld, een aansluitcontract dienen af te sluiten met de exploitant van het warmtenet. De promotor-bouwheer heeft in het bijzonder de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten door de exploitant van het warmtenet, en desgevallend om met de exploitant van het warmtenet een overeenkomst te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, aan de exploitant van het warmtenet; daarbij kan aan de exploitant van het warmtenet ook een recht van doorgang en/of toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren teneinde dit warmtenet te realiseren, door onder meer de plaatsing, het onderhoud en de instandhouding van dit warmtenet, met inbegrip van alle toebehoren, zoals de leidingen.

b) In toepassing van artikel 577-2 §10 van het Burgerlijk Wetboek hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te

hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt. Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie uit te voeren, in welk geval zij op dit in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending. Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- Er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners, of indien er een syndicus is, deze laatste, kunnen ten allen tijde de

werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Artikel 15.- Onderhouds- en herstellingswerken

De herstellingen, reiniging, onderhoud en werken aan de gemeenschappelijke delen worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen - behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

A. Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarend karakter uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische Gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking moet worden genomen.

B. Andere herstellingen of werken

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee/derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

C. Van toepassing op alle werken

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de ongemakken die ontstaan als gevolg van dergelijke werken. De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het gebouw.

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privaatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen.

Zij moeten eveneens - zonder schadevergoeding - toegang verlenen tot hun privaatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privaatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en op een nette manier moeten worden uitgevoerd.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privaatieve kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het gebouw gelegen is, van wie de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de privaatieve kavels, indien dit noodzakelijk zou zijn.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn zonder sleutels van hun privaatieve kavel aan een lasthebber overhandigd te hebben en het noodzakelijk is toegang tot hun privaatieve kavel te krijgen, zullen alle kosten voortvloeiend uit de toegankelijkheid tot hun kavel te hunnen laste zijn.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

Artikel 16. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om

zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 17.- Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 18.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 21 hierna. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° van het Burgerlijk Wetboek. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

Uitsluitend genot van de terrassen en balkons

De terrassen en balkons dienen tot het uitsluitend genot van de aan deze terrassen en balkons aanpalende appartementen.

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 19.- Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd, zoals onder meer premies van verzekeringspolissen, kosten van heropbouw;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 20.- Bijdrage in deze lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 21.- Verdeling van de lasten

A. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De kosten en lasten verbonden aan de niet-verkochte privatieven in het nieuw op te richten

appartementengebouw, zullen ten laste zijn van de promotor-bouwheer, met uitsluiting van de grondeigenaar.

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben.

Zo zullen de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen niet gebruikt worden door de eigenaar/gebruiker van de kavel "handelsgelijkvloers" en dienen de liftinstallaties met schacht alsook de trapzalen met trappen tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavels op de verdiepingen.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen (zoals onder meer de kosten inzake gebruik, elektriciteit, onderhoud, herstelling, renovatie of vernieuwing, keuring en dergelijke) zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Bijgevolg zal de eigenaar van het handelsgelijkvloers niet moeten bijdragen in de hiervoor vermelde kosten, tenzij deze toch gebruik zou maken van deze gemeenschappelijke delen.

Artikel 22.- Werk- en reservekapitaal

A. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen

vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

B. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

C. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 23.- Overdracht van een kavel

A. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod

of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11 § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

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

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

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

B. Optredende notaris en syndicus

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, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder A opgevraagde informatie:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinzet die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende

werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

C. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

C.1. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 577-11 §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken 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.

C.2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte 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 en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 577-6 §1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

C.3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 24.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

a) De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en dat niet binnen de termijn van binnen twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus betaald werd.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder

voorafgaande machtiging van de algemene vergadering. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

b) Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, § 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende 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 uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van punt c) hierna.

c) De vereniging van mede-eigenaars heeft een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of een groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht

bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

Artikel 25.- Verzekeringen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. In geval van schade veroorzaakt aan een privatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-

eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Artikel 26.- Soorten verzekeringen

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, en de expertisekosten.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de particuliere en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

De verzekering door één of meerdere polissen dient volgende waarborgen te omvatten:

- het gebouw voor de waarde van haar heropbouw;
- het verhaal der burenen;
- de onbeschikbaarheid van het gebouw;
- de kosten voor de ontruiming en de afbraak;
- de kosten van bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud van het gebouw;

De extra-premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij/zij tewerkstelt, of uit hoofde van zijn huurder of bewoner van zijn particuliere kavel, of in het algemeen om eender welke persoonlijke reden, valt uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar uit wiens hoofde deze extra-premie verschuldigd is.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner/gebruiker van een privaat kavel in het gebouw. De eerste polissen worden minstens tot en met de definitieve oplevering van alle gemeenschappelijke delen namens alle mede-eigenaars gesloten door de opstalhouder. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de opstalhouder om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem

niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is ontnomen.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is, die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° In voorkomend geval, verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° In voorkomend geval, verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

II. - Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 27.- Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

Artikel 28.- Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze

zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.

2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

Artikel 29.- Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privaatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 30.- Aansprakelijkheid van de huurders/gebruikers - Clause van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende de verhuring of het gebruik van de goederen een clause op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De huurder/gebruiker zal een verzekering tegen brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal afsluiten voor de inboedel in het

gehuurde/gebruikte goed, alsook een verzekering voor haar burgerlijke aansprakelijkheid en die van de personen voor wie ze instaat, en van haar eventuele onderhuurders/gebruikers, zowel voor haar uitbating als voor de inrichtingen die zij in het goed zou doorvoeren.

Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de huurder/gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 31.- Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privaatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privaatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privaatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privaatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 32.- Schadegevallen - Procedures en schadevergoedingen

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige

ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privaatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privaatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privaatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privaatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 33.- Vernietiging en wederopbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;
- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige

of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 577-7 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek. De vereniging van mede-eigenaars dient in voorliggend geval haar beslissing op eigen initiatief aanhangig te maken bij de vrederechter, in afwijking van artikel 577-9, paragraaf 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de vrederechter de wettigheid van de beslissing kan beoordelen en, in voorkomend geval, aan een deskundige advies kan vragen over de geschiktheid van het bedrag van de compensatie.

6.- Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Afdeling 7: Rechtsvorderingen

Artikel 34.- De vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te

stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

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

Artikel 35.- Mede-eigenaars

A. Betreffende de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht.

Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij vooraf de syndicus op te hoogte te brengen. De syndicus dient dan vervolgens het nodige te doen om de andere mede-eigenaars hiervan te verwittigen.

B. Betreffende de algemene vergadering

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

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Een vordering hiertoe dient binnen vier maand te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering te worden ingesteld.

- Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op een onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de wet opgelegde meerderheid.

- Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet werd gehaald, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging van mede-eigenaars dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemene delen. Eveneens kan een mede-eigenaar de toestemming vragen aan de rechter om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen,

wanneer de algemene vergadering zich daartegen verzet zonder gegronde reden.

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen, of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

C. Voorlopige bewindvoerder

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

D. Vrijwaring van rechten

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende reden 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.

E. Kosten betreffende procedures

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

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

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

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

Artikel 36.- Bewoners

Eenieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, heeft het recht om aan de rechter de vernietiging of wijziging te vragen van elke bepaling van het reglement van interne orde of van een beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering dient te worden ingesteld binnen twee maand na de kennisgeving die hem terzake wordt gedaan in toepassing van artikel 577-10 §4, tweede lid, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemene delen te wijzigen indien deze verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Afdeling 8 - Diversen

Artikel 37. Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 38. - Talen

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39. - Mandaat

Elke mede-eigenaar geeft herroepelijke volmacht aan de syndicus, om, al dan niet met bijstand van een deskundige naar keuze, hem te vertegenwoordigen in het kader van de procedure van de definitieve oplevering.

TITEL IV. VOLMACHT

De verschijners, aanwezig of vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere lasthebbers, met de bevoegdheid om elk afzonderlijk op te treden:

- mevrouw Larock Heidi, geboren te Oostende op 6 december 1965, wonende te 8433 Middelkerke (Mannekensvere), Brugsesteenweg 40,

- mevrouw T'Kindt Katrien, geboren te Waregem op 1 oktober 1965, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Ooststraat 30,

- mevrouw Swennen Brigitte, geboren te Nieuwpoort op 25 december 1968, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72,

- mevrouw Beeuwsaert Véronique, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106,

- mevrouw Maes Ingeborg, geboren te Temse op 5 november 1969, wonende te 8620 Nieuwpoort, Roel D'Haesestraat 2/0104,

- mevrouw Nouwynck Ellemieke, geboren te Halle op 26 december 1990, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Kinderlaan 45,

- mevrouw Sanders Brenda, geboren te Oostende op 30 juli 1970, wonende te 8400 Oostende, Stuurboordstraat 6,

- de heer Raes Thomas, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, Berglaan 24,

- de heer Moureau Gauthier, geboren te Jette op 1 april 1992, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Leopold II Laan 186/0201,

- alle overige medewerkers van het notariskantoor Bruno Van Damme te Nieuwpoort of van diens rechtsopvolgers,

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam:

1) Het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in de residentie "SoliMar" te verkopen of te ruilen, evenals het overdragen van of het vestigen van een zakelijk recht op een lokaal binnen voormeld gebouw in overeenstemming met artikel 3.4. onder titel III, Hoofdstuk I van huidige akte, in voordeel van de bedoelde maatschappij of regie.

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 erf-dienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingenottreding 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 inde-plaatsstelling.

Desgevallend de ontbinding van reeds afgesloten verkoopovereenkomsten namens de verkoper te ondertekenen.

Het ambtshalve nemen van een 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 rechtsvordering 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 indeplaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebrek 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 van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Met het oog hierop 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.

2) Alle eventuele latere wijzigende of verbeterende basisakten te ondertekenen van de nieuw op te richten Residentie SoliMar.

TITEL V. SLOTBEPALINGEN

IDENTITEIT

De instrumenterende notaris Bruno Van Damme bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de verschijners.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte en het adres van de partijen-natuurlijke personen overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTVERKLARINGEN

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden ook.

2. Keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doen keuze van woonplaats in hun hiervoor vermelde woonplaats en zetel.

3. Vertaling

Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de verschijners en

ondergetekende notarissen. Zij blijft louter informatief. In geval van betwisting is alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

4. Notariële zorgplicht

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet medelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

5. Bekwaamheid

De partijen verklaren dat zij tot op heden niet in faling werden verklaard of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

VOORLEZING EN TOELICHTING

1. De verschijners erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben méér dan 5 dagen voor het verlijden van de akte.

2. Huidige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte en haar bijlagen werd door mij notaris ten behoeve van de verschijners toegelicht.

WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN

De instrumenterende notaris bevestigt bij deze de som van vijftig euro (€ 50,00) ontvangen te hebben ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht

voor voormeld bedrag wordt betaald op aangifte van
notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Nieuwpoort, op de in de
aanhef van de akte vermelde datum.

Nadat de akte en haar bijlagen integraal werden
voorgelezen en toegelicht, hebben de partijen, aanwezig
of vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, samen met
mij, notaris ondertekend.

(getekend) VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT