

GECOÖRDINEERDE STATUTEN DER VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

RESIDENTIE LA FAYETTE

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE LA FAYETTE
Zeedijk 732
8300 KNOKKE-HEIST
Ondernemingsnummer: 0897.678.679

Bijgaande statuten van de Residentie LA FAYETTE, omvattende de overname van de tekst van de oorspronkelijke statuten, bij akte van negen oktober 1989 verleden voor Notaris Lucas VANDEN BUSSCHE te Knokke-Heist, welke werd aangepast aan de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, overeenkomstig artikel 19, § 2 van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010.

BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE " LA FAYETTE "
te Knokke-Heist, afdeling Knokke
Zeedijk 732

Het jaar NEGENTIENHONDERD NEGEN EN TACHTIG
Op NEGEN OKTOBER

Voor ons, Meester Lucas Vanden Bussche, Notaris te Knokke-Heist, met tussenkomst van Meester Jozef Theunissen, notaris te Eigenbilzen, Meester Jean Willockx notaris te Brussel, en Meester Gaston Borremans, notaris te Brussel

ZIJN VERSCHENEN:

1. De Heer Patric Jozef Charlotte Marie Corneille HEYLEN, handelaar, geboren te Lier op zestien februari negentienhonderd één en vijftig, en zijn echtgenote mevrouw Denise Amelia Francine LUYTEN, zonder beroep, geboren te Lier op zeven september negentienhonderd vijftig, wonende te Itegem, Parklaan 17

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Michel Cuvelier te Berlaar op zeven en twintig juni negentienhonderd drieënzeventig.

2. Mevrouw Angela Irma Irena HONNOREZ, zonder beroep, geboren te Oud Heverlee op vijf en twintig juli negentienhonderd en twaalf, weduwe van de heer Joannes Soetemans, wonende te Antwerpen, Carnotstraat 127.

3. De Heer José Petrus Theofiel VAN KERCKVOORDE geneesheer, geboren te Waarschoot op drieëntwintig juli negentienhonderd tweeëntwintig, en zijn echtgenote Mevrouw Leonne Thérèse Marie Joseph Fernand DEVOS de MOLDERGHEM, zonder beroep, geboren te Bevere op negen en twintig december negentienhonderd drieëntwintig, wonende te Eeklo, Boelare 25

Gehuwd onder het stelsel der wettelijke gemeenschap ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Emiel Dauwe te Eeklo op negentien september negentienhonderd negen en veertig.

4. De Heer Serge Emile Gaston LEGRAND, tandarts, geboren te Béthune (Frankrijk) op zeventien oktober negentienhonderd vijf en twintig, en zijn echtgenote mevrouw Germaine Marie Stéphanie HERMANT, zonder beroep, geboren te Annezin-lez-Béthune (Frankrijk) op tien november negentienhonderd zeven en twintig, samenwonende te Marcq-en-Baroeul, 8 Avenue de Flandre.

Gehuwd onder het stelsel der algemene gemeenschap van goederen ingevolge wijziging huwelijkskontraakt verleden voor notaris Daublou te Parijs op één en dertig maart negentienhonderd tachtig, gehomologeerd door de Tribunal de Grande Instance te Lille op vier november daarna.

5. A. Mevrouw Madeleine REY, zonder beroep, geboren te Knokke op twaalf september negentienhonderd veertien, echtgescheiden, wonende te Sint-Gillis-Brussel, Antoine Bréartstraat 54. Vruchtgebruikster

B. De Heer Jean-Claude Maurice Paul Emmanuel COX, technisch raadgever, geboren te Sint-Gillis Brussel op twaalf juni negentienhonderd zeven en dertig, conventioneel van goederen gescheiden echtgenoot van mevrouw Joséphine Calboux, wonende te Vorst (Brussel) Ulysselaan 11.

C. Mevrouw Paulette COX, zonder beroep, geboren te Sint-Gillis-Brussel op tweeëntwintig november negentienhonderd negen en dertig, echtgescheiden, wonende te Vorst (Brussel) Minervelaan 29

D. De Heer Michel Emile Antoine COX, aannemer, geboren te Waterloo op vier en twintig april negentienhonderd één en veertig, ongehuwd, wonende te Waterloo, Bellevuelaan 33.

Comparanten sub 5B, 5C en 5D zijnde naakte eigenaars

De comparanten sub 5B, 5C en 5D zijn hier vertegenwoordigd door mevrouw Madeleine Rey voornoemd ingevolge volmacht in brevet verleden voor ondergetekende notaris Willockx te Brussel op zes oktober negentienhonderd negen en tachtig, hier aangehecht.

6. A. De naamloze vennootschap "Inmo Vangronsveld", met zetel te Hoeselt, Industrieweg, 18, ingeschreven in het handelsregister te Tongeren onder nummer 58.991, opgericht bij akte verleden voor notaris Jos Janssen te Kermt (Hasselt) op achtentwintig mei negentienhonderd vijftachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op énéntwintig juni daarna, onder nummer 850621-5, en waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge akte verleden voor notaris Jos Jansen te Hasselt-Kermt op één en twintig mei negentienhonderd zes en tachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien juni daarna nummer 860613-401.

Hier vertegenwoordigd door haar drie bestuurders te weten:

- de heer Jean Pierre Joseph Vangronsveld, aannemer, wonende te Bilzen Maastrichterstraat, 261;

- de heer Lucianus Hermanus Vangronsveld, aannemer, wonende te Bilzen, Meershoven, 145;

Tot dit mandaat aangesteld bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de oprichtingsakte, bekendgemaakt alsvoren.

- Mevrouw Catharina Willems, bestuurder van vennootschappen, wonende te Bilzen Maastrichterstraat, 259

Tot dit mandaat benoemd bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering der aandeelhouders van drie juli negentienhonderd negen en tachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen en twintig juli daarna nummer 890729-632.

Voor wie verschijnt de heer Lucianus Vangronsveld voornoemd ingevolge volmacht verleden voor notaris Jozef Theunissen te Eigenbilzen op vijf en twintig september negentienhonderd negen en tachtig, van welke akte een expeditie aan deze zal gehecht blijven.

B. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LEYMO", met zetel te Knokke-Heist, Kustlaan, 165, opgericht bij akte verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op vijftien maart negentienhonderd tweeëntachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart daarna, onder nummer 676-4, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Lucas Vanden Bussche op één december negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig december daarna, onder nummer 3067-5, ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder nummer 56.149,

Hier vertegenwoordigd door de heer Roland Hillewaere, meester-slager, wonende te Knokke-Heist, Kustlaan, 293, handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de vennootschap, tot die hoedanigheid benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, gehouden op één december negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt als voormeld.

Hierna te noemen de comparante.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

Comparanten sub 1 tot en met 6 zijn samen eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed.

Comparanten sub 6 vormen samen de tijdelijke vereniging Immo Vangronsveld-Leymo met zetel te Hoeselt, Industrielaan 18, die tevens de aannemer is.

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, afdeling Knokke

Een afbraakeigendom, gelegen te Knokke-Heist, afdeling Knokke, aan de Zeedijk 732 er gekadaastreerd in de vierde afdeling sectie B nummer 613/a voor een oppervlakte van drie aren dertig centiaren, palende of hebbende gepaald aan:

- noord: Zeedijk
- oost: Gerard-Beaupain Edmond te Ukkel; Legiest-Uytterhaegen Fernand te Sint Genesius Rode en Leloup-Legiest André te Leuven
- zuid: Verburgh-De Jonghe weduwe August en consoorten te Knokke Heist
- west: Feverij-Janssens Joseph te Knokke Heist; De Rycke-Geerinckx Bertrand te Brussel

OORSPRONG VAN EIGENDOM

1. Comparanten sub 1, te weten de echtgenoten Heylen-Luyten zijn eigenaar elk voor de onverdeelde helft van honderd en tien / duizendsten in voorschreven goed, toebedeeld aan het appartement genummerd "vijf" met bijhorende kelder genummerd "vijf" in de oude residentie La Fayette om het te hebben aangekocht jegens mevrouw Yvonne Verse zonder beroep, weduwe van de heer Paul Peeters te Schaarbeek ingevolge akte verleden voor notaris Jan Jansen te Heist op den Berg, met tussenkomst van notaris Taymans d'Eypernon te Brussel op twaalf mei negentienhonderd zes en tachtig, overgeschreven op het Eerste

Hypotheekkantoor te Brugge op acht en twintig mei daarna boek 4652 nummer 8.

Oorspronkelijk hing dit goed af van de huwgemeenschap die bestaan heeft tussen de echtgenoten Peeters-Verse voornoemd, ingevolge aankoop jegens de heer Jean-Pierre Cuvelier, vertegenwoordiger te Elsene ingevolge akte verleden voor notaris Roland De Valkeneer te Brussel op twee april negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op negen april daarna, boek 525 nummer 29.

De heer Peeters voornoemd is overleden te Knokke Heist op achttien juli negentienhonderd vierentachtig. De echtgenoten Peeters-Verse waren gehuwd onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor notaris Adhémar De Valkeneer te Brussel op zeven en twintig november negentienhonderd tweeëntwintig, kontrakt hetwelke de toebedeling van de gemeenschap omvatte aan de langstlevende der echtgenoten in volle eigendom, zodat de gemeenschap waartoe voorschreven goed behoorde volledig toekwam aan mevrouw Verse voornoemd.

De heer Jean-Pierre Cuvelier was eigenaar van het voorschreven goed om het te hebben aangekocht jegens de heer Achille Hénoumont en consoorten ingevolge akte verleden voor notaris Ingeveld te Elsene en notaris Muller Vanisterbeek te Brussel op negen oktober negentienhonderd zes en vijftig, overgeschreven op het alsdan enig hypothgeekkantoor te Brugge op dertig oktober daarna boek 9430 nummer 5.

2. De comparante sub 2, te weten mevrouw Angela Honnorez voornoemd, is eigenares van honderd en tien / duizendsten in voorschreven goed, toebedeeld aan het appartement genummerd "zes" met kelder "zes" in de oude residentie La Fayette om het te hebben aangekocht jegens 1) mevrouw Rose-Marie Vanorbeek, zonder beroep, weduwe van de heer François Vogeleeer, te Sint-Gensius-Rhode en 2) mevrouw Marie-Rose Vogeleeer, zonder beroep, echtgenote van de heer Jean-Paul Vanderhofstadt te Sint-Genesius-Rhode, ingevolge akte verleden voor notaris Jacques Delcroix te Etterbeek op vijf november negentienhonderd negen en zestig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op twintig november daarna boek 1387 nummer 23.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed toe aan de echtgenoten Vogeleeer-Vanorbeek voornoemd, om het te hebben aangekocht jegens 1) de heer Achille Hénoumont, 2) de heer Eugène Hénoumont, 3) de heer Albert Hénoumont, 4) de heer Emile Bréart en 5) mevrouw Alice Bréart ingevolge akte verleden voor notaris Moureaux te Etterbeek op dertien oktober negentienhonderd negen en veertig, overgeschreven op het alsdan enig hypotheekkantoor te Brugge.

De heer François Vogeleeer voornoemd is overleden op veertien januari negentienhonderd zes en vijftig. Zijn erfenis

is toegekomen aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Rose-Marie Vanorbeek voor één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik, en het overige aan zijn dochter mevrouw Marie-Rose Vogeleer voornoemd.

3. De comparanten sub 3, te weten de echtgenoten Van Kerckvoorde-Devos de Molderghem, zijn eigenaars van de honderd en tien / duizendsten, toebedeeld aan het appartement genummerd "één" met kelder "één" in de oude residentie La Fayette, om het te hebben aangekocht jegens de echtgenoten Disederius Cobbaert-Paula Vandercruysse te Knokke ingevolge akte verleden voor notaris Verheecke destijds te Knokke, vervangende notaris Pierre Spaey te Sint-Jans-Molenbeek, wettelijk belet, op achttien december negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op negen en twintig december daarna boek 1536 nummer 15.

Voorschreven goed behoorde de echtgenoten Cobbaert-Vandercruysen voornoemd toe om het te hebben aangekocht jegens 1) de heer Achille Hénoumont, 2) de heer Eugène Hénoumont, 3) de heer Albert Hénoumont, 4) de heer Emile Bréart en 5) mevrouw Alice Bréart ingevolge akte verleden voor notaris Moureaux te Etterbeek op twaalf oktober negentienhonderd negen en veertig, overgeschreven op het alsdan enig hypotheekkantoor te Brugge op één en twintig oktober daarna, boek 8024 nummer 4.

4. Comparanten sub 4, te weten de echtgenoten Legrand-Hermant voornoemd, zijn eigenaar van honderd en tien / duizendsten, toebedeeld aan het appartement genummerd "twee" met kelder "twee" in de oude residentie La Fayette, om het te hebben verkregen deels bij schenking door mevrouw Albertine Appourchaux, te Marcq-en-Baroeul ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke Heist op elf mei negentienhonderd negen en tachtig overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op negen juni daarna boek 5584 nummer 4, en deels bij aankoop, samen met mevrouw Appourchaux voornoemd, jegens mevrouw Marguerite Boulengier te Erps-Kwerps, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge met tussenkomst van notaris Taymans te Brussel, op negen en twintig april negentienhonderd één en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op veertien mei daarna boek 3582 nummer 12.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan 1) juffrouw Hélène Boulengier te Brussel, 2) juffrouw Marguerite Boulengier voornoemd, om het te hebben aangekocht jegens de heer Emile Bréart te Lathuy ingevolge akte verleden voor notaris Etienne Taymans te Brussel op dertien oktober negentienhonderd vijftig, overgeschreven op het enig hypotheekkantoor te Brugge op negen en twintig november daarna boek 8235 nummer 14.

Juffrouw Hélène Boulengier is overleden te Brussel op achttien april negentienhonderd drieënvijftig, nalatende als

enige en wettige erfgename haar zuster juffrouw Marguerite Boulengier voornoemd.

5. De comparanten sub 5, te weten de consoorten Rey-Cox zijn eigenaar van honderd twintig / duizendsten toebedeeld aan de winkel op het gelijkvloers kant Frankrijk, in de oude residentie La Fayette, als volgt:

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed toe aan mevrouw Alice Bréart, ingevolge akte verdeling tussen haar en haar mede-gerechtigden, blijkens akte verleden voor notaris Charles Moureau te Etterbeek op twaalf oktober negentienhonderd negen en veertig, overgeschreven op het alsdan enig hypotheek-kantoor te Brugge op één en twintig oktober daarna boek 8023 nummer 4.

Mevrouw Alice Bréart voornoemd is overleden te Ukkel op één en dertig mei negentienhonderd vijf en zeventig, nalatende als enige reservataire erfgename haar dochter mevrouw Madeleine Rey voornoemd.

Ingevolge haar eigenhandig testament in datum van acht en twintig mei negentienhonderd tweeënzeventig, neergelegd onder de minuten van notaris Willockx te Brussel op negen juli negentienhonderd vijf en zeventig, heeft zij het vruchtgebruik van het voorschreven goed gelegateerd aan haar dochter mevrouw Madeleine Rey voornoemd, en de naakte eigendom aan haar drie kleinkinderen, te weten Cox 1) Jean-Claude, 2) Paulette en 3) Michel, comparanten in deze.

6. De comparanten sub 6, te weten de naamloze vennootschap Immo Vangronsveld en de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leymo, beiden voornoemd, zijn eigenaars, elk voor de onverdeelde helft, van de overige vierhonderd veertig / duizendsten, toebedeeld aan de winkel op het gelijkvloers kant Nederland, de appartementen genummerd "drie", "vier", en "zeven", met bijhorende kelders, in de oude residentie La Fayette om deze te hebben verkregen als volgt:

a) de honderd en tien / duizendsten toebedeeld aan het appartement genummerd "drie" met kelder "drie" in de oude residentie La Fayette om het hebben aangekocht elk voor de onverdeelde helft jegens Mevrouw Theresine Delbeke te Vichte ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke Heist met tussenkomst van notaris Jozef Theunissen en notaris Frank Denys te Zwevegem op zestien februari negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op zeven maart daarna boek 5466 nummer 32

Mevrouw Theresina Delbeke was eigenares van voorschreven goed om het te hebben aangekocht jegens Mevrouw Denise Martens ingevolge akte verleden voor notaris Alfons Loontjens te Izegem op dertien mei negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op zeven en twintig mei daarna boek 2732 nummer 5.

Mevrouw Denise Martens was er eigenares van om het te hebben aangekocht jegens de heren Achille en Eugène Hénoumont ingevolge akte verleden voor notaris Moureaux te Etterbeek op drieëntwintig maart negentienhonderd één en vijftig, overgeschreven op het alsdan enig Hypotheekkantoor te Brugge op twaalf mei daarna boek 8325 nummer 12.

b) honderd en tien / duizendsten toebedeeld aan het appartement genummerd "vier" met bijhorende kelder genummerd "vier" met in de oude residentie La Fayette behoorde de naamloze vennootschap Immo Vangronsveld voornoemd toe bij aankoop jegens 1) mevrouw Irène Bottemanne te Haine-Saint-Paul en 2) de echtgenoten Robert Vandigem-Victoria Hainaut te Haine-Saint-Paul ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke Heist op zeven oktober negentienhonderd acht en tachtig overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op vijftien november daarna boek 5355 nummer 17.

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche met tussenkomst van notaris Jozef Theunissen te Eigenbilzen op zestien februari negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zeven maart daarna boek 5428 nummer 20, heeft de naamloze vennootschap Immo Vangronsveld voornoemd de onverdeelde helft in voorschreven goed verkocht aan de personen vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leymo voornoemd.

Voorbeschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Fernand Bauduin-Irène Bottemanne om het te hebben aangekocht bij akte verleden voor notaris Moureaux te Etterbeek op zestien april negentienhonderd één en vijftig.

De Heer Fernand Bauduin is overleden te Brussel op negen en twintig juli negentienhonderd zeven en zestig. Ingevolge zijn authentiek testament verleden voor notaris Claude Hubert te Senefte, is zijn nalatenschap vervallen aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Irène Bottemanne voornoemd en aan zijn moeder mevrouw Balasse Aimée te La Hestre.

Mevrouw Balasse Aimée is overleden op zestien februari negentienhonderd acht en zestig. Ingevolge haar authentiek testament verleden voor notaris Claude Hubert te Senefte op één en twintig augustus negentienhonderd zeven en zestig, is haar nalatenschap vervallen aan mevrouw Irène Bottemanne voornoemd.

Mevrouw Irène Bottemanne heeft bij akte verleden voor notaris Claude Hubert te Senefte in datum van twee december negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op één en dertig januari negentienhonderd acht en zeventig, boek 2897 nummer 5, de naakte eigendom van voorbeschreven goed verkocht aan de echtgenoten Robert Vandigem-Victoria Hainaut voornoemd.

c) honderd en tien / duizendsten toebedeeld aan het appartement genummerd "zeven" op de vierde verdieping met

kelder nummer "zeven" in de oude residentie La Fayette om het te hebben aangekocht, elk voor de onverdeelde helft, jegens mevrouw Madeleine Rey voornoemd, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke Heist, met tussenkomst van notaris Jozef Theunissen te Eigenbilzen en notaris Jean Willockx te Brussel op zes maart negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op acht en twintig maart daarna boek 5469 nummer 20.

Voorbeschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan mevrouw Alice Bréart, weduwe van de heer Rey, ingevolge de aanbesteding in de basisakte opgemaakt door notaris Moureaux te Brussel op twaalf oktober negentienhonderd negen en veertig, overgeschreven op het enig hypotheekkantoor te Brugge op één en dertig oktober daarna boek 8029 nummer 11.

Mevrouw Alice Bréart voornoemd is overleden te Ukkel op één en dertig mei negentienhonderd vijf en zeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename mevrouw Madeleine Rey voornoemd.

d) honderd en tien/ duizendsten toebedeeld aan de winkel op het gelijkvloers kant Nederland met bijhorende kelder in de oude residentie La Fayette om het te hebben aangekocht, elk voor de onverdeelde helft, jegens de naamloze vennootschap Holdinvest te Sint-Niklaas ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke Heist, met tussenkomst van notaris Jozef Theunissen te Eigenbilzen en Karel Verstraeten te Vrasene op achttien april negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op negen mei daarna boek 5551 nummer 1.

De naamloze vennootschap Holdinvest is er eigenares van geworden bij inbreng in de vennootschap door de heer Herman Pauwels nijveraer te Sint-Niklaas ingevolge akte verleden voor notaris Verstraeten te Vrasene op veertien juni negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op vier en twintig juni daarna boek 3993 nummer 21.

De Heer Herman Pauwels was er eigenaar van bij aankoop jegens 1) Jean Michaux beheerder te Brussel en 2) Dethier Laure beheerder te Brussel ingevolge akte verleden voor notaris Verstraeten te Vrasene met tussenkomst van notaris Peeters te Sint-Joost-ten-Noode op twintig februari negentienhonderd één en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op drie maart daarna boek 3538 nummer 24.

Dertig jaar terug behoorde voorschreven goed toe aan de heer Emile Bréart. Bij akte verleden voor notaris Springer te Tienen met tussenkomst van notaris Van der Wielen te Glons op tien september negentienhonderd negen en vijftig, overgeschreven op het enig hypotheekkantoor te Brugge op acht en twintig september daarna boek 10.086 nummer 8 heeft

de heer Emile Bréart voorschreven goed verkocht aan 1) Michaux Robert, handelaar te Lathuy, 2) Dethier Laure beheerder te Brussel en 3) Michaux Jean te Brussel.

De heer Robert Michaux is overleden op vijftien augustus negentienhonderd drieënzestig, nalatende als enige erfgenaam de heer Jean Michaux voornoemd.

AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN:

Comparanten sub 1 tot en met 5 verklaren bij deze toestemming te geven aan de comparante sub 6, te weten de tijdelijke vereniging Immo Vangronsveld-Leymo, om op het hiervoor beschreven perceel grond een volledige nieuwbouw op te richten, zoals hierna bepaald, onder de naam "Residentie La Fayette".

In aansluiting met deze toestemming tot bouwen, verklaren de comparanten sub 1 tot en met 5 bij deze te verzaken aan hun recht van natrekking van het gebouw op voormelde grond, dat hun toekomt overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten voordele van de comparante sub 6, die bij monde van haar leden, vertegenwoordigd als gezegd, aanvaardt.

Deze afstand van zijn recht van natrekking door de comparanten sub 1 tot en met 5 heeft niet tot voorwerp de driehonderd en tien / duizendsten (310/1.000sten) in voorschreven goed, aanbedeeld als volgt :

- de comparanten sub 1, te weten de echtgenoten Heylen-Luyten behouden zich de zestig / duizenden (60/1.000sten) voor aanbedeeld aan het appartement genummerd "A4" gelegen op de vierde verdieping, met bijhorende kelder nummer "2" in de kelderverdieping alsook de enkele autostandplaats genummerd "5" in de kelderverdieping niveau -1
- de comparanten sub 2, te weten Mevrouw Soetemans behoudt zich de zestig / duizenden (60/1.000sten) voor aanbedeeld aan het appartement genummerd "A3" gelegen op de derde verdieping, met bijhorende kelder nummer "1" in de kelderverdieping alsook de enkele autostandplaats genummerd "3" in de kelderverdieping niveau -1
- De comparante sub 3, te weten de echtgenoten Van Kerckvoorde-Devos de Molderghem behouden zich de zestig / duizenden (60/1.000sten) voor aanbedeeld aan het appartement genummerd "A2" gelegen op de tweede verdieping, met bijhorende kelder nummer "4" in de kelderverdieping alsook de enkele autostandplaats genummerd "4" in de kelderverdieping niveau -1
- de comparanten sub 4, te weten de echtgenoten Legrand-Hermant behouden zich de zestig / duizenden (60/1.000sten) voor aanbedeeld aan het appartement genummerd "A1" gelegen op de eerste verdieping, met bijhorende kelder nummer "3" in de kelderverdieping alsook de enkele autostandplaats genummerd "9" in de kelderverdieping niveau -1
- de comparanten sub 5, te weten de consoorten Rey-Cox

behouden zich de zeventig / duizenden (70/1.000sten) voor aanbedeeld aan de winkel genummerd "W2" gelegen op het gelijkvloers.

De residentie La Fayette zal opgetrokken worden op kosten en risico van de tijdelijke vereniging Immo Vangronsveld-Leymo voornoemd, die ook de volle verantwoordelijkheid van het project draagt, en in wiens voordeel de afstand van het recht van natrekking mede wordt gedaan.

ONROEREND STATUUT

De comparanten hebben ons, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "Residentie La Fayette" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de medeëigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577-2, §9 van zelfde wetboek over de gedwongen medeëigendom.

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als medeëigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577bis en behalve de beperkingen hierna.

PLANNEN :

De verschijnster sub 6 heeft mij, Notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven.

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op twintig juni negentienhonderd negen en tachtig onder bouwvergunning nummer 89/167- AROL 8/31043/198 KJ/KM

2) Drie plannen ondertekend door de heer architecten Ta en Bart Chielens te Knokke-Heist, Pierslaan 64 en goedgekeurd als voorzgd.

- plan 1/2 bevat de tekening van het gelijkvloers, de tekening van de eerste verdieping, van de typeverdieping, de tekening van de technische verdieping, en verder het situatie-, perceel- en inplantingsplan.

- plan 2/2 bevat de tekening van de voor- en achtergevel en van de doorsnede.

- plan 3/3 bevat de tekening van de kelderverdiepingen -1 en -2

3) Twee uitvoeringsplannen ondertekend door de heer architect Ta en Bart Chielens te Knokke Heist, Pierslaan 64:
- plan 1/3 bevat de tekening van het gelijkvloers, de tekening van de eerste verdieping, van de type verdiepingen, en van de technische verdieping.

- plan 2/3 bevat de tekening van de gevels en van de doorsnedes.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere. In geval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde en de uitvoeringsplannen, krijgen de uitvoeringsplannen voorrang op de goedgekeurde plannen.

WIJZIGING DER PLANNEN:

De comparante sub 6 behoudt zich het recht voor 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 geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

c) indien de comparante sub 6 dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De comparante sub 6 zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw zowel wat betreft de gemene delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende beperkingen:

- het aantal verdiepingen mag niet gewijzigd worden;
- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven.
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid en de esthetiek van het gebouw.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

Al de eigenaars van de privatieve elementen verbinden zich om gratis hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende basisakten, en dat op eerste vraag van de comparante sub 6.

De comparante sub 6 of de eigenaars van de winkels op het gelijkvloers hebben het recht om eventueel de winkel al dan niet met een koer te bouwen. De winkel mag echter niet kleiner worden dan de diepte van de appartementen vermeerderd met de diepte van het terras waarvan het exclusief genot toekomt aan de eigenaars van de appartementen op de eerste verdieping.

De eigenaars van de winkels op het gelijkvloers mogen

het uitstalraam van de winkel vrij uitvoeren, mits het akkoord van architect Bart Chielens, architect van het gebouw.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

I. DE KELDERVERDIEPING niveau -1 bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Rijstrook, lift en liftkoker, trap en trapzaal, fietsenberging

Privatieve delen:

Elf enkele autostandplaatsen genummerd "P1" tot en met "P11" op het plan der kelderverdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de enkele autostandplaats zelf

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere autostandplaats:

de vier / duizendsten (4/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

II. DE KELDERVERDIEPING niveau -2 bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Rijstrook, lift en liftkoker, trap en trapzaal, lokaal voor vuilnis, sas

Privatieve delen:

1. Vier bergingen genummerd "1" tot en met "4" op het plan van de kelderverdieping -2. Deze bergingen zullen geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

BIJZONDER STATUUT VAN DE BERGINGEN:

Deze bergingen zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van een appartement van het gebouw. Deze bergingen zullen aan dit appartement toebedeeld worden in deze basisakte. Aan deze bergingen worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw toegekend en zij worden beschouwd als een privatieve aanhorigheid van het appartement waarvan zij deel uitmaken. De vervreemding van deze bergingen is enkel toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen in de Residentie La Fayette. Men kan dus geen eigenaar zijn van een berging zonder eigenaar te zijn van een appartement, vermits ze beschouwd worden als een aanhorigheid ervan. Deze bergingen mogen evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een appartement in het gebouw.

2. Elf enkele autostandplaatsen genummerd "P12" tot en met "P22" op het plan der kelderverdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de enkele autostandplaats zelf

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere autostandplaats:

de vier / duizendsten (4/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

III. De GELIJKVLOERSE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Inkom, trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen:

Het gelijkvloers bevat twee winkels. De winkel gelegen aan de oostkant van het gebouw (links als men voor het gebouw staat) draagt het nummer "W1". De winkel gelegen aan de westkant van het gebouw (rechts als men voor het gebouw staat) draagt het nummer "W2".

1. De winkel genummerd "W1" bevat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De winkelruimte zelf met sanitair

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid:

De zeventig / duizendsten der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. De winkel genummerd "W2" bevat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De winkelruimte zelf met sanitair

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid:

De zeventig / duizendsten der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

IV. De EERSTE VERDIEPING bevat:

De eerste verdieping bevat twee appartementen. Het appartement gelegen aan de oostkant van het gebouw (links als men voor het gebouw staat) is van het twee slaapkamer type en is genummerd "A1". Het appartement gelegen aan de westkant van het gebouw (rechts als men voor het gebouw staat) is van het één slaapkamer type en is genummerd "B1".

Gemene delen

Trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen

1. Het appartement genummerd "A1" bevat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Hall, Living, keuken, nachthall, grote berging met douchecel, berging voor centrale verwarming, WC, twee slaapkamers met badkamer, en het exclusief genot van het terras gelegen boven een deel van de uitbouw van de winkels op het gelijkvloers, zoals afgebeeld in gele kleur op het plan van de eerste verdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid:

De zes en vijftig / duizendsten der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Het appartement genummerd "B1" bevat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Hall, Living, keuken, W.C., nachthall, grote berging, berging voor centrale verwarming, één slaapkamer met badkamer, en het exclusief genot van het terras gelegen boven een deel van de uitbouw van de winkels op het gelijkvloers, zoals afgebeeld in blauwe kleur op het plan van de eerste verdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid:

De vier en veertig / duizendsten der gemene delen van

het gebouw waaronder de grond.

V. De TYPEVERDIEPING bevat:

De verdiepingen 2 tot en met 6, zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens twee appartementen. De appartementen aan de oostkant (links als men voor het gebouw staat), zijn van het twee kamer-type, en krijgen de kenletter A, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt. De appartementen aan de westkant (rechts als men voor het gebouw staat) zijn van het één kamer-type en krijgen de kenletter B, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt. Aldus krijgt het appartement van het twee kamer-type op de derde verdieping westkant het nummer "A3".

Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen:

1. Het appartement van het type A, genummerd als voormeld, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Hall, Living, keuken, nachthall, grote berging met douchecel, berging voor centrale verwarming, WC, twee slaapkamers met badkamer en terras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens zes en vijftig / duizendsten (56/ 1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Het appartement van het type B, genummerd als voormeld, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Hall, Living, keuken, nachthall, grote berging met douchecel, berging voor centrale verwarming, WC, één slaapkamer met badkamer en terras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens vier en veertig / duizendsten (44 / 1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond

VI De ZEVENDE VERDIEPING bevat twee appartementen.

Het appartement aan de oostkant (links als men voor het gebouw staat), is van het twee kamer-type, en is genummerd "A7". Het appartement aan de westkant (rechts als men voor het gebouw staat) is van het één kamer-type en is genummerd "B7".

Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen:

1. Het appartement genummerd "A7", bevat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Hall, Living met terras, keuken, nachthall, grote berging met douchecel, berging voor centrale verwarming, WC, twee slaapkamers met badkamer en terras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De zes en vijftig / duizendsten (56/ 1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Het appartement genummerd "B7", bevat:
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
Hall, Living met terras, keuken, nachthall, grote berging met douchecel, berging voor centrale verwarming, WC, één slaapkamer met badkamer en terras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
De vier en veertig / duizendsten (44 / 1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond

VII. De TECHNISCHE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, machinekamer van de lift.

Privatieve delen:

De technische verdieping bevat één appartement, genummerd "TV", bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Zitplaats, eetplaats met keukenhoek, W.C., nachthall, twee slaapkamers met badkamer, een derde slaapkamer met douchecel, berging voor centrale verwarming en het uitsluitend genot van de terrassen vooraan en achteraan het gebouw.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De tweeënzeventig / duizendsten (72/ 1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

TOEBEDELING VAN DE KELDERS

Aan het appartement "A1" wordt toebedeeld de kelder nummer "3"

Aan het appartement "A2" wordt toebedeeld de kelder nummer "4"

Aan het appartement "A3" wordt toebedeeld de kelder nummer "1"

Aan het appartement "A4" wordt toebedeeld de kelder nummer "2"

SAMENVATTENDE TABEL:

Tweeëntwintig autostandplaatsen: elk	
4/1.000sten of samen	88/1.000sten
Winkel "W1"	70/1.000sten
Winkel "W2"	70/1.000sten
Appartement "A1"	56/1.000sten
Appartement "A2"	56/1.000sten
Appartement "A3"	56/1.000sten
Appartement "A4"	56/1.000sten
Appartement "A5"	56/1.000sten
Appartement "A6"	56/1.000sten
Appartement "A7"	56/1.000sten
Appartement "B1"	44/1.000sten
Appartement "B2"	44/1.000sten
Appartement "B3"	44/1.000sten
Appartement "B4"	44/1.000sten
Appartement "B5"	44/1.000sten
Appartement "B6"	44/1.000sten
Appartement "B7"	44/1.000sten
Appartement "TV"	72/1.000sten
Totaal	<u>1.000/1.000sten</u>

Deze duizendsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privaatieve lokalen als in

verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbesteding van deze duizendsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal duizendsten en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

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

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

ERFDIENSTBAARHEDEN:

Alle medeëigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparante of van haar rechtsvoorgangers, en meer bepaald in de erfdienstbaarheid non aedificandi vervat in de basisakte van de oude residentie La Fayette, verleden voor notaris Moureaux te Etterbeek op twaalf oktober negentienhonderd negen en veertig, overgeschreven als voren, voor zover deze nog van toepassing is.

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

De toekomstige verkrijgers van een privaat kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de aktieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed 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 en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijner en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

ZIJN HIER TUSSENGEKOMEN:

7. De heer Guido Eduard Eugène DEMEY, aannemer van schilderwerken, geboren te Brugge op achttien februari negentienhonderd zes en veertig, en zijn echtgenote mevrouw Josiane Philomène Charlotte VANSPEYBROUCK, kleuterleidster, geboren te Brugge op negen en twintig augustus negentienhonderd vier en veertig, samen wonende te Knokke Heist, De Judestraat 47

Eigenaars van volgend onroerend goed:

GEMEENTE KNOKKE HEIST, afdeling Knokke

Een gebouw gelegen te Knokke Heist, afdeling Knokke, Antoine Bréartstraat 10 gekadaastreerd in de vierde afdeling

sectie B nummer 640 groot honderd zeventig vierkante meter en volgens titel honderd vier en veertig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De echtgenoten Guido Demey-Josiane Vanspeybrouck zijn eigenaars van voorschreven goed om het te hebben aangekocht jegens de echtgenoten Fernand Van Goethem-Cruyl Marie-Louise te Sint-Denijs Westrem ingevolge akte verleden voor notaris Frans Bouckaert te Brugge met tussenkomst van notaris Luc Verstraeten te Assenede op vier juli negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op twaalf juli daarna boek

8. De Heer Camiel Marie Eduard Bertrand Albert VANHYFTE, notaris, geboren te Maldegem op acht en twintig juli negentienhonderd zestien, en zijn echtgenote mevrouw Marie Louise René Julien WALGRAVE, zonder beroