

André PHILIPS, Notaris
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba
RBV Brussel nr. 3822
Jettelaan 45 - 1081 Brussel

Rep n°509/2009

Morias/Divers.2009/BASE.NORTHBEACH.NL

**BASISAKTE- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM -
REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN DE
RESIDENTIE « NORTH BEACH »
te 8300 KNOKKE-HEIST, ZEEDIJK, 838 - 839**

HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGEN.

Op twintig mei op achttien uur vijfenveertig minuut
Te Koekelberg (1081 Brussel), ten kantore.

Voor Ons, Meester **André PHILIPS**, Notaris met
standplaats te Koekelberg (1081 Brussel).

ZIJN VERSCHENEN :

1.- De naamloze vennootschap **BELGICA
PROPERTY**, met maatschappelijke zetel te 5300 Sclayn,
rue de Marche-en-Pré 23A, ingeschreven in het rechts-
personenregister onder nummer 0401.938.603.

Opgericht onder de benaming **BRITANNIA HOUSE
PROPERTY**, ingevolge akte verleden voor notaris Charles
MOUREAUX, te Etterbeek, op twee mei negentienhonderd
drieënzestig, bekendgemaakt inde bijlage tot het Belgisch
Staatsblad van vierentwintig en vijfentwintig mei daarna, onder
nummer 14015.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en
voor het laatst ingevolge proces-verbaal opgesteld door
geassocieerd notaris Dimitri **CLEENEWERCK** de
CRAYENCOUR, te Brussel, op achtentwintig april tweeduizend
en negen, ter bekendmaking in het Belgisch Staatsblad
neergelegd.

Hier vertegenwoordigd, conform haar statuten door haar
afgevaardigd bestuurder:

- de Heer **BLATON Armand Emile Georges**, wonende te

5101 Namur, rue Bossimé, 111 en waarvan de identiteit werd bevestigd aan de hand van zijn identiteitskaart nummer (Rijksregister nummer 340316 369 80).

Benoemd tot deze functie ingevolge beslissing van de algemene vergadering van zesentwintig januari tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achttien juli daarna, onder nummer 07105765.

Hierna genoemd « de verschijner sub 1. ».

2.-

1.- a) De Heer **BLATON** Armand Emile Georges, industrieel, geboren te Schaarbeek, op zestien maart negentienhonderd vierendertig, wiens identiteit werd bevestigd aan de hand van zijn identiteitskaart nummer

(rijksregister nummer 340316 369 80), en zijn echtgenote Mevrouw **THIEBAULD** Christiane Ghislaine Marcelle, geboren te Elsene, op vijftien juni negentienhonderd zevenendertig, wiens identiteit werd bevestigd aan de hand van haar identiteitskaart nummer

(rijksregister nummer 370615 310 59), samen wonende te 5101 Namur, rue Bossimé, 111.

Dewelke ons verklaard hebben gehuwd te zijn te Brussel, eerste district, op zeventien mei negentienhonderd tweeënzestig, onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen blijkens hun huwelijkscontract, verleden voor Meesters Pierre Van Halteren, notaris te Brussel, en Charles Moureaux, notaris te Etterbeek, op vijftien mei negentienhonderd tweeënzestig, en dit stelsel sindsdien niet te hebben gewijzigd.

b) De Heer **BLATON** Bernard Armand Robert, geboren te Ukkel, op zestien mei negentienhonderd drieënzestig, echtgescheiden, wonende te 4800 Verviers, rue Herla, 1/500.

c) De Heer **BLATON** Marc Jean André, geboren te Ukkel, op vierentwintig december negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd, wonende te 1000 Brussel, rue du Marché au Charbon 7.

d) De Heer **BLATON** Armand Frédéric Gérald, geboren te Ukkel, op twintig oktober negentienhonderd éénenzeventig, echtgenoot van Mevrouw van de BERG Delphine Marie Claire Paul, wonende te 1640 Sint-Genesius-Rode, Ginstlaan, 5.

Dewelke ons verklaard heeft gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, gewijzigd in een stelsel van scheiding van goederen, ingevolge akt verleden voor notaris Eric LEVIE, te Schaarbeek, op zes mei tweeduizend en vier, gehomologeerd door de Rechtbank van

Eerste Aanleg van Brussel, op twaalf juni tweeduizend en zes.

De comparanten sub 2 b), c) et d) zij hier allen vertegenwoordigd door de Heer BLATON Armand, voornoemd sub 2a), ingevolge een authentieke volmacht verleden voor notaris André PHILIPS, te Koekelberg, op twintig mei tweeduizend en negen en waarvan een expeditie gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ondergetekende notaris André PHILIPS, op heden, voorafgaand aan dezer, en omvattende een kredietopening door de naamloze vennootschap " DEXIA BANK BELGIË ", afgekort " DEXIA BANK ", met zetel van de vennootschap te 1000 Brussel, Pachecolaan, 44, aan de vennootschap BELGICA PROPERTIES, voormeld.

Hierna genoemd « de verschijner sub 2. ».

De verschijners sub 1. en 2. hierna samen genoemd « de grondeigenaar ».

3. De naamloze vennootschap **BELGICA PROPERTIES**, voormeld en vertegenwoordigd zoals gezegd

Hierna genoemd « de promotor ».

Allen hierna samen genoemd « de verschijner ».

Welke verschijner, tegenwoordigd of vertegenwoordigd als gezegd, ons voorafgaandelijk uiteengezet heeft wat volgt :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De grondeigenaar, de verschijner sub 1 en de verschijner sub 2., heeft ons voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt dat :

1) De verschijner sub 1. is eigenaar van een villa, genaamd « Amaryllis », gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk, 838, en een onverdeelde helft van een binnenplaats met ondergrondse parking, gelegen achter voornoemde villa, met toegang langs de Lekkerbekhelling, hierna nader omschreven.

2) De verschijner sub 2. is eigenaar van een villa, genaamd « Tamaris », gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk, 839, en een onverdeelde helft van een binnenplaats met ondergrondse parking, gelegen achter voornoemde villa, met toegang langs de Lekkerbekhelling, hierna nader omschreven.

3) Een aanvraag werd ingediend strekkende tot het bekomen van een bouwvergunning te verlenen door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Knokke-Heist. Deze vergunning werd afgeleverd op tweeëntwintig augustus tweeduizend en acht, onder de referentie 31043/3394/B/2006/ 128.

De vergunning zal samen met haar bijlagen aan

onderhavige akte gehecht blijven om er een ondeelbaar geheel mede te vormen.

4) De promotor zal op de hierna vermelde goederen een bouwproject uitvoeren tot het bouwen van appartementen, het geheel bestemd zijnde om hetzij in zijn totaliteit, hetzij gedeeltelijk, te verkopen in juridisch onderscheiden kavels.

5) Teneinde de oprichting mogelijk te maken van het gebouw zal de grondeigenaar verzaken aan het recht van natrekking met verlening van een recht tot afbraak en bouwen, in voordeel van de promotor, onder hierna nader bepaalde voorwaarden.

6) Huidige akte legt de statuten van het goed vast, dat valt onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid. Deze akte omvat de basisakte, bestaande uit de beschrijving van het gehele onroerend goed, de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaatief deel, en het reglement van mede-eigendom.

NA DEZE UITEENZETTING, heeft de verschijner ons verzocht in authentieke vorm te acteren, de basisakte en het reglement van mede-eigendom die samen de statuten van het gebouw vormen, evenals het reglement van inwendige orde.

TITEL I – BASISAKTE

I. a) Beschrijving van de goederen.

GEMEENTE KNOKKE – HEIST – TWEEDE AFDELING

1) Een villa op en met grond genaamd « Tamaris », gelegen aan de Zeedijk, nummer 839, gekadastraerd en het geweest zijnde sectie E nummer 1067, voor een oppervlakte van drie are éénenzestig centiare (3a 61ca).

2) Een villa op en met grond genaamd « Amarilys », gelegen aan de Zeedijk, nummer 838, gekadastraerd en het geweest zijnde sectie E nummer 1066, voor een oppervlakte van drie are vierenveertig centiare (3a 44ca).

3) Een binnenplaats, met ondergrondse parking, gelegen achter de hiervoor beschreven villas, met toegang aan de Lekkerbekhelling, gekadastraerd en het geweest zijnde sectie E nummer 1077, voor een oppervlakte van vijf are vierenveertig centiare (5a 44ca).

b) Dertigjarige oorsprong van eigendom.

Voor wat betreft het goed sub 1) en de onverdeelde helft van het goed sub 3) :

Deze goederen behoren toe aan de verschijner sub 2) om ze te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap « S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG », te Brussel, blijkens akte verleden voor Meesters Eric Levie, notaris te Schaarbeek, en Léon Verbruggen, notaris te Brussel, op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge op vijfentwintig augustus daarna, boek 6605 nummer 8.

Voor wat betreft het goed sub 2) en de overige onverdeelde helft van het goed sub 3) :

Deze goederen behoren toe aan de verschijner 1) om ze te hebben aangekocht van 1) Mevrouw BLATON Catherine Suzanne Paul, bestuurder van vennootschappen, echtgescheiden, te Sint-Genesius-Rode, 2) Mevrouw BLATON Dominique Marguerite Micheline Marianne, bestuurder van vennootschappen, echtgescheiden, te Overijse, en 3) de Heer BLATON Philippe Armand Michel Vital, bestuurder van vennootschappen, te Ukkel, ingevolge akte verleden voor notarissen André PHILIPS, te Koekelberg, en Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, te 1050 Brussel, op heden, voorafgaand aan dezer.

1) Mevrouw BLATON Catherine Suzanne Paul, 2) Mevrouw BLATON Dominique Marguerite Micheline Marianne, en 3) de Heer BLATON Philippe Armand Michel Vital, allen voornoemd, waren er eigenaars van om ze te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap « S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG », te Brussel, blijkens akte verleden voor Meesters Eric Levie, notaris te Schaarbeek, en Léon Verbruggen, notaris te Brussel, op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge op vijfentwintig augustus daarna, boek 6605 nummer 8.

Voor wat betreft de goederen sub 1), 2) en 3) :

Deze goederen behoorden toe aan de naamloze vennootschap « S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG », voornoemd, om haar te zijn ingebracht door de naamloze vennootschap « IMMOBILIERE BLATON-AUBERT », te Brussel, blijkens akte verleden voor Meester Léon Verbruggen, notaris te Brussel, op zestien december negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor van Brugge op vijfentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig, boek 3916 nummer 1.

De naamloze vennootschap « IMMOBILIERE BLATON-AUBERT », voornoemd, was er eigenares van om ze te hebben aangekocht van de vennootschap « COMPAGNIE IMMOBILIERE LE ZOUTE », te Gent, blijkens akte verleden voor

Meester Joseph Stroobandt, notaris te Knokke, op dertien juli negentienhonderd vijfendertig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor van Brugge op drie augustus daarna, boek 6207 nummer 20.

II - Bestemming en indeling van het goed. - Het onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid.

Op het hierboven beschreven terrein zal een gebouw opgericht worden bestaande uit meerdere appartementen omvattende twee kelderverdiepingen met garages, staanplaatsen en kelders, een gelijkvloers, twee verdiepingen, een dakverdieping en een tuin, genaamd « Residentie NORTH BEACH ».

De verschijner verklaart dit goed te willen onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, vormende de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische opsplitsing van de eigendom, zodat het goed zal verdeeld zijn op basis van plannen en een proces-verbaal, waarvan sprake hierna :

- enerzijds, in privatieve gedeelten, genaamd « appartement », « garage », « autostaanplaats », « kelder » en die de uitsluitende eigendom zullen zijn van ieder eigenaar ;
- anderzijds, de gemeenschappelijke gedeelten die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars.

Zij zullen ingedeeld worden in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve gedeelten.

Als gevolg van deze verklaring, worden private kavels tot stand gebracht, vormende juridisch onderscheiden goederen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privatieve en uitsluitende eigendom bestaande uit het appartement zelve, de autostaanplaats, de garage of de kelder, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg, zal een juridische entiteit gevormd worden omvattende in hoofde van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de privatieve kavel (appartement, autostaanplaats,

garage, kelder) met als onafscheidbare bijhorigheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich mee brengt maar tevens van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten, dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

Zij die privatieve loten verwerven, hetzij voor hen zelf, hetzij voor de overnemers, rechthebbenden of rechtsopvolgers om gelijk welke titel, zullen zich moeten gedragen naar en alle punten moeten eerbiedigen, van de huidige basisakte en reglement van mede-eigendom die de statuten van het goed vormen, alsook in voorkomend geval, het reglement van orde en alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle akten van overdracht of aanwijzingen van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten van het goed en hun bijlagen en de naleving ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden of rechtsopvolgers.

III - Bijlagen aan de statuten.

De verschijner heeft ons vervolgens volgende documenten overhandigd om deze onder onze minuten te rangschikken :

1) De verschillende plannen opgemaakt door het architectenbureau ARCAS GROEP, Stadsplanning – Architectuur, te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan, 75 A, architect ingeschreven in de orde van architecten, met name :

- plan BA 1/6 : Inplantingsplan, Terreinprofielen.
- plan BA 2/6 : Kelder -1, Kelder -2.
- plan BA 3/6 : Gelijkvloers, 1^e verdieping, 2^e verdieping.
- plan BA 4/6 : Dakverdieping, Duplex.
- plan AB 5/6 : Gevels, snedes EE - CC en DD.
- plan AB 6/6 : Snedes AA en BB.

2) De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op datum van tweeëntwintig augustus tweeduizend en acht.

3) Het lastenboek opgesteld door het architectenbureau ARCAS GROEP, STADSPLANNING-ARCHITECTUUR, voormeld.

Er wordt iop gewezen dat de bouwvergunning samen met haar bijlagen aangehecht werden aan de Franse versie van de basisakte, welke akte werd verleden voor

ondergetekende notaris André PHILIPS, op heden, voorafgaand aan dezer.

Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere.

Deze documenten zullen bijgevolg hier aangehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en « Ne Varietur » te zijn getekend door de verschijner, en na bekleed te zijn met de vermelding van « Bijlage » door de ondergetekende Notaris. Zij zullen ter zelfde tijd geregistreerd worden met de huidige akte en er derhalve een wezenlijk deel van uitmaken teneinde te worden overgeschreven of neergelegd samen met een uitgifte van huidige akte op het bevoegde hypotheekkantoor, met uitzondering van de plannen.

De verschijner heeft vervolgens verklaard, zijn handtekening, geplaatst onderaan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden aangenomen.

Er wordt opgemerkt dat de inplanting van de elektrische -, sanitaire -, en andere toestellen evenals de meubelen, weergegeven op de hieraan gehechte plannen, louter indicatief is.

Aan deze statuten zullen eventueel later toegevoegd worden, de aanvullende of wijzigende akten van de statuten, van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

3) Lastenboeken

De bouwwerken zullen verwezenlijkt worden, volgens de regels van de kunst, onder toezicht van de architect overeenkomstig de plannen en lastenboeken aangehecht aan deze akte.

Hoewel de koper, noch de onderaannemers, noch de andere contracthouders van de promotor hoeft te kennen, wordt erop gewezen dat deze aangehechte documenten een samenvatting zijn van deze welke contractueel vastgelegd werden tussen de promotor en de algemene onderneming(en) belast door de verschijner sub 3) met de hoofdzakelijke bouwwerken op basis van volledige lastenboeken opgemaakt door voornoemde architect.

De plannen en beschrijvingen van de werken en materialen vullen elkaar aan. In geval van afwijkingen tussen deze documenten, zijn de plannen beslissend. Indien sommige afwijkingen en/of specifieke toevoegingen vermeld zijn in het beknopt lastenboek, gehecht aan deze basisakte, dan primeren

deze eveneens van zodra zij de verkochte privatieve gedeelten betreffen.

De promotor en de grondeigenaar, in overeenstemming met de architect, kunnen wijzigingen aanbrengen aan het lastenboek om de techniek en/of het comfort van de mede-eigenaars te verbeteren. Hetzelfde geldt voor zekere wijzigingen betreffende de te gebruiken materialen, dit voor zover zij evenwaardig zijn aan deze vermeld in het oorspronkelijk contractueel lastenboek.

In geval van betwisting tussen de partijen omtrent de specificaties van de werken begrepen in de overeengekomen prijs van het contract, dan zullen zij verwijzen naar het geheel van voormelde documenten, hierin begrepen in voorkomend geval de processen-verbaal van de werfvergaderingen.

De promotor verbindt er zich toe enkel beroep te doen op geregistreerde aannemers om de werken, voorwerp van deze ,uit te voeren.

Er werd daarenboven een algemeen lastenboek opgesteld die het op te richten gebouw regelt. Het omvat de beschrijving van de werken, materialen en leveringen die zullen worden aangewend voor de oprichting van het gebouw, alsmede de inlichtingen omtrent de wijze van uitvoering der werken, de oorsprong en hoedanigheid van de te gebruiken materialen te gebruiken voor de ruwbouw en de afwerking zo van de gemeenschappelijke als van de privatieve gedeelten.

Het vult de algemene verkoopsvoorwaarden van de goederen aan en zal toepasselijk zijn op alle verkopen, tenzij er zou worden van afgeweken ingevolge bijzondere voorwaarden in de verkoopovereenkomst en de briefwisseling tussen verkoper en koper of ieder persoon handelend in hun naam en voor hun rekening, zoals bijvoorbeeld een architect.

In de gevallen waar de plannen niet overeenstemmen met de beschrijvingen in het lastenboek dan primeren deze laatste boven de aanduidingen der plannen, onder voorbehoud van wat hierna is bepaald aangaande het recht de plannen en de basisakte te wijzigen.

IV - Verzaking aan het recht van natrekking - Toelating tot afbraak en tot bouwen.

De grondeigenaar en de promotor hebben het voornemen om op de hiervoor beschreven goederen een appartementsgebouw op te richten, omfattende twee kelderverdiepingen, een gelijkvloers, twee verdiepingen en een dakverdieping.

Bijgevolg,

1) geven de verschijners sub 1. en sub 2., als

grondeigenaar van voorschreven goederen, de noodzakelijke toelating aan de promotor om dit gebouw op te richten volgens de plannen en de lastenboeken waarvan sprake hiervoor.

2) Ten dien einde verzaakt de grondeigenaar zuiver en eenvoudig aan het recht van natrekking op de constructies, beplantingen en werken die zullen opgericht worden op voornoemde onroerende goederen, in voordeel van de promotor die aanvaardt, en zoals dit voortvloeit uit de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

3) Deze verzaking aan het recht van natrekking met machtiging tot afbraak van de bestaande constructies en gebouwen en het recht tot bouwen is toegestaan voor een termijn, verstrijkende bij de verkoop van het laatste privaat gedeelte.

4) Er wordt bepaald dat indien de promotor gebruik maakt van zijn recht tot bouwen, hij gehouden zal zijn om zich te schikken naar de reglementen van de bevoegde overheden, evenals naar de stedenbouwkundige vergunning waarvan sprake hiervoor, waarvan de grondeigenaar en de promotor verklaren een perfecte kennis te hebben.

De grondeigenaar treedt bijgevolg uitsluitend op als verkoper van de aandelen in de grond en de promotor als verkoper van de opgerichte constructies; en dit blijft zo na het verloop van de hiervoor bepaalde termijn.

De kosten en aansprakelijkheid van de bouwwerken, alsook de eventuele sancties voor het niet-nakomen van de verplichtingen (zoals afwerkingen, ...), borgen, en andere, worden uitsluitend gedragen door de promotor en waarvoor de grondeigenaar niet kan aangesproken worden.

Alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan aangaande de gebouwen en de naburige eigenaars moeten worden beslecht door de promotor, en op zijn uitsluitende kosten, lasten en gevaren, zonder tussenkomst van de grondeigenaar.

Al de veroordelingen die dienaangaande zouden kunnen uitgesproken worden zal deze laatste ten zijne laste nemen, zelfs indien deze waren uitgesproken tegen de grondeigenaar op basis van zijn hoedanigheid van eigenaar van de voormelde percelen grond en/of als verkoper van het gebouw .

Alle belastingen, taksen en welk danige lasten ook, waarvan de af te breken en/of op te richten gebouwen aanleiding kunnen geven, zijn uitsluitend ten laste van de promotor.

V – Stedenbouwkundige voorschriften.

Om te voldoen aan wat voorschreven wordt door het

Decreet houdende de ruimtelijke ordening van het Vlaams Gewest van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, verklaart de verschijner dat er geen nieuwe bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting op de hiervoor beschreven goederen mag worden opgericht, met uitzondering van het vergunde, zolang de bouwvergunning niet werd verkregen.

Teneinde te voldoen aan de voorschriften van artikel 137 paragraaf 1 van het Vlaams Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, vermeldt de instrumenterende notaris dat de Gemeente Knokke nog niet over een plannenregister noch over een vergunningenregister beschikt.

De instrumenterende notaris neemt bovendien artikel 99 van voornoemd Decreet hierbij integraal op:

"Artikel 99.

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofd-functie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op

een door de Vlaamse regering op te tellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

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

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

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

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

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

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

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

VI – Natuurgebied VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk) – Duinbeschermingsgebied.

De verschijner verklaart dat de goederen niet gelegen zijn binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN) ;
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidinggebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk ;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeteer binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidinggebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwerving- en ondersteunend netwerk (IVON) ;
- de afbakening van een natuur inrichtingsproject ;
- bijgevolg zal het voorkeurecht natuur heden niet van toepassing.

De verschijner verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

VII – Bodemdecreet.

a. De verschijner verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van gezegd decreet.

b. Met betrekking tot voormelde goederen werden door OVAM drie bodemattesten afgeleverd respectievelijk op dertig april tweeduizend en negen en op zes mei tweeduizend en

negen. De inhoud van deze attesten luidt letterlijk :

"

2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM Beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten

Opmerkingen

1. *Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

2. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling : www.overdracht.ovam.be.*

3. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelde de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet."*

c. De verschijner verklaart met betrekking tot de voormelde goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere verkrijgers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbependingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijner te goeder trouw afgelegd werd, nemen de toekomstige kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verschijner hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

VIII - Conventionele erfdienstbaarheden of door bestemming des huisvaders.

Algemeenheden

Het bouwen van het onroerend geheel zoals beschreven en weergegeven op de hieraan gehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het is namelijk zo met

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon) dienstig voor één of andere

kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.

- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in de vorige eigendomstitels.

De verschijner verklaart ons wat volgt :

De akte van verkoop, verleden voor Meesters Eric Levie, notaris te Schaarbeek, en Léon Verbruggen, notaris te Brussel, op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënegentig, en waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, bevat onder andere de volgende bedingen, hier letterlijk aangehaald :

« **CONDITIONS SPECIALES**

Conditions résultant de titres antérieurs

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les conditions spéciales figurant dans les titres de propriété antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Droit de préemption

En cas de revente ou de cession à quelque titre que ce soit du bien ci-dessus décrit, les acquéreurs s'engagent par les présentes, et engagent leurs ayants cause, à conférer un droit de préemption aux propriétaires de la villa jumelée, dénommée "Tamaris", sise à front de la Digue de Mer, numéro 839, actuellement cadastrée section E, numéro 1067, pour une superficie de trois ares soixante-et-un centiares.

Ce droit de préemption s'exercera conformément aux dispositions des articles 47 à 55 de la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf, relatives au droit de préemption du preneur en matière de bail à ferme. »

De verkoopakte verleden voor notarissen André PHILIPS, te Koekelberg (1081 Brussel) en Gérald SNYERS

d'ATTENHOVEN, te 1050 Brussel, op heden, voorafgaand aan dezer, bevat onder andere de volgende bedingen, hier letterlijk aangehaald :

« **CONDITIONS SPECIALES**

Conditions résultant de titres antérieurs

Les acquéreurs seront subrogés, dans tous les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les conditions spéciales figurant dans les titre de propriété antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Droit de préemption

En cas de revente ou de cession à quelque titre que ce soit du bien ci-dessus décrit, les acquéreurs s'engagent par les présentes, et engagent leurs ayant cause, à conférer un droit de préemption aux propriétaires de la villa jumelée, dénommée « Amaryllis », sise à front de la Digue de Mer, numéro 836, actuellement cadastrée section E, numéro 1066, pour une superficie de trois ares quarante-quatre centiares; et de la moitié indivise de la cour cadastrée sous le numéro 1077.

Ce droit de préemption s'exercera conformément aux dispositions des articles 47 à 55 de la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf, relatives au droit de préemption du preneur en matière de bail à ferme. »

De akte van verkoop, verleden voor Meester Joseph Stroobandt, notaris te Knokke, op dertien juli negentienhonderd vijfendertig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor van Brugge, op drie augustus daarna, boek 6207 nummer 20, bevat onder andere de volgende bedingen, hier letterlijk aangehaald :

« *La présente vente est faite et acceptée aux clauses et conditions contenues :*

1° Dans un cahier des charges dressé sur timbre de dimension à six francs annexé à un acte de vente passé devant le notaire soussigné le vingt trois février mil neuf cent trente-cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Bruges le quinze mars suivant, volume 6136 numéro 41.

2° Dans un cahier des charges, cinquième édition de la compagnie venderesse, transcrit au bureau des hypothèques à Bruges, le quatre août mil neuf cent trente et un, volume 5620 numéro 9.

Desquels cahiers des charges, la société acquéreuse reconnaît avoir reçu connaissance et lecture.

Il est ici spécialement entendu :

1. Qu'il ne pourra être élevé sur ce terrain qu'une seule construction dont la superficie bâtie ne pourra dépasser deux cents mètres carrés.

2. Que la société acquéreuse a en outre, le droit, à titre exceptionnel, d'élever un garage entre sa propriété et celle de

Monsieur Bonduelle ; ce garage devra être entièrement recouvert de sable et seule la porte pourra en être apparente.

La société acquéreuse se réserve le droit de revendre en tout ou en partie le terrain présentement acquis et se réserver le bénéfice de l'arrêté loi du quinze octobre mil neuf cent trente quatre. »

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de hiervoor aangehaalde bepalingen.

Ze worden eveneens in de plaats gesteld van alle actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden en/of lasten, die de hiervoor beschreven onroerende goederen zouden kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten, lasten en gevaar en zonder tussenkomst van de verschijner, noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook, dan er uit regelmatig overgeschreven akten, en geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

Er wordt op gewezen dat alle beneficiarissen van een voorkooprecht, zoals blijkt uit de bovenvermelde bijzondere voorwaarden, uitdrukkelijk hebben verzaakt aan hun recht van voorkoop in de akte verleden voor notarissen André PHILIPS, te Koekelberg (1081 Brussel) en Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, te 1050 Brussel, op heden, voorafgaand aan dezer.

IX - Beschrijving van het goed.

1. Algemeenheden.

Dit goed omvat :

- a) een zone bestemd voor het bouwwerk.
- b) een zone van de tuin.

2. Vaststelling van de gemeenschappelijke gedeelten, van de privatieve gedeelten en verdeling ervan in de gemeenschappelijke gedeelten.

De privatieve gedeelten van het gebouw op de zones

bestemd voor het bouwwerk en tuin worden hierna vastgesteld.

Hun beschrijving steunt op de plannen, welke werden aangehecht aan de Franstalige versie van onderhavige basisakte.

3. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve gedeelten – Bepaling van de aandelen.

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

Deze aandelen zijn respectievelijk bepaald in verhouding met hun nuttige oppervlakte, het uitzicht, de economische waarde, de bouwwaarde.

De aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaat deel worden als volgt verdeeld :

- **In de kelderverdieping -2.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een bezinkingsput, een regenwaterput, de manoeuvreerruimte en de toegangshelling komende van de eerste kelderverdieping.

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste kelderverdieping.

- Privatieve gedeelten:

1.– Twee (2) dubbele garages, genummerd « -2.8-9 » en « -2.10-11 », ieder van hen omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke dubbele garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd negenenvieftig/tienduizendsten (149/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

2.– Eén (1) dubbele garage, genummerd « -2.14-15 », omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke dubbele garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd achtenvijftig/tienduizendsten (158/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

3.– Vijf (5) garages, genummerd van « -2.1 » tot en met « -2.5 », ieder van hen omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

4.– Eén (1) garage, genummerd « -2.6 », omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierentachtig/tienduizendsten (84/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

5. – Eén (1) garage, genummerd « -2.7 », omfattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en zeven/tienduizendsten (107/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

6.– Eén (1) garage, genummerd « -2.12 », omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en twee/tienduizendsten (102/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

7.– Eén (1) garage, genummerd « -2.13 », omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesentachtig/tienduizendsten (86/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

8.– Eén (1) garage, genummerd « -2.16 », omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd/tienduizendsten (100/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

9.– Twee (2) garages, genummerd « -2.17 » en « -2.18 », ieder van hen omfattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieëntachtig/tienduizendsten (83/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

10.– Eén (1) garage, genummerd « -2.21 », omfattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achtentachtig/tienduizendsten (88/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

11.– Eén (1) garage, genummerd «-2.22», omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfentachtig/tienduizendsten (85/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

12.– Twee (2) autostaanplaatsen genummerd « -2.19 » en « -2.20 », ieder van hen omfattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke autostaanplaats, begrensd door verfstrepen op de grond en aangeduid met een nummer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesenvijftig/tienduizendsten (56/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

• **In de kelderverdieping -1.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Aan de voorzijde van het gebouw, de gemeenschappelijke inkomhall met haar deuren, brievenbussen en parlofoons.

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar het gelijkvloers, en een sas.

Een keldergedeelte met centrale doorgang, een sas toegang gevende tot een vuilnislokaal, een vuilnislokaal, een sas toegang gevende naar een lokaal voor tellers van gas en water en naar een lokaal voor tellers van elektriciteit, een lokaal voor tellers gas en water en een lokaal voor tellers elektriciteit.

Aan de achterzijde van het gebouw, de toegangshelling komende van het gelijkvloers gaande naar de eerste kelderverdieping, de manoeuvreerruimte en de toegangshelling gaande naar de tweede kelderverdieping, en tuin.

- Privatieve gedeelten:

1.- Zeven (7) kelders, genummerd van « 1 » tot en met « 7 », ieder van hen omfattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke kelder, met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Er worden geen aandelen in de tienduizendsten toebedeeld aan de kelders.

2.– Twee (2) dubbele garages, genummerd « -1.6-7 » en « -1.8-9 », ieder van hen omfattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke dubbele garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd negenenveertig/tienduizendsten (149/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

3.– Drie (3) garages, genummerd van « -1.1 » tot en met « -1.3 », ieder van hen omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

4. – Eén (1) garage, genummerd « -1.4 », omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierentachtig/tienduizendsten (84/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

5.– Eén (1) garage, genummerd « -1.5 », omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

6.– Eén (1) garage, genummerd « -1.11 », omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox, met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achtentachtig/tienduizendsten (88/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

7. – Eén (1) autostaanplaats genummerd « -1.10 », omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke autostaanplaats, begrensd door verfstrepen op de grond en aangeduid met een nummer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesenvijftig/tienduizendsten (56/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

• **Op het gelijkvloers.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste kelderverdieping, en een nis voor brandbeveiligingsapparatuur.

- Privatieve gedeelten:

1. Appartement genoemd « A0.1 », gelegen rechts van het gebouw, gezien vanaf de Zeedijk, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, nachthal, water-closet, berging, slaapkamer 1 met badkamer en met terras, slaapkamer 2 met douchekamer, slaapkamer 3 met douchekamer, slaapkamer 4 met douchekamer, en woonkamer met terras en keuken.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Duizend tweehonderd éénendertig/tienduizendsten

(1.231/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

c) in exclusief en uitsluitend genot:

De tuin « **A0.1** », gelegen vooraan, rechts en achteraan het appartement, onder de bedingen en voorwaarden, opgenomen in de basisakte.

2. Appartement genoemd « A0.2 », gelegen links van het gebouw, gezien vanaf de Zeedijk, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, nachthal, water-closet, berging, slaapkamer 1 met badkamer en met terras, slaapkamer 2 met douchekamer, slaapkamer 3 met douchekamer, slaapkamer 4 met douchekamer, en woonkamer met terras en keuken.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Duizend vierennegentig/tienduizendsten (1.094/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

c) in exclusief en uitsluitend genot:

De tuin « **A0.2** », gelegen vooraan en links van het appartement, onder de bedingen en voorwaarden, opgenomen in de basisakte.

• **Op de eerste verdieping.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste kelderverdieping, en een nis voor brandbeveiligingsapparatuur.

- Privatieve gedeelten:

1. Appartement genoemd « A1.1 », gelegen rechts van het gebouw, gezien vanaf de Zeedijk, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, nachthal, water-closet, berging, slaapkamer 1 met badkamer en met terras, slaapkamer 2 met douchekamer en met toegang tot voormeld terras, slaapkamer 3 met douchekamer, slaapkamer 4 met douchekamer, en woonkamer met terras en keuken.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Achthonderd zevenentachtig/tienduizendsten (887/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

2. Appartement genoemd « A1.2 », gelegen links van het gebouw, gezien vanaf de Zeedijk, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, nachthal, water-closet, berging, slaapkamer 1 met badkamer en met terras, slaapkamer 2 met douchekamer en met toegang tot gezegd terras, slaapkamer 3 met

douchekamer, slaapkamer 4 met douchekamer, en woonkamer met terras en keuken.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Achthonderd zevenentachtig/tienduizendsten (887/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

• **Op de tweede verdieping.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste kelderverdieping, en een nis voor brandbeveiligingsapparatuur.

- Privatieve gedeelten:

1. Appartement genoemd « A2.1 », gelegen rechts van het gebouw, gezien vanaf de Zeedijk, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, nachthal, water-closet, berging, slaapkamer 1 met badkamer en met terras, slaapkamer 2 met douchekamer en met terras, slaapkamer 3 met douchekamer, en woonkamer met terras en keuken.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zevenhonderd éénendertig/tienduizendsten (731/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

2. Appartement genoemd « A2.2 », gelegen links van het gebouw, gezien vanaf de Zeedijk, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, nachthal, water-closet, berging, slaapkamer 1 met badkamer en met terras, slaapkamer 2 met douchekamer en met terras, slaapkamer 3 met douchekamer, en woonkamer met terras en keuken.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zevenhonderd éénendertig/tienduizendsten (731/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

• **Op de dakverdieping.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste kelderverdieping, en een nis voor brandbeveiligingsapparatuur.

- Privatieve gedeelten:

Appartement genoemd « A3.1 », en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, water-closet, trap gaande naar het duplex niveau, slaapkamer met badkamer en met toegang tot het

zie wijzigingsafk

terras van de woonkamer, woonkamer met terras, keuken met terras, berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Duizend zeventien twintig/tienduizendsten (1.720/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

• **Op het duplexniveau.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een brandkoepel met toegang tot plat dak en uitschuifbare ladders.

- Privatieve gedeelten:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom toebehorende tot het appartement genoemd « A3.1 » :

Toegang solarium en solarium.

4.- Verdeling van de gemeenschappelijke gedeelten.

<u>Kelderverdieping -2</u>	
Garage -2.1	87
Garage -2.2	87
Garage -2.3	87
Garage -2.4	87
Garage -2.5	87
Garage -2.6	84
Garage -2.7	107
Dubbele garage -2.8-9	149
Dubbele garage -2.10-11	149
Garage -2.12	102
Garage -2.13	86
Dubbele garage -2.14-15	158
Garage -2.16	100
Garage -2.17	83
Garage -2.18	83
Autostaanplaats -2.19	56
Autostaanplaats -2.20	56
Garage -2.21	88
Garage -2.22	85
<u>Kelderverdieping -1</u>	
Garage -1.1	87
Garage -1.2	87
Garage -1.3	87
Garage -1.4	84
Garage -1.5	111
Dubbele garage -1.6-7	149
Dubbele garage -1.8-9	149
garage -1.11	88
Autostaanplaats -1.10	56

<u>Gelijkvloers</u>	
Appartement A0.1	1.231
Appartement A0.2	1.094
<u>Eerste verdieping</u>	
Appartement A1.1	887
Appartement A1.2	887
<u>Tweede verdieping</u>	
Appartement A2.1	731
Appartement A2.2	731
<u>Dakverdieping</u>	
Appartement A3.1	1.720
	10.000

VARIANTEN.

De naamloze vennootschap « BELGICA PROPETIES », voornoemd en vertegenwoordigd zoals gezegd, wenst de mogelijkheid te voorzien om, in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van één september tweeduizend en zes tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van veertien april tweeduizend tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig, toelatende interne wijzigingswerken of aanpassingswerken aan de lokalen te doen, op voorwaarde dat de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht en voor zover geen enkel probleem inhoudt met betrekking tot de constructie als dusdanig, noch de bestemming, noch wijziging van het gebouwde volume, noch de wijziging van het architecturale uitzicht, zonder dat het noodzakelijk is om een wijziging van de stedenbouwkundige toelating te vragen, op het niveau van de verdiepingen, gebruik te maken van de varianten, zich het recht voorbehoudende :

a) iedere verdieping volgens de beste behoeften van de geïnteresseerde kopers te af te sluiten, de verdeling van de lokalen te wijzigen binnen de privatieve entiteiten, zoals ze het meest opportuun oordeelt, te verdelen en te combineren van de privatieve en/of gemeenschappelijke gedeelten van één of meer verdiepingen of zelfs van verschillende verdiepingen, volgens de variëte die zij nuttig acht en bijgevolg de onverdeelde aandelen te herverdelen zonder dat deze wijziging zal kunnen aanzien worden als een wijziging van de aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten in de zin van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, eisende voor een wijziging van de herverdeling van de aandelen van de mede-

eigendom een unanieme beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, voor zover de naamloze vennootschap « BELGICA PROPERTIES », voornoemd, de volgende criteria respecteert :

- het aantal tienduizendsten per verdieping blijft ongewijzigd;
- het aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten toe te voegen of te verminderen per variante op dezelfde basis wordt berekend als de tienduizendsten in huidige akte.

De wijzigingen in de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten dienen verplicht bij authentieke akte te worden vastgesteld en mogen in geen enkel geval de reeds verwezenlijkte verkopen aangaan en verder iedere verkoopakte van een variante moet als bijlage een wijzigend plan voorzien van de desbetreffende verdieping, getekend door voormeld architectenbureau.

b) om dit te verwezenlijken de nodige werken uit te voeren, daar inbegrepen voor de gevels en de toegang.

Een variante gecreëerd conform datgene wat voorafgaat, moet worden aangenomen en wordt opgelegd aan alle mede-eigenaars.

Worden niet beschouwd als wijzigingen aan de statuten : de interne wijzigingen aan een privaatieve entiteit, de verdeling van een privaatieve entiteit op een andere manier dan oorspronkelijk voorzien en, in het algemeen, iedere aanpassing die geen aanleiding geeft tot wijziging aan het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, noch tot wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom, noch van de herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, met uitzondering van wat voorafgaat.

X - Gebeurlijke wijzigingen aan de basisakte.

De promotor verklaart zich het recht voor te behouden om de plannen te wijzigen :

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.

b) indien dit nodig of nuttig wordt geacht door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

Hij verklaart verder zich het recht voor te behouden, uitsluitend te zijnen bate, om :

1° één of meerdere lokalen van een appartement naar een ander over te brengen en in 't algemeen de samenstelling

van de niet overgedragen appartementen zoals vastgesteld in de hier aangehechte plannen, te wijzigen.

2° een tussenschot te verplaatsen om de binnenschikking van de privatieve gedeelten te wijzigen.

3° twee of meerdere privatieve lokalen samen te voegen.

4° sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of muren en afsluitingen te verwijderen en deze een andere bestemming te geven.

5° de autostaanplaatsen om te vormen in garage boxen, of omgekeerd.

De eigenaar zal zijn autostaanplaats niet kunnen omvormen tot een garage box, tenzij mits voorafgaandelijk en geschreven akkoord van de promotor.

De uit te voeren wijzigingen zullen in niets schade mogen toebrengen aan de structuur en aan de stevigheid van het gebouw.

Daarenboven, voor het geval de stevigheid of de goede werking van het gebouw zulks vereist, kan de promotor op ieder ogenblik, tijdens de periode van de opbouw, alle wijzigingen die hij nodig of nuttig acht, aanbrengen zowel aan de privatieve gedeelten als aan deze bestemd voor gemeenschappelijk gebruik op voorwaarde dat deze de respectievelijke waarde van de kavels niet wijzigen.

Bij de voormelde bouwkundige wijzigingen en aanpassingen zal het *totaal* aantal aandelen in de tienduizendsten van de privatieve kavels niet kunnen wijzigen. Indien bepaalde lokalen van een privatieve kavel aan een naburige privatieve kavel worden overgebracht, zullen - desgevallend- de aandelen in de gemene delen van elke kavel kunnen aangepast worden, op voorwaarde dat de totale aandelen in de gemene delen van deze twee gewijzigde privatieve kavels gelijk blijft met het oorspronkelijk totaal.

De kavels waaraan dus een externe wijziging wordt aangebracht én die een wijziging in de onderlinge verdeling van de algemene gemeenschappelijke gemene lasten rechtvaardigt, kan, ongeacht of deze goederen nog integraal toebehoren aan de promotor of niet, slechts aangenomen worden door de algemene vergadering beslissende met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Indien bepaalde externe wijzigingen aan de kavels, de waarde van één of meerdere kavels (die nog aan de verschijner toebehoren) zou doen dalen, zal het éénparig akkoord van de mede-eigenaars vereist zijn, om tot zulke werken over te gaan.

Een eigenaar zal bepaalde interne wijzigingen kunnen vragen van de privatieve gedeelten die hem aanbelangen. Deze wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden aan

de promotor, en na de verkoop door deze laatste van de laatste privatieve kavel, aan de syndicus. Zij zullen slechts in die mate toegestaan worden, indien zij geen schade toebrengen aan het uitzicht of aan de stevigheid van het gebouw, aan de goede nabuurschap, aan de respectievelijke waarde der kavels, en dit voor zover de staat en de vooruitgang der werken het toelaat.

De hiervoor aangeduide werken zullen het voorwerp uitmaken van een geschreven akkoord, voorafgaandelijk aan de uitvoering ervan. Zij zullen bovendien tot de verkoop door de verschijner van de laatste privatieve kavel onderworpen zijn aan de goedkeuring van de promotor en de architect van het gebouw, en daarna aan deze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij absolute meerderheid of vier/vijfden der stemmen van de aanwezige of behoorlijk vertegenwoordigde mede-eigenaars zo deze werken een verandering van bestemming met zich meebrengen.

De algemene vergadering kan daarenboven beslissen de werken onder toezicht te plaatsen van een architect. In het algemeen zullen de gebeurlijke erelonen van de architect met betrekking tot deze werken, alsook de kosten der werken en de gebeurlijke kosten van statutenwijziging, gedragen worden door de koper.

XI – Mandaat.

De promotor is gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hij zich heeft voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven beschikkingen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars van het goed nodig ware, dan zullen deze hun medewerking moeten verlenen en dit op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van de mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing in dit verband van de algemene vergadering uit te voeren zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de heer hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf nu onherroepelijk mandaat aan de promotor hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten. Dit mandaat zal moeten bevestigd worden in de akten van overdracht.

XII - Genotrechten van de tuin.

Zoals reeds aangeduid is de ondergrond en de grond (op het gelijkvloers), waaronder de tuin, gemeenschappelijk.

Ten einde het gemeenschappelijk gebruik en genot van

de tuinen te vereenvoudigen, wordt door de verschijner het volgende bepaald:

De eigenaars van de appartementen « **A0.1** » en « **A0.2** » op het gelijkvloers verkrijgen het **exclusief genotrecht** van het perceel tuin dat aanpaalt aan zijn privatieve kavel.

Enkel de titularis van het exclusief genotrecht op de tuinen van het gelijkvloers zal toegang hebben tot bedoelde tuinen.

Ondanks zijn bestemming, behoudt dit gedeelte van de grond zijn statuut van gemeenschappelijk deel.

Als tegenprestatie draagt de begunstigde er de lasten van (bijzondere gemeenschappelijke lasten). Het onderhoud van deze gedeelten van de grond zal worden toevertrouwd aan de respectievelijke eigenaars van bedoelde appartementen die het genot verkrijgen van deze tuinen, en dit onder toezicht van de syndicus van het gebouw.

Ingeval de eigenaar van de kavel die een exclusief genotrecht bezit (en wiens kavel per definitie paalt aan een perceeltje tuin), niet in het onderhoud ervan voorziet of dit nalaat te doen, is de gemeenschap van eigenaars of hun aangestelde gerechtigd zich in te plaats te stellen en op last en kosten van de eigenaar van die kavel het onderhoud waar te nemen.

Op de stukken tuin, die gelegen zijn boven de kelderverdieping -1 mag geen enkele struik of boom geplant worden.

Op de overige delen van de tuinen (of delen ervan), die zich niet boven de garage verdieping bevinden (boven volle grond), mogen geen bomen of struiken geplant worden of zijn die een hoogte van twee meter overschrijden.

Deze tuinen dienen in dezelfde stijl te worden aangelegd en te worden onderhouden en dienen in harmonie te zijn met het gebouw.

Indien een afsluiting zal worden geplaatst, geschiedt dit door de promotor. De mede-eigenaar mag deze afsluiting niet veranderen, en mag geen haag plaatsen, tenzij met de toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij absolute meerderheid der stemmen.

Het is de begunstigde van het genotrecht verboden er gelijk welke voorwerpen op te stapelen of onder te brengen en er beplantingen uit te voeren zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de syndicus van het gebouw, na advies van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat :

a. de titularis van het uitsluitend genot nochtans het recht niet heeft een terras te bouwen, noch een terras waarvan hij het uitsluitend genot heeft, te overdekken.

b. de onteigeningsvergoeding van het gedeelte van de grond met exclusief genot toekomt aan de vereniging van mede-eigenaars.

c. de vergoeding voor een eventuele overdracht van gemeenschap verschuldigd door een gebuur moet betaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars.

d. het recht van exclusief genot, verbonden aan een privative kavel, niet van deze afgescheiden kan worden.

XIII – Autostaanplaatsen en garages.

De autostaanplaatsen en garages zijn enkel bestemd voor privaat gebruik, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen en alle openbare garages.

Geen enkele herstelplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zullen er kunnen in ondergebracht worden.

Het is verboden er wat ook, al weze het tijdelijk, op te stapelen.

Op de toegangsweg naar de garage en de manoeuvreerruimte, is het parkeren, het laten draaien van de motor in vrijloop, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidsverwekkende waarschuwingstoestellen, verboden.

XIV - Afstand van recht van natrekking door de kopers.

Daar de oprichting van het gebouw uitgevoerd wordt op een perceel grond dat naarmate de verkoop van een privative kavel, gedwongen mede-eigendom wordt in een bestendige onverdeeldheid tussen mede-eigenaars, brengt iedere verkoop ipso facto met zich mede: enerzijds de afstand door de grondeigenaar ten voordele van elke koper, van het recht tot onroerende natrekking dat hem toebehoort als eigenaar van de aandelen in de grond en anderzijds: de verzaking door de koper aan hetzelfde recht betreffende alles wat geen betrekking heeft met het privative lot door hem aangekocht, met de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het goed eraan vastgehecht.

Deze wederzijdse afstand heeft als gevolg de verdeling van het goed in privative kavels te verzekeren en de rechten van iedere koper in de onverdeelde mede-eigendom en de privative eigendom te bevestigen, zoals deze blijken uit de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek en de beschikkingen van huidige statuten.

XV - Voorbehoud van gemene zijmuren.

De promotor behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitingsmuren die opgericht of op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijke gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enige doel het hem mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De promotor heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, het bedrag ervan te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap zal voor de promotor niet de verplichting inhouden bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemeenschappelijke gedeelten zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen van zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoedingen.

XVI - Kelders.

Elk van de kelders is bestemd om af te hangen van het privatieve gedeelte van een appartement.

Ze zullen dus slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van een appartement in het gebouw; zij zullen slechts mogen verhuurd aan bewoners of eigenaars van het gebouw.

Het is de eigenaars toegelaten onder hen hun kelder te ruilen bij authentieke akte onderworpen aan de overschrijving, met inachtneming van de hiervoor aangehaalde regels.

Een eigenaar mag steeds, bij akte onderworpen aan de overschrijving, aan een andere eigenaar de kelder verkopen die zijn eigendom is, met inachtneming van de hiervoor aangehaalde regels.

Het is ook toegelaten twee of verscheidene kelders samen te voegen in één enkel lokaal, door de tussenmuur dewelke hen scheidt te weg te nemen, maar enkel onder toezicht en mits voorafgaandelijk, schriftelijk en uitdrukkelijk akkoord van de architect van het gebouw.

XVII – Lift.

De term " Lift " dient verstaan in zeer brede zin: zowel de cabine als het mechanisme, de koker en de lokalen als de installatie in de ondergrond, onder dak of gebeurlijk op het dak.

De lift is een gemeenschappelijk element.

De gelijkvloerse appartementen die geen privatieve kavel bezitten in de ondergrondse verdieping, dragen eveneens bij in de kosten van de lift, gezien zij tevens toegang hebben tot het teller en vuilnislokaal op die ondergrondse verdieping.

XVIII - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**1. Omschrijving begrip aandelen.**

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder 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 erven. 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.

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**I. Kelderverdieping -2.**

Een bezinkingsput, een regenwaterput, de manoeuvreerruimte en de toegangshelling komende van de eerste kelderverdieping, een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste kelderverdieping.

II. Kelderverdieping -1.

Aan de voorzijde van het gebouw, de gemeenschappelijke inkomhall met haar deuren, brievenbussen en parlofoons.

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste kelderverdieping, en een sas.

Een keldergedeelte met centrale doorgang, een sas toegang gevende tot een vuilnislokaal, een vuilnislokaal, een sas toegang gevende naar een lokaal voor tellers van gas en water en naar een lokaal voor tellers van elektriciteit, een lokaal voor tellers gas en water en een lokaal voor tellers elektriciteit.

Aan de achterzijde van het gebouw, de toegangshelling komende van het gelijkvloers gaande naar het gelijkvloers, de manoeuvreerruimte en de toegangshelling gaande naar de tweede kelderverdieping en tuin.

III. Het gelijkvloers.

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de eerste verdieping, en een nis voor brandbeveiligingsapparatuur.

IV. De eerste en tweede verdieping.

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, gaande naar de bovenliggende verdieping, en een nis voor brandbeveiligingsapparatuur.

V. De dakverdieping met duplexniveau.

Een centrale verticale doorgangskern met liftsas, de liftkoker met lift en het trappenhuis met deur en trap, komende van de derde verdieping, en een nis voor brandbeveiligingsapparatuur.

Een brandkoepel met toegang tot plat dak en uitschuifbare ladders.

3. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

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

- de ondergrond en de grond, daarin begrepen de tuin
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de bergingen
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- de gemeenschappelijke tellerlokalen, de stookplaats en twee lokalen voor niet gemotoriseerde tweewielers en kinderwagens, het lokaal voor opslag van huisvuil, het lokaal voor de berging van schoonmaakmiddelen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met

leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden

- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- de parlofoon- en video installatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

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

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zullen bepaald worden door de algemene vergadering, beslissend met meerderheid van stemmen.

Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot.

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotrecht uitgeoefend, zoals onder andere op :

- tuin ;
- balkons, terrassen en borstweringen ;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

Statuut van de terrassen.

De terrassen begrepen in de beschrijving van de privatieve gedeelten de welke het gebouw, voorwerp van huidige basisakte, samenstellen, vormen gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, waarvan het uitsluitend genot is voorbehouden aan de eigenaars of bezetters van de appartementen of privatieve eenheden aan dewelke zij verbonden zijn.

Het onderhoud, de herstelling en de eventuele vernieuwing van deze terrassen of hun leuning, daaronder begrepen deze die verband houden met het uitzicht of de harmonie van de residentie, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, behalve de vloerbedekking waarvan het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing ten laste valt van de eigenaars of andere privatieve eenheden dewelke zij bedienen.

De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende

de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer ten laste van de gemeenschap, tenzij er kan bewezen worden dat de oorzaak van waterinsijpeling, of andere oorzaak, uitsluitend te wijten is aan het verkeerd gebruik van het betrokken terras, door bijvoorbeeld gebrek aan onderhoud van de bevoering en/of de bekleding of het plaatsen van te zware bloembakken of onaangepaste beplantingen, voor zover deze erop mogen worden aangebracht, geen plaatsen, verbouwen, afbreken van constructies (bijvoorbeeld barbecue, sauna, koelingapparatuur onder andere voor airconditioning), opslaan van materialen, materieel of koopwaren allerhande, plaatsen of aanhechten op gelijk welke wijze van palen, piketten of dergelijke, zonder dat deze opsomming beperkend kan worden opgevat.

Het is eveneens verboden de terrassen te overdekken of af te sluiten, op welke wijze dan ook.

De eigenaars van gezegde appartementen of andere privatieve eenheden zullen niettemin persoonlijk, ieder voor zich, al de onderhoud- en vernieuwingskosten dragen, dewelke door hun schuld of de schuld van de bezetter van hun appartement of andere privatieve eenheid zou veroorzaakt worden.

Vijftien dagen na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven, dewelke zonder gevolg is gebleven, heeft het syndicus het recht, op kosten van de gefaalde eigenaar, de onderhoud-, herstelling- en vernieuwingswerken te doen uitvoeren.

De mede-eigenaar is verantwoordelijk voor schade toegebracht aan de onderliggende verdiepingen en te wijten aan gebrek aan onderhoud en/of herstelling.

Voor alle schadegevallen zal er een vermoeden van gebrek aan onderhoud en/of herstelling bestaan.

De bezetters van de appartementen en andere privatieve eenheden waarvan sprake zullen toegang moeten geven tot gezegde terrassen om er de onderhoud-herstellingwerken en eventuele vernieuwing ervan te laten uitvoeren.

Bepaling van de privatieve gedeelten.

Iedere privatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privatieve kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten, en namelijk: de bevoering, het parket of andere bekleding waarop men gaat, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnen- tussenschotten, de deuren, de luiken, de

rolluiken en borstweringen, de deuren van de trapportalen (binnenkanten), alle binnen toevoer- en afvoerkanalen van de privatieve kavels en dienend tot hun uitsluitend gebruik, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, water closet, badkamer, enzovoort), de beglaasde gedeelten van deuren en vensters, de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond- en andere bekledingen, de binnen decoratie van het appartement of privatieve ruimte, hetzij, alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privaatief : alles wat zich buiten het privatieve deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon enzovoort...

TITEL II. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 1- Bepaling en draagwijdte.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, worden als volgt de bepalingen vastgelegd die toepasselijk zijn op het gebouw die de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten omschrijven, de criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten, de regels met betrekking tot de wijze waarop een syndicus wordt benoemd, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat alsook in het algemeen, alles wat het behoud, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het gebouw aangaat.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten ; zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de meerderheden voorzien in huidige statuten; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegd kantoor van hypothecken onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere wijziging aan het zakelijke statuut, met name van de basisakte en van het huidig reglement van mede-eigendom, moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, aan overschrijving onderworpen.

Deze bepalingen kunnen ook tegengesteld worden door degenen waaraan ze tegenstelbaar zijn, en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht in het gebouw in mede-eigendom.

Dit reglement van mede-eigendom omvat onder andere de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemene delen, de criteria en de wijze van berekening van de verdeling van de lasten, de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroeping, werking en bevoegdheden van de algemene vergadering van mede-eigenaars, en de wijze van benoeming, de bevoegdheden en duur van het mandaat van de syndicus.

Artikel 2 - Bepaling van het reglement van inwendige orde.

Er wordt daarenboven, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een reglement van inwendige orde vastgelegd, met betrekking tot het genot van het gebouw en de details van de samenleving erin, hetwelk gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

Deze wijzigingen dienen opgelegd te worden door de vervreemders van een eigendom- of genotrecht aan hun medecontractanten of begunstigden, onder voorbehoud van artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek, en ze dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel 3 - Statuten van het gebouw.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw; deze verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de rechtsvorderingen voorzien bij artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK I. - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 4 - Algemeen.

De eigenaar heeft het gebruik en het genot van zijn respectievelijke kavel binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 5 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de promotor zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 7 hierna in acht genomen

worden.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de verdeling van de daaraan verbonden aandelen, behalve wanneer de splitsing geschiedt op verzoek van de verschijner.

Splitsing van kavels is enkel toegelaten voor zover :

- de gesplitste kavels geïncorporeerd worden bij aanpalende kavels ;
- de oppervlakte van de gesplitste kavels niet minder bedraagt dan de stedenbouwkundig toegelaten oppervlakte per kavel.

Artikel 6 - Uitzicht van privatieve kavels - Harmonie.

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden (3/4den) der stemmen, en met de toestemming van de architect aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars of door de syndicus in geval van hoogdringendheid.

Zulks geldt namelijk voor de ingangseuropen der appartementen en andere privatieve lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken en de tuinen met privaatief genot aangaat.

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 was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de promotor of door met zijn 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.

Ieder appartement zal beschikken over een particuliere brievenbus, in de inkomhall. Op deze brievenbus zullen mogen voorkomen de naam en voornaam van haar houder en, desgevallend, de verdieping waar zijn appartement zich

bevindt.

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 bergingdeuren en de autostaanplaatsen.

Het model ervan zal bepaald worden door de algemene vergadering.

Teneinde de eenvormigheid van het gebouw te garanderen wordt bepaald dat de kleur van de binnenvoering van de overgordijnen eenvormig wit/beige moet zijn. Eventuele glasgordijnen moeten voorzien worden over de gehele oppervlakte van de vensters.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen en rolluiken.

Het aanbrengen van binnen- en/of buitenreclame is verboden.

Artikel 7 - Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels 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 architect aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken 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 twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve 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.

Artikel 8 - Voorschriften over het gebruik - Bestemmingswijziging – kosten.

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning.

De woonbestemming van de appartementen mag enkel en alleen gewijzigd worden in een ruimte voor vrij beroep, en dit na de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijk meegedeelde beslissing van de algemene vergadering van de mede-

eigenaars, beslissend bij vier/vijfden der stemmen van de aanwezige of behoorlijk vertegenwoordigde mede-eigenaars en voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige en andere geldende voorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

In dit geval zal de de promotor of de syndicus aan de kavels die geheel of gedeeltelijk bestemd worden tot uitoefening van een vrij beroep een forfaitaire verhoging worden aangerekend van tien procent op de jaarlijks te betalen gemene kosten door de kavel in het bijzonder. (voor het meer-gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw).

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze 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 elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

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 vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve 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 die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 10 - Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom

zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenstelbaar. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

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 tegenstelbaar zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van inwendige orde.

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

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 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 eigenaar van een privatieve kavel waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgt ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurderisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een berging voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

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 huishoudelijk reglement 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.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, promotors 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 privatieve kavel bevinden.

HOOFDSTUK 2 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 12 - Algemene interpretatieregel.

De eigenaar van een privatieve kavel heeft 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 eigenaar mag aan de 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 huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaar mag 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.

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.

Het is de promotor zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bescheiden bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 14 - Nutsvoorzieningen.

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

De promotor 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 ; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend, steeds en op ieder ogenblik, om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

De inhoud van deze lokalen, het is te zeggen, alle installaties en alle materialen in verband met de transformatie van de elektrische hoogspanningsstroom, het voorzieningssysteem van gas, of water of het net van de telecommunicatie en de teledistributie (indien ze geplaatst zijn door de distributiemaatschappij en op haar kosten), zal de uitsluitende eigendom blijven van bedoelde distributiemaatschappij die eveneens het onderhoud ervan en het onderhoud van het lokaal ten haren laste zal moeten nemen.

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

Artikel 15 - Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Hetzelfde geldt voor parabool- en hertzantennes.

Artikel 16 - Onderhoud- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 17 - Aard van de herstellingen en van de werken.

De herstellingen en de werken worden onderverdeeld in twee categorieën :

- dringende herstellingen;
- niet-dringende herstellingen.

Artikel 18 - Dringende herstellingen

De syndicus beschikt over alle machten om de werken uit te voeren die een absoluut dringend karakter vertonen, zonder de toelating te moeten vragen, aan de voltallige of bijzondere algemene vergadering en de mede-eigenaars kunnen zich daartegen nooit verzetten.

Worden gelijkgeschakeld met dringende herstellingen, al de werken noodzakelijk voor een normale onderhoud en voor de instandhouding van het vastgoed, zoals deze vastgesteld zijn in de "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (CSTC) waarvan de laatste uitgave in beschouwing dient genomen.

Artikel 19 - Niet-dringende herstellingen of werken

Deze werken, ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars, dienen aangevraagd door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen ten minste één/vierde van de aandelen bezitten en zullen onderworpen worden aan de volgende voltallige algemene vergadering .

Zij zullen slechts mogen beslist worden door een drie/vierde meerderheid van de stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zullen alsdan verplichtend zijn voor allen.

Artikel 20 - Erfdienstbaarheden betrekkelijk de werken

Indien de syndicus het noodzakelijk acht, dienen de mede-eigenaars toegang te verlenen langs hun privé-lokalen (bewoond of niet) voor alle controles, herstellingen, onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke delen; hetzelfde zal gelden voor de gebeurlijke controles van de privé-leidingen, indien hun nazicht noodzakelijk wordt geacht door de syndicus.

Zij dienen eveneens toegang te verlenen tot hun lokalen, zonder vergoeding, aan architecten, ondernemers enzovoort, die herstellingen en werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privé-delen toebehorende aan andere mede-eigenaars, met dien verstande dat de werken snel dienen worden uitgevoerd.

Tenzij het gaat om dringende herstellingen mag deze toegang niet worden aangevraagd van één juli tot éénendertig augustus.

Indien de eigenaars of de bewoners afwezig zijn, dienen

zij verplichtend een sleutel te overhandigen van hun privaat lokaal aan de mandataris, wiens naam en adres zullen dienen gekend door de syndicus, zodat men toegang heeft tot de privaatieve lokalen, indien dit noodzakelijk is.

Iedere overtreder van deze schikking zal uitsluitend de supplementaire kosten dragen voortvloeiende uit dit verzuim.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding, de ongemakken moeten dulden voortvloeiende uit de herstellingen van de gemeenschappelijke zaken die zullen worden beslist volgens de regels hiervoor, wat ook de duur ervan zij.

De mede-eigenaars zullen eveneens zonder op enige vergoeding aanspraak te kunnen maken gedurende de duur van de bouwwerken van het gebouw, de ongemakken moeten dulden van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten gedurende de voltooiingwerken van de gemeenschappelijke delen of andere privaatieve delen van het gebouw.

De vaklui zullen dus toegang mogen hebben tot de gedeelten waar bedoelde werken zullen dienen worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen aldus gedurende deze periode, kunnen worden vervoerd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 21 - 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 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 22 - 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.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

TITEL 1.

Artikel 23 - 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 ;
- 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 24 - Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij volgens zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals hierna nader bepaald.

De privatieve kavels worden opgetrokken met het doel ze te verkopen. Zolang zij eigenaar zijn, zal de verschijner voor de niet-verkochte privatieve kavels niet moeten tussenkomen in de gemeenschappelijk lasten en dit tot aan het verlijden van de notariële akte van verkoop.

Deze regel geldt natuurlijk voor zoverre kwestieuze privatieve kavels niet verhuurd, betrokken of uitgebaat worden.

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 25 - Verdeling van de lasten.

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

TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL.

Artikel 26 - 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 verwarming- 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 private kavel door de de promotor 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.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig 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.

Artikel 27 - 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 omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 28 - 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 29 - Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen meegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

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

2. Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittreedende 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 gebruik- of genotrecht 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.

3. Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een aanhorigheid 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 30 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus is gehouden alle maatregelen te nemen voor de beveiliging van de schuldvorderingen van de gemeenschap van de mede-eigenaars.

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 waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

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.

Hij zal de invordering doen uitvoeren door alle uitvoeringsmiddelen, hierin begrepen de inbeslagneming van alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke mede-eigenaar.

Bij die gelegenheid dient hij, ten opzichte van de rechtbanken of van derden, geen enkele bijzondere toelating te verantwoorden.

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, tot beloop van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Er wordt contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden gegeven aan de syndicus door iedere van de mede-eigenaars, voor het geval zij zouden in gebreke blijven tegenover de mede-eigendom.

In toepassing van deze schikkingen, zal de huurder of bewoner zich niet mogen verzetten tegen deze betalingen en zal hij rechtsgeldig bevrijd zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven.

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

Alle mede-eigenaars en ieder van hen worden vermoed individueel en uitdrukkelijk in te stemmen met deze procedure en reeds vanaf nu hun volledig akkoord te betuigen met de machtsoverdracht die de gebeurlijke toepassing van deze schikkingen met zich brengt, ten hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

TITEL 3 - VERZEKERINGEN.

Artikel 31 - Over de aansprakelijkheid in het algemeen.

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van gedeelten van het gebouw, zo gemeenschappelijke als privative, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de bewoner, zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars, door de geburen of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus of de promotor in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd het supplementaire bedrag dat iedere mede-eigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaatief deel, dit alles onder voorbehoud van de algemene bepalingen, hierboven aangehaald.

De syndicus doet, te dien einde alle nodige stappen. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars, in de verhouding tot de coëfficiënten van mede-eigendom (behoudens voor wat betreft de premies, verbonden aan het supplementaire bedrag op de privative gedeelten, deze laatste zijnde voor de rekening van de eigenaar en of zijn rechthebbenden, enige begunstigen van

de bijkomende verzekering).

In deze gedachtegang, zullen de eerste verzekeringen afgesloten worden door de promotor, in het belang van de mede-eigenaars. Deze zullen hem de premies terugstorten door hem betaald, pro rata ieders aandeel.

De mede-eigenaars zullen, wanneer zulks wordt gevraagd, hun medewerking verlenen om deze verzekeringen af te sluiten en de nodige akten te tekenen, en bij gebreke daarvan zal de syndicus en/of de promotor van rechtswege en zonder te moeten overgaan tot een ingebrekestelling deze in hun plaats geldig tekenen.

Artikel 32 – Over wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Teneinde de mogelijkheden van betwistingen te verminderen, en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de mede-eigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkander en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegen de syndicus, eventueel de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met kwade trouw.

Hetzelfde geldt voor de andere waarborgen van de brandpolis en de polissen door de syndicus en/of promotor onderschreven, namelijk inzake waterschade en glasbraak.

De eigenaars verplichten er zich toe er voor te zorgen dat hun huurders of de bewoners, ten welke titel ook, deze afstand aanvaarden, op straffe van persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim ervan.

Artikel 33 – Verzekering.

Het gebouw wordt verzekerd tegen risico's van brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, storm en aanverwante risico's, zulks door een of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten :

1. het gebouw voor zijn wederopbouwwaarde
2. het verhaal van de bureu
3. het stilliggen en de onbeschikbaarheid van het gebouw
4. de kosten voor het reinigen en de afbraak, van opruiming en van sloping
5. de kosten van de brandweer, van het blussen, van de berging, reddingswerken en de werken tot behoud.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve 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 gevolg door brand of ontploffing.

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, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

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

Deze gevaren en waarborgen worden gedekt door de zorgen van de syndicus en/of de promotor, handelend voor rekening van al de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de privatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten, door één en hetzelfde contract, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, tegen de syndicus en/of de promotor, gebeurlijk de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw met de leden van hun personeel, ten welken titel ook, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, met uitzondering, wel verstaan, van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In dit geval nochtans, is het verval van recht slechts toepasselijk op de persoon in kwestie en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen deze die de schade veroorzaakte.

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.

Artikel 34 - Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan derden en gebouwen.

A. De syndicus en/of de promotor onderschrijft eveneens voor rekening van de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, een polis van verzekering, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid dekt van de mede-eigenaars en hun personeel voor de ongevallen, veroorzaakt aan mede-eigenaars, bewoners van het gebouw, dezen die er tijdelijk vertoeven of personen op doortocht en aan welkdanige derden, wie zij ook mogen zijn, omwille van :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw
- hetzij het gebruik van de lift
- hetzij voor welke andere onvoorziene oorzaken, voor de welke de verantwoordelijkheid zou kunnen worden gelegd op het geheel van de mede-eigenaars (neerstorten van materialen, schoorstenen enz.) of op één van hen.

B. In het kader van de bepalingen van het artikel hierboven, onderschrijft de syndicus eveneens een polis "glasbreuk" voor de gemeenschappelijk gedeelten die het meest blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" tot dekking van de schade aan het gebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het gebouw, of als gevolg van insijpelingen van water en regen door de daken, platformen en gevels, dit alles volgens de modaliteiten met de verzekeraars overeen te komen.

C. Het onderhoudspersoneel wordt door de syndicus verzekerd overeenkomstig de wet.

Deze contracten zijn eveneens jaarlijks opzegbaar en opgesteld in functie van de verstrekte verduidelijkingen door de verzekeraars.

Artikel 35 - Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eender wat ook, evenals omtrent de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer er een extra premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om elke persoonlijke reden, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze extra premie uitsluitend ten laste van deze laatste.

Artikel 36 - Schadegeval.

Bij schadegeval worden de schadevergoedingen toegekend ingevolge de polis, geïnd door de syndicus en op de bank gestort, maar steeds op een speciale rekening.

Te dien einde zal de syndicus van de verschillende mede-eigenaars alvorens over te gaan tot de betaling of de aanwending tot heropbouw van de hen respectievelijk toekomende vergoeding, de overlegging vorderen, op kosten van ieder van hen, van een hypothecair overschrijving- en inschrijvingsbewijs, en dit om rekening te kunnen houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.

De syndicus zal zulks doen voor de uitbetaling of het gebruik ervan voor de heropbouw, van de vergoedingen die hun respectievelijk toekomen.

In voorkomend geval, doet hij genoemde schuldeisers tussenkomen bij de afrekening van voornoemde schadevergoedingen.

Artikel 37 - De aanwending van de schadevergoedingen.

De aanwending van deze schadevergoedingen wordt als volgt geregeld :

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is tot beloop van minder dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan zal de syndicus de schadevergoeding die door hem geïnd werd, aanwenden tot het herstel in hun oorspronkelijke staat van de beschadigde plaatsen. Zo de schadevergoeding onvoldoende is om tot herstelling over te gaan, dan zal het supplement verhaald worden door de syndicus op alle mede-eigenaars die verplicht zijn om hun aandeel te betalen binnen de drie maanden van het opvragen door de syndicus. Wordt binnen deze termijn niet betaald, dan lopen de intresten gelijk aan de discontovoet, toegepast door de Nationale Bank van België, vermeerderd met drie ten honderd. Deze intresten lopen van rechtswege zonder ingebrekestelling, op wat verschuldigd is, behoudens het verhaal van hen tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw van een meerwaarde op het goed genieten tot

beloop van deze meerwaarde.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Indien de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

B. Indien het schadegeval totaal is, of gedeeltelijk tot beloop van meer dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan wordt de schadevergoeding aangewend voor de wederopbouw van het gebouw, tenzij een algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw, en met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor het geval van volledige heropbouw.

Indien de schadevergoeding onvoldoende is om de werken van de wederopbouw te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom en is opeisbaar binnen de drie maanden van de algemene vergadering die dit supplement zal hebben bepaald. Wordt binnen deze termijn het bedrag niet betaald, dan wordt op hetgeen te betalen blijft, een intrest aangerekend, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België vermeerderd met drie ten honderd.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Het bevel de werken te beginnen zal door de syndicus slechts kunnen worden gegeven, voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaars er toe beslist heeft met de meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

In ieder geval, wanneer de algemene vergadering beslist tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars die geen deel zouden hebben genomen aan de stemming en/of die gestemd hebben tegen het voorstel van wederopbouw, bij voorrang gehouden, tegen gelijke prijs en voorwaarden, afstand te doen van hun rechten en hun schadevergoedingen in het gebouw, aan de andere mede-eigenaars, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze mede-eigenaars die erom vragen.

Deze vraag moet worden gesteld bij aangetekend schrijven gericht tot de weigerende mede-eigenaars, binnen de termijn van een maand te rekenen van de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw door de algemene vergadering werd genomen.

Een afschrift van de aangetekende brief zal ter kennisgeving worden verstuurd aan de syndicus.

Bij ontvangst van bovengenoemd aangetekend schrijven, zullen de mede-eigenaars die niet deel namen aan de stemming of die tegen de beslissing tot gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw stemden, alsnog de mogelijkheid hebben, zich bij deze beslissing aan de sluiten door middel van een aangetekende brief, verstuurd, binnen de achtenveertig uren aan de syndicus.

Voor de mede-eigenaars die volharden in hun voornemen het gebouw niet gedeeltelijk te herbouwen, zal, van de overdrachtprijs, een som afgehouden worden, gelijk aan, hun proportioneel aandeel in het tekort voortvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De weerspannige mede-eigenaars hebben een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering die tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw besloot, om afstand te doen van hun rechten en schadevergoedingen in het gebouw.

Bij het niet naleven van deze termijn, zijn zij gehouden deel te nemen aan, de gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw, net alsof zij ervoor hadden gestemd.

De prijs van de eigendomsoverdracht, zal bij ontstentenis van akkoord tussen partijen, worden bepaald door twee deskundigen aangesteld bij beschikking door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw, op vraag van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen beroep te doen op een derde deskundige om te beslechten; is er geen overeenstemming over de keuze van de derde deskundige, dien wordt deze op dezelfde wijze aangesteld.

De prijs zal contant betaald worden.

De vernietiging, zelfs de totale, van het gebouw, brengt op zich, niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mede. Wordt het gebouw niet weer opgebouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of geveild.

De schadevergoeding van de verzekering en de opbrengst van de eventuele veiling zullen onder de mede-eigenaars worden verdeeld in verhouding tot hun respectievelijke rechten, bepaald door hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

Artikel 38 - Aansprakelijkheidsverzekering.

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 privatieve 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 van een privatieve kavel in het gebouw.

Artikel 39 - Polissen.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de promotor, zoals hiervoor bepaald.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de promotor om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Bovenvermelde verzekeringspolis zal worden overgenomen door de mede-eigendom vanaf het ogenblik dat vijfenvijftig (55%) ten honderd van de appartementen bewoond zijn.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus. De syndicus mag vrij beslissen deze polissen bij een andere verzekeringsmaatschappij te onderschrijven.

De syndicus oefent deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uit ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 40. - Over de bijzondere verzekeringen.

A. Indien er verfraaiingwerken werden uitgevoerd door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan behoren zij deze op hun kosten te verzekeren; zij kunnen ze nochtans verzekeren via de gemeenschappelijke verzekering, maar onder last de kosten van de extra-premie te dragen, en zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van herstel.

B. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben ten allen tijde de mogelijkheid, voor hun eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van schadevergoeding die wordt toegekend als gevolg van deze

aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

TITEL 4 - Vernietiging van het gebouw.

Artikel 41 - Vernietiging of het in verval geraken van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid.

In geval een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw, om welke reden ook, vreemd aan een schadegeval gedekt door de verzekering, of nog in de veronderstelling dat het gebouw, namelijk door ouderdom, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren, en dat omwille van tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars erin bestaat, het gebouw af te breken en weder op te bouwen of te verkopen, behoort het de algemene vergadering van mede-eigenaars te beslissen over deze heropbouw of over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars en eventueel over de verkoop zonder meer, van het gebouw in zijn geheel.

Een beslissing van dergelijk belang kan nochtans enkel op de dagorde van een buitengewone algemene vergadering worden gebracht, wanneer zij voorgesteld wordt door de mede-eigenaars die samen minstens de helft van de stemmen hebben.

Daarenboven, kan de beslissing tot slopen en het gebouw en wederopbouw of nog tot de verkoop van het gebouw in zijn geheel door veiling, slechts genomen worden bij meerderheid van de vier/vijfden der stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd, voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw en met éénparigheid van stemmen voor het geval van volledige wederopbouw of de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, of nog in de veronderstelling van een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw om welke reden ook vreemd aan een schadegeval door de verzekering gedekt, zijn de bepalingen van de hierboven beschreven procedure bij « totaal schadegeval » eveneens van toepassing, zowel deze omschreven in het artikel inzake de overdracht van de aandelen van de mede-eigenaars die stemden tegen de wederopbouw, als deze bepalingen omtrent de aanstelling van deskundigen of nog, deze betreffende de verdeling van de aandelen in geval van verkoop.

TITEL 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

Artikel 42.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om

gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot het ophouden van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

TITEL III. - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL.

Artikel 43 - Naam.

De vereniging draagt de naam « **Residentie NORTH BEACH** ».

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Artikel 44 - Duur.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 45 - Zetel.

De zetel van de vereniging is gevestigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk, 838 - 839.

Artikel 46 - Doel.

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING.**Artikel 47 - Beheersorganen.**

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

Artikel 48 - De algemene vergadering.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Tenzij anders is overeengekomen tussen de medegerechtigden komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker met het grootste aandeel zo er onverdeeldheid ontstaat tussen vruchtgebruiker met het grootste aandeel zo er onverdeeldheid ontstaat tussen vruchtgebruikers en naakte eigenaars.

Artikel 49 - Eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de promotor vanaf het ogenblik dat vijfenvijftig ten honderd (55%) van de appartementen bewoond zijn.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

Artikel 50 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De eerste algemene vergadering stelt - zoals hoger vermeld - de datum vast waarop de jaarvergadering zal bijeenkomen.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 51 - De Bevoegdheid.**§ 1. Algemeen.**

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer

van de gemeenschappelijke delen.

§ 2. Jaarvergadering.

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus ;
- samenstelling van de raad van beheer ;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen ;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen ;
- verslag van de raad van beheer ;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en decharge ;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar ;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds ;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de beheersrekeningen en de stukken.

Artikel 52 - Uitnodigingen.

De uitnodigingen geschieden ten minste vijftien dagen van tevoren bij gewone brief indien het de jaarlijkse algemene vergadering betreft, en bij aangetekend schrijven indien het een buitengewone algemene vergadering betreft ; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door deze laatsten getekend.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zoniet in de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.

De verandering van adres van een eigenaar moet medegedeeld worden aan de syndicus binnen de veertien dagen na de verandering, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd aan het oude adres.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

Artikel 53 - De Dagorde.

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

Het is nochtans aan de leden van de algemene

vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars in persoon aanwezig zijn.

Artikel 54 - Vergaderingen.

Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter, bijgestaan door de twee aanwezige eigenaars met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen, van de oudsten onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

Artikel 55 - Wijze van stemmen.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, komt het stemrecht, tenzij anders is overeengekomen tussen de medegerechtigden, toe aan de medegerechtigde respectievelijk vruchtgebruiker met het grootste aandeel.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die lid moet zijn van de algemene vergadering. Uitzondering wordt gemaakt voor de echtgenoot/echtgenote en/of kinderen van een mede-eigenaar.

Hij kan zich niet laten vertegenwoordigen door zijn huurders.

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

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

De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele eigen kwotiteiten.

Artikel 56 - Aanwezigheidsquorum.

Behoudens strengere bepalingen in dit reglement, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig,

wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel 57 - Meerderheden.

§ 1. Algemeen.

De beslissingen worden genomen bij volstrekte meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van orde.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

§ 2. Verschillende meerderheden.

De algemene vergadering beslist :

1. Bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen :

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

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

c) voor alle wijzigingen aan de stijl en harmonie van het gebouw zelfs al betrof het privatieve zaken ;

d) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer ;

2. Bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen:

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

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

3. Bij eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders :

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 58 - Notulen.

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de syndicus. De voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers ; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

Aan ieder eigenaar, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de vijf weken na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken ; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent : hij moet de koper

of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

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

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

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

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

Artikel 59 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

TITEL 3 - DE SYNDICUS.

Artikel 60 - Aanstelling.

Tot aan de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars wordt de functie van de syndicus uitgeoefend door de persoon aan te duiden door de promotor.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

De syndicus moet ingeschreven zijn op de tabel van het vastgoedinstituut van beroepsmakelaars - beheerders.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is vernieuwbaar.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de twaalf dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en

zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

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

Artikel 61 - Vergoeding.

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, volgens de barema's van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.) of van de Confederatie der Immobiliënberoepen van België (C.I.B.).

Artikel 62 - Bevoegdheid.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde datum of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen ;
2. De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten ;
3. De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
4. De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.
5. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer.
6. Waken over de rust en de goede orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
7. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren ;
8. Het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de

eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

9. Aan ieder mede-eigenaar zijn periodieke afrekeningen voor te leggen.

10. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te verweren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen ;

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

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

13. De lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris ;

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

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

16. De betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen onderzoeken, met derden en openbare besturen ; verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende

maatregelen treffen.

17. Jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen.

18. In de algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer ; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden. De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER.

Artikel 63.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

Artikel 64 - Rechtsvorderingen.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus. Iedere mede-eigenaar zal echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

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

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

Artikel 65 - Tegenstelbaarheid.

§ 1. 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.

§ 2. Het reglement van orde wordt binnen een 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.

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

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

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder die houder is van een zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder de volgende voorwaarden :

a) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van een het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief ; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

b) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van

orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

TITEL 6 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING.

Artikel 66 - Ontbinding.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

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

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

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

Artikel 67 - Benoeming vereffenaar(s).

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

Artikel 68 - Bevoegdheid.

De vereffenaar is bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 69 - Afsluiting van de vereffening.

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1. De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar

moeten worden bewaard;

2. De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

TITEL VI - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN.

Artikel 70 - Algemeen.

Onderhavig reglement van inwendige orde vormt een onverbreekelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

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

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van inwendige orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van inwendige orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De wijzigingen aan het reglement van inwendige orde zijn niet aan overschrijving onderhavig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle medecontractanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende, geraadpleegd worden.

Ieder bepaling van het reglement van inwendige orde en

iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving ;

2) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

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

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD.

Artikel 71 - Algemeen.

De werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd

worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van in gebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

Artikel 72 - Tuinen.

De syndicus zal in akkoord met de algemene vergadering van mede-eigenaars een onderhoudscontract afsluiten met een aannemer van tuinwerken voor de werken van onderhoud en instandhouding en namelijk, het afsnijden van het gras, de bemesting, de bewatering en de vernieuwing van de planten.

De kosten die eruit voortvloeien maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten en zullen als dusdanig onder alle mede-eigenaars verdeeld worden.

De mede-eigenaars die het uitsluitend genot hebben van de tuinen van het gelijkvloers, moeten aan de mede-eigendom de kosten terugbetalen die aan deze laatste werden aangerekend. Deze terugbetaling gebeurt in verhouding van het aantal vierkante meters van elk in het geheel der tuinen dat bestemd is voor privaat gebruik.

Eventueel zal deze bepaling niet van toepassing zijn indien de betrokken mede-eigenaar regelmatig de tuin onderhoudt waarvan hij het genot heeft.

HOOFDSTUK 3 - VERSCHIEDENE VERBODS-BEPALINGEN.

Artikel 73 - Algemeen.

1. Het is verboden onvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

2. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

3. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhal, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

4. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enzovoort.

5. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enzovoort.

6. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

7. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden ; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al

deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

8. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- en/of buitensirene te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie, rijkswacht of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

Artikel 74 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio.

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie en telefoon.

De eigenaar die over één van dergelijke toestellen beschikt, is verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaar mag bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de eigenaar.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit, en in het algemeen alle kanalisaties, mogen door de promotor, en volgens de plannen, geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de promotor, en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Artikel 75 - Huisdieren - gedoogzaamheden.

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts als gedoogzaamheid katten, kleine honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden. Het is verboden gevaarlijke- of wilde dieren (bijvoorbeeld reptielen) in het gebouw te houden of ze er nog maar binnen te brengen.

Indien eventueel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, geur of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen tot beloop van vijf euro (5,00 €) per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering.

Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds

gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schaden.

Artikel 76 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid.

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als « een goede huisvader ».

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisieontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties, en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming zouden kunnen hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuur of pachtoverdracht.

Artikel 77 - Verhuizingen en intrekken.

De verhuizingen en het intrekken zullen slechts mogen geschieden op de dagen en de tijdstippen aangeduid door de syndicus en langs de weg die hij zal aangeduid hebben.

Te dien einde, zal de syndicus op de hoogte worden gebracht van iedere verhuizing, vijftien dagen van te voren.

Hij zal zich mogen verzetten tegen de verhuizing van iedere bewoner die zijn rekeningen voorafgaandelijk niet heeft

vereffend.

De verhuizingen en het intrekken zullen geschieden op risico en gevaar van diegene die ze uitvoert. Deze laatste zal, desgevallend, de mede-eigenaar of de andere mede-eigenaars moeten vergoeden voor de veroorzaakte schade.

Ten dien einde zal diegene die verhuist verplicht zijn om voorafgaandelijk een bedrag van tweehonderd vijftig euro (250,00 €), te indexeren, als waarborg over te maken in handen van de syndicus.

Ingeval van werken aan een privaat lokaal, zal het binnen- en buitengaan van de materialen dienen te geschieden onder de voorwaarden bepaald door de syndicus.

Artikel 78 - Verkoop en verhuring.

De verkoop of de verhuring van de privaat lokale zal slechts mogen worden aangekondigd met tussenkomst van de syndicus door middel van aanplakbiljetten waarvan hij het type zal bepalen.

Het aanbrengen van een ander aanplakbiljet is niet toegelaten, behalve wanneer de wet er een positieve verplichting van maakt.

Artikel 79 - Openbare verkopen van roerende goederen.

Geen enkele openbare verkoping van welkdanige roerende voorwerpen is toegelaten in het gebouw.

Dit verbod geldt zo voor de verkopen in der minne als voor de gerechtelijke verkopen.

Artikel 80 - Ontvlambare en gevaarlijke stoffen

Er zal in de lokalen geen enkele opslag mogen worden geïnstalleerd van ontvlambare, gevaarlijke, ongezonde, stankverwekkende of hinderveroorzakende stoffen.

Anderzijds zullen de bewoners er speciaal moeten over waken nooit enig voorwerp te laten dat in staat van bederf of ontbinding is of een voor de bewoners van andere lokalen onaangename geur verspreidt. Zij zullen, op hun kosten, alle schikkingen moeten treffen die nuttig zijn voor het verwijderen in hun eigen lokaal, van alle eigenaardige geuren.

Artikel 81 - Apparaten en toestellen.

Het is verboden elektrische apparaten, of andere toestellen en/of apparaten voor privaat gebruik (zoals bijvoorbeeld wasmachines, zonnepanelen, en zo meer) aan te sluiten aan en/of gebruik te maken van de gemeenschappelijke tellers en/of aansluitingspunten (water, gas, elektriciteit, telefoon,...), tenzij mits de toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, en op last voor de gebruiker, om er alle kosten en lasten van te dragen die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zullen

worden opgelegd.

De toestellen en apparaten, zoals afstandsbedieningen en draadloze verbindingen, bestemd voor domotica-technieken waaronder alarminstallaties, verlichting, verwarming, koeling (airco) en zonnewering, rolluiken, garagepoorten, parlo- en videofonie, televisie- en audioapparatuur, internet-, telefoon- en andere draadloze verbindingen, zonder dat deze opsomming beperkend mag worden geïnterpreteerd, dienen op dergelijke wijze te worden geïnstalleerd, aangebracht en afgesteld door erkende vaklui, volgens de regels van de kunst, dat zij geen enkele storing of misbruik en op geen enkele wijze enig nadeel of schade kunnen berokkenen aan de andere bewoners en/of mede-eigenaars, aan de gemeenschappelijke zaken of de naburen.

Artikel 82 - Elektrische toestellen.

Indien er in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die storingen veroorzaken zullen deze toestellen dienen uitgerust te worden met inrichtingen die deze storingen doen verdwijnen of die ze verzwakken derwijze dat zij de goede radio-ontvangst niet beïnvloeden.

Artikel 83 - Reiniging.

De algemene vergadering van mede-eigenaars zal tijdens de eerste vergadering beslissen dat hetzij een gemeenschappelijke container (op kosten van de mede-eigenaars) zal worden geplaatst, hetzij individuele vuilnisbakken moeten worden gebruikt.

Alle afval en vuilnis moet in goedgekeurde containers of recipiënten worden verzameld en moeten door de eigenaars en gebruikers worden geplaatst op een door de algemene vergadering van mede-eigenaars aangeduide plaats.

De vuilnisbakken zullen niet buiten mogen worden neergezet, noch overdag, noch 's nachts, tenzij op de dagen en de tijdstippen vast te stellen door de algemene vergadering van mede-eigenaars of de syndicus; zij zullen moeten worden binnengehaald onmiddellijk na de doorgang van de ophaaldienst.

Artikel 84 - Reglement van inwendig toezicht.

Over het algemeen zal de syndicus, onder gebeurlijke controle van de raad van zaakvoering, de reglementen van inwendig toezicht kunnen opstellen die verplichtend zijn voor al de bewoners, mede namelijk voor het gebruik van de liften, de openings- en sluitingsuren van de deuren en alle andere kwesties van gemeenschappelijk belang.

Artikel 85 - Zedelijkheid.

De mede-eigenaars, hun huurders en andere bewoners van het gebouw zullen steeds het gebouw bewonen op een

burgerlijk en eerlijke wijze en ervan genieten volgens het juridisch begrip van goede huisvader.

Artikel 86 - Rust

De mede-eigenaars zullen erover waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hun toedoen of door toedoen van familieleden van hun personeel, hun huurders, bezoekers of cliënten.

Zij mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken. Het gebruik van muziekinstrumenten, namelijk toestellen van radiotelefonie is toegelaten, maar de bewoners die ze laten werken, zijn stellig gehouden te vermijden dat de werking van deze toestellen, overdag of 's nachts de andere bewoners van het gebouw hinderen.

Artikel 87 - Motoren.

Motoren mogen niet worden geïnstalleerd in het gebouw, met uitzondering van deze die de liften, vacuümapparaten van schoonmaak, huishoudapparaten, bureaumachines, ventilatoren en andere toestellen, gemeenschappelijk aan het gebouw, aandrijven.

HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING.

Artikel 88

De huurovereenkomsten door de eigenaar of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar - verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 89.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in

waarde te doen verminderen.

TITEL IV - DIVERSE SLOTBEPALINGEN.

Artikel 90 - Principe.

De statuten worden beheerst door de bepalingen van artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden aanzien als niet geschreven in de mate dat zij voormelde artikelen tegenspreken.

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in hogervermeld reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken.

Artikel 91 - Het oplossen van de geschillen.

Bij een geschil tussen mede-eigenaars en of bewoners van het gebouw omtrent de gemeenschappelijke gedeelten, wordt dit in eerste aanleg verplichtend onderworpen aan de syndicus.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil hangend blijft, dan wordt het gebracht in verzoening voor de raad van beheer en zo nodig voor de algemene vergadering.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter.

In geval van onenigheid tussen zekere eigenaars en de syndicus, en namelijk bij moeilijkheden omtrent de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en reglement van orde, wordt het geschil in verzoening gebracht voor de raad van beheer en zo nodig voor de algemene vergadering.

Wordt een overeenkomst bereikt, dan wordt daarvan proces-verbaal opgemaakt.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter.

In geval van betwisting tussen de algemene vergadering (beslissend met volstrekte meerderheid van zijn leden) en één of meerdere mede-eigenaars, worden alle kosten van procedure, alle gerechtskosten daarin begrepen, en in voorkomend geval, de erelonen van de advocaat en de kosten van expertise, door de syndicus voorgeschoten, handelend voor rekening van de algemene vergadering, uitsluitend gedragen door de verliezende partij.

Artikel 92 - Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement.

Van de huidige statuten die het reglement van orde bevatten worden kopijen gemaakt. Zij worden aan

belanghebbenden overhandigd, tegen de prijs door de algemene vergadering bepaald.

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun erfgenamen, rechthebbenden of rechtsopvolgers ten welke titel ook, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betreffende een deel van het gebouw.

Bijgevolg moeten deze statuten en reglementen :

- ofwel in hun geheel worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot ;
- ofwel moeten deze akten vermelden dat de belanghebbenden een perfecte kennis hebben van deze statuten en reglementen en dat zij van rechtswege, door het enkel feit titularis te zijn van eender welk recht, op eender welk deel van het gebouw, in al de rechten en verplichtingen zullen in de plaats gesteld worden, die er uit voortvloeien of zullen uit voortvloeien.

In elke overeenkomst of contract dat een deel van het gebouw betreft, kiezen de partijen jurisdictie te Brugge. Blijven zij daaromtrent in gebreke dan wordt van rechtswege woonst gekozen in het gebouw zelf.

Artikel 93 - Overschrijving op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal worden overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge en er zal worden verwezen naar deze overschrijvingen bij alle latere overdrachten van het geheel of een deel van het onroerend goed.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen uit welke hoofde ook, bij het overschrijven dezer.

Artikel 94 – Overgangsbepalingen.

Alle bepalingen in deze akte opgenomen zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel door de verschijner wordt overgedragen, behalve wanneer zij in tegenstrijd zijn met de vigerende wet.

Artikel 95 - Woonstkeuze.

Iedere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het gebouw, in zijn kavel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

Artikel 96 - Vertaling.

Ingeval van tegenstellingen tussen de Nederlandstalige en de Franstalige versie van huidige basisakte en/of

toekomstige wijzigende of verbeterende basisakten, dan heeft de Franstalige versie voorrang.

Artikel 97 - Volmacht.

De verschijner, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers, met macht afzonderlijk te handelen :

1. De Heer BLATON Armand Emile Georges, voornoemd;

2. De Heer BLATON Armand Frédéric Gérald, voornoemd ;

3. de Heer MORIAS Wim, wonende te 1080 Sint-Jans-Molenbeek-Saint-Jean, Edouard Beneslaan 201 ;

4. Mevrouw GUELI Maria Giovanna, wonende te Jette, Decréestraat, 21.

5. Mevrouw TALON Henriette, wonende te Schaarbeek, Freesiadreef 1/7

Om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen :

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd "Residentie NORTH BEACH", evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, basisakte met reglement van mede-eigendom aan te passen, te verbeteren, te wijzigen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

Voor hen, in welke hoedanigheid dan ook, tussen te komen in deze rechtshandelingen.

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

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of

zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de koper, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting de dagvaarden en 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 na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen 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.

Artikel 98 - Kosten.

Het aandeel van de kopers in de kosten van dit statuut en zijn bijlagen wordt forfaitair bepaald op één euro (1,00 €) per tienduizendste.

Artikel 99 - Scheidsrechterlijke tussenkomst.

De bevoegdheid van de vrederechter vormt geen belemmering voor de mogelijkheid beroep te doen op scheidsrechterlijke tussenkomst een het geschil ontstaan is.

Artikel 100 – Verwijzing naar vroeger verleden akten.

De partijen bevestigen uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de vroeger verleden akten en hun eventuele bijlagen, waarnaar in onderhavige akte wordt verwezen.

Zij verklaren deze goed te begrijpen, zich er aan te onderwerpen, zowel voor henzelf als voor hun rechts- en/of erfopvolgers, en bevestigen dat huidige akte en gezegde akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en dat zij bijgevolg volledige uitvoerbare kracht hebben.

Artikel 101 – Burgerlijke stand.

Overeenkomstig de organieke wet op het notariaat, verklaart de instrumenterende Notaris dat hij de partijen kent en dat hij hun identiteit heeft gecontroleerd op basis van hun identiteitskaart

en/of hun nationaal inschrijvingsnummer.

Het nationaal inschrijvingsnummer van de partijen wordt hier meegedeeld met uitdrukkelijke instemming van de partijen.

Overeenkomstig de hypotheekwet bekrachtigt de instrumenterende Notaris met betrekking tot de partijen van de akte:

* voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaats en -datum op basis van het register van burgerlijke stand en/of het trouwboekje;

* voor de rechtspersonen: de naam, de juridische vorm, de zetel, de oprichtingsdatum en het nummer van de belasting op de toegevoegde waarde.

TITEL V. - INHOUDSTAFEL

TITEL I. - BASISAKTE.

- I - Beschrijving van het goed.
- II - Bestemming en indeling van het goed – Het onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid.
- III - Bijlagen aan de statuten.
- IV - Verzaking aan het recht van natrekking – Toelating tot afbraak en tot bouwen.
- V - Stedenbouwkundige voorschriften.
- VI - Natuurgebied VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk) – Duingebied.
- VII - Bodemsaneringsdecreet.
- VIII - Conventionele erfdiensbaarheden of door bestemming des huisvaders.
- IX - Beschrijving van het goed.
 - 1. Algemeenheden.
 - 2. Vaststelling van de gemeenschappelijke gedeelten, van de privatieve gedeelten en verdeling ervan in de gemeenschappelijke gedeelten.
 - 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve gedeelten – Bepaling van de aandelen.
 - 4. Verdeling van de gemeenschappelijke gedeelten.
- X - Gebeurlijke wijzigingen aan de basisakte.
- XI - Mandaat.

- XII - Genotrechten van de tuin.
- XIII - Autostaanplaatsen en garage boxen.
- XIV - Afstand van recht van natrekking kopers.
- XV - Voorbehoud van gemene zijmuren.
- XVI - Kelders.
- XVII - Lift.
- XVIII - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen
 1. Omschrijving begrip aandelen
 2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw
 3. Gemeenschappelijke zaken

TITEL II. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

- Artikel 1 – Bepaling en draagwijdte.
- Artikel 2 – Bepaling van het reglement van inwendige orde.
- Artikel 3 – Statuten van het gebouw.

HOOFDSTUK I. - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

- Artikel 4 - Algemeen.
- Artikel 5 - Splitsing en samenvoeging van kavels.
- Artikel 6 - Uitzicht van privatieve kavels - Harmonie.
- Artikel 7 - Werken aan privatieve kavels.
- Artikel 8 - Voorschriften over het gebruik – Bestemmingswijziging - kosten.
- Artikel 9 - Bewoning - terminologie.
- Artikel 10 - Verhuring.
- Artikel 11 - Toezicht.

HOOFDSTUK 2 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

- Artikel 12 - Algemene interpretatieregel.
- Artikel 13 - Toepassing van deze regel.
- Artikel 14 - Nutsvoorzieningen.
- Artikel 15 - Antenne en ontvangers.
- Artikel 16 - Onderhoud- en herstellingswerken.
- Artikel 17 - Aard van de herstellingen en van de werken.
- Artikel 18 - Dringende herstellingen.
- Artikel 19 - Niet-dringende herstellingen of werken.
- Artikel 20 - Erfdienstbaarheden betrekkelijk de werken.
- Artikel 21 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.
- Artikel 22 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN

DE VERDELING VAN DE LASTEN.

TITEL 1.

- Artikel 23 - Opsomming.
- Artikel 24 - Bijdrage in deze lasten.
- Artikel 25 - Verdeling van de lasten.

TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL.

- Artikel 26 - Werkkapitaal.
- Artikel 27 - Reservekapitaal.
- Artikel 28 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.
- Artikel 29 - Overdracht van een kavel.
- Artikel 30 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

TITEL 3 - VERZEKERINGEN.

- Artikel 31 - Over de aansprakelijkheid in het algemeen.
- Artikel 32 - Over wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.
- Artikel 33 - Verzekering.
- Artikel 34 - Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan derden en gebouwen.
- Artikel 35 - Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.
- Artikel 36 - Schadegeval.
- Artikel 37 - De aanwending van de schadevergoedingen.
- Artikel 38 - Aansprakelijkheidsverzekering.
- Artikel 39 - Polissen.
- Artikel 40 - Over bijzondere verzekeringen.

TITEL 4 – Vernietiging van het gebouw.

- Artikel 41 - Vernietiging of het in verval geraken van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid.

TITEL 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

- Artikel 42.

TITEL III. - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL.

- Artikel 43 - Naam.
- Artikel 44 - Duur.
- Artikel 45 - Zetel.
- Artikel 46 - Doel.

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING.

- Artikel 47 - Beheersorganen.
- Artikel 48 - De algemene vergadering.
- Artikel 49 - De eerste algemene vergadering

- Artikel 50 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.
- Artikel 51 - De Bevoegdheid.
- Artikel 52 - Uitnodigingen.
- Artikel 53 - De Dagorde.
- Artikel 54 - Vergaderingen.
- Artikel 55 - Wijze van stemmen.
- Artikel 56 - Aanwezigheidsquorum.
- Artikel 57 - Meerderheden.
- Artikel 58 - Notulen.
- Artikel 59 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

TITEL 3 - DE SYNDICUS.

- Artikel 60 - Aanstelling.
- Artikel 61 - Vergoeding.
- Artikel 62 - Bevoegdheid.

TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER.

- Artikel 63.

TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN – OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

- Artikel 64 - Rechtsvorderingen.
- Artikel 65 - Tegenstelbaarheid.

TITEL 6 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING.

- Artikel 66 - Ontbinding.
- Artikel 67 - Benoeming vereffenaar(s).
- Artikel 68 - Bevoegdheid.
- Artikel 69 - Afsluiting van de vereffening

III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN.

- Artikel 70 - Algemeen.

HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD.

- Artikel 71 - Algemeen.
- Artikel 72 - Tuinen.

HOOFDSTUK 3-VERSCHEIDENE VERBODSBEPALINGEN.

- Artikel 73 - Algemeen.
- Artikel 74 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio.
- Artikel 75 - Huisdieren - gedoogzaamheden.
- Artikel 76 - Moraliteit - stilte - welvoeglijkheid.
- Artikel 77 - Verhuizingen en intrekken.
- Artikel 78 - Verkoop en verhuring;
- Artikel 79 - Openbare verkopen van roerende goederen.
- Artikel 80 - Ontvlambare en gevaarlijke stoffen.
- Artikel 81 - Apparaten en toestellen.
- Artikel 82 - Elektrische toestellen.
- Artikel 83 - Reiniging.

Artikel 84 - Reglement van inwendig toezicht.

Artikel 85 - Zedelijkheid.

Artikel 86 - Rust.

Artikel 87 - Motoren.

HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING.

Artikel 88.

HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 89.

TITEL IV. - DIVERSE SLOTBEPALINGEN

Artikel 90 - Principe.

Artikel 91 - Het oplossen van geschillen.

Artikel 92 - Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement.

Artikel 93 - Overschrijving op het hypotheekkantoor.

Artikel 94 - Overgangsbepalingen.

Artikel 95 - Woonstkeuze.

Artikel 96 - Vertaling.

Artikel 97 - Volmacht.

Artikel 98 - Kosten.

Artikel 99 - Scheidsrechterlijke tussenkomst.

Artikel 100 - Toebedeling.

Artikel 101 - Verwijzing naar vroeger verleden akten.

Artikel 102 - Burgerlijke stand.

TITEL V. - INHOUDSTAFEL

ORGANIEKE WET VAN HET NOTARIAAT

De verschijner erkent dat de instrumenterende notaris zijn aandacht heeft gevestigd op de bijzondere verplichtingen die worden opgelegd door artikel 9, § 1 alinéas 2 en 3 van de organieke wet van het notariaat en dat hij heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of niet-wevenwichtige voorwaarden vaststelt, hij de partijen daarop dient te wijzen en hen dient mede te delen dat ze vrij zijn een andere notaris aan te duiden of zich te laten bijstaan door een raadgever. De notaris dient iedere partij eveneens degelijk informeren betreffende de rechten verplichtingen en lasten welke vloeien uit de juridische handelingen, waarin zij betrokken zijn, en hij dient alle partijen op een onpartijdige manier raad te geven.

De comparanten verklaren dat er volgens hen geen tegenstrijdige belangen zijn en dat zij de bovenvermelde voorwaarden van onderhavige evenwichtig zijn en dat zij deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen eveneens door ondergetekende notarissen degelijk te zijn geïnformeerd over

de rechten, verplichtingen en lasten welke voortvloeien uit onderhavige akte en dat zij op onpartijdige wijze werden ingelicht.

VERKLARING VOOR HET WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN.

Teneinde te voldoen aan de voorschriften van artikel 6 van het Wetboek diverse rechten en taksen, gewijzigd bij de wet van negentien december tweeduizend en zes tot omvorming van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taksen, en conform artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van het gezegde Wetboek van éénentwintig december tweeduizend en zes, meldt de ondergetekende notaris :

« Recht van **vijftig euro (50,00 €)** betaald op aangifte door Meester André Philips, notaris te Koekelberg (1081 Brussel) ».

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Koekelberg (1081 Brussel).

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, heeft de verschijnende partij, ingelicht betreffende de gevolgen van onderhavige akte, samen met Ons, notaris, de stukken die onderhavige akte vormen geparafeerd en getekend.
(volgen de Handtekeningen)

BIJLAGEN :

ANDRÉ PHILIPS, Notaire
Société civile à forme de s.p.r.l. - R.S.C. Bruxelles n° 3822
Avenue de Jette, 45 - 1081 Bruxelles

Rep. N° 897/2010
Morias/Divers 2010/BASE.REC.NORTHBEACH.NL

Het jaar tweeduizend en tien
Op zeventien december
Te Koekelberg (1081 Brussel), ten kantore.
Voor Ons, Meester **André PHILIPS**, Notaris met standplaats
te Koekelberg (1081 Brussel).

ZIJN VERSCHENEN :

1.- De naamloze vennootschap **BELGICA PROPERTIES**, met maatschappelijke zetel te 5300 Sclayn, rue de Marche-en-Pré 23A, ingeschreven in het rechts-personenregister onder nummer 0401.938.603.

Opgericht onder de benaming BRITANNIA HOUSE PROPERTY, ingevolge akte verleden voor notaris Charles MOUREAUX, te Etterbeek, op twee mei negentienhonderd drieënzestig, bekendgemaakt inde bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig en vijfentwintig mei daarna, onder nummer 14015.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst ingevolge proces-verbaal opgesteld door geassocieerd notaris Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, te Brussel, op achtentwintig april tweeduizend en negen, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Hierna genoemd « de verschijner sub 1. ».

2.- a) De Heer **BLATON** Armand Emile Georges, industrieel, geboren te Schaarbeek, op zestien maart negentienhonderd vierendertig, wiens identiteit werd bevestigd aan de hand van zijn identiteitskaart nummer 574 0303961 34 (rijksregister nummer 340316 369 80), en zijn echtgenote Mevrouw **THIEBAULD** Christiane Ghislaine Marcelle, geboren te Elsene, op vijftien juni negentienhonderd zevenendertig, wiens identiteit werd bevestigd aan de hand van haar identiteitskaart nummer 574 0197666 51 (rijksregister nummer 370615 310 59), samen wonende te 5101 Namur, rue Bossimé, 111.

Dewelke ons verklaard hebben gehuwd te zijn te Brussel, eerste district, op zeventien mei negentienhonderd tweeënzestig, onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen blijkens hun huwelijkscontract, verleden voor Meesters Pierre Van Halteren, notaris te Brussel, en Charles Moureaux, notaris te Etterbeek, op vijftien mei negentienhonderd tweeënzestig, en dit

stelsel sindsdien niet te hebben gewijzigd.

b) De Heer **BLATON** Bernard Armand Robert, geboren te Ukkel, op zestien mei negentienhonderd drieënzestig, echtgescheiden, wonende te 4800 Verviers, rue Herla, 1/500.

c) De Heer **BLATON** Marc Jean André, geboren te Ukkel, op vierentwintig december negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd, wonende te 1000 Brussel, rue du Marché au Charbon 7.

d) De Heer **BLATON** Armand Frédéric Gérald, geboren te Ukkel, op twintig oktober negentienhonderd éénenzeventig, echtgenoot van Mevrouw van de BERG Delphine Marie Claire Paul, wonende te 1640 Sint-Genesius-Rode, Ginstlaan, 5.

Dewelke ons verklaard heeft gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, gewijzigd in een stelsel van scheiding van goederen, ingevolge akt verleden voor notaris Eric LEVIE, te Schaarbeek, op zes mei tweeduizend en vier, gehomologeerd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel, op twaalf juni tweeduizend en zes.

De comparanten sub 1) en 2) zijn hier allen vertegenwoordigd door de Heer BLATON Armand, voornoemd sub 2a), ingevolge de machten hem toegekend in de basisakte, waarvan sprake hierna.

Hierna genoemd « de verschijner sub 2. ».

Welke verschijners, vertegenwoordigd zoals gezegd, voorafgaandelijk aan de ondertekening van de verbeterende basisakte, voorwerp van deze akte, ons hebben uiteengezet hetgeen volgt :

UITEENZETTING.

I. Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris André PHILIPS, op twintig mei tweeduizend en negen, hebben de verschijners de statuten laten opstellen van het onroerend goed, waarvan sprake hierboven :

GEMEENTE KNOKKE – HEIST –TWEDE AFDELING

1) Een villa op en met grond genaamd « Tamaris », gelegen aan de Zeedijk, nummer 839, gekadastraerd en het geweest zijnde sectie E nummer 1067, voor een oppervlakte van drie are éénenzestig centiare (3a 61ca).

2) Een villa op en met grond genaamd « Amarijys », gelegen aan de Zeedijk, nummer 838, gekadastraerd en het geweest zijnde sectie E nummer 1066, voor een oppervlakte van drie are vierenvieftig centiare (3a 44ca).

3) Een binnenplaats, met ondergrondse parking, gelegen achter de hiervoor beschreven villas, met toegang aan de Lekkerbekhelling, gekadastraerd en het geweest zijnde sectie E

nummer 1077, voor een oppervlakte van vijf are vierenveertig centiare (5a 44ca).

II. De dertigjarige eigendomsoorsprong van het gebouw is opgenomen in gezegde akte van twintig mei tweeduizend en negen, verleden voor ondergetekende notaris André PHILIPS.

III. Na nazicht werd vastgesteld dat de beschrijving van het duplex appartement op de derde verdieping in gezegde basisakte niet overeenstemt met de plannen welke gehecht zijn gebleven aan gezegde basisakte van twintig mei tweeduizend en negen.

VERBETERING

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons verzocht dat zij volgende verbetering wensen aan te brengen aan de basisakte van twintig mei tweeduizend en negen, zodoende dat de beschrijving beantwoordt aan de plannen.

I. – IN DE BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVEN, DE HIERNAVOLGENDE BESCHRIJVING VERVANGEN :

Appartement genoemd « A3.1 », en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, water-closet, trap gaande naar het duplex niveau, slaapkamer met badkamer en met toegang tot het terras van de woonkamer, woonkamer met terras, keuken met terras, berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Duizend zeventhonderd twintig/tienduizendsten (1.720/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

• **Op het duplexniveau.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een brandkoepel met toegang tot plat dak en uitschuifbare ladders.

- Privatieve gedeelten:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom toebehorende tot het appartement genoemd « A3.1 » :

Toegang solarium en solarium.

DOOR VOLGENDE BESCHRIJVING :

Appartement genoemd « A3.1 », en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, water-closet, trap gaande naar het duplex niveau, slaapkamer met badkamer en met toegang tot het terras van de woonkamer, woonkamer met terras, keuken met terras, berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Duizend zeventhonderd twintig/tienduizendsten (1.720/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

• **Op het duplexniveau.**

- Gemeenschappelijke gedeelten:

Een brandkoepel met toegang tot plat dak en uitschuifbare ladders.

- Privatieve gedeelten:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom toebehorende tot het appartement genoemd « A3.1 » :

Technische verdieping met toegang solarium en solarium.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen, ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van deze akte.

Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer verklaren de partijen woonstkeuze te doen in hun respectievelijk hierboven vermelde maatschappelijke zetel en woonst.

Verklaring voor het wetboek diverse rechten en taksen

Teneinde te voldoen aan de voorschriften van artikel 6 van het Wetboek diverse rechten en taksen, gewijzigd bij de wet van negentien december tweeduizend en zes tot omvorming van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taksen, en conform artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van het gezegde Wetboek van éénentwintig december tweeduizend en zes, meldt de ondergetekende notaris :

« Recht van **vijftig euro (50,00 €)** betaald op aangifte door Meester André Philips, notaris te Koekelberg (1081 Brussel) ».

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Koekelberg (1081 Brussel).

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, hebben de verschijners samen met ons, getekend.

(Volgen de handtekeningen).

“Geregistreerd twee bladen zonder renvooi, op het tweede Registratiekantoor van Jette, op drieëntwintig december twee duizend en tien, boek 23, blad 17, vak 20. Ontvangen : vijftientwintig euro (25,00 €). De eerstaanwezend inspecteur a.i. (getekend) W. Arnaut”.

BIJLAGE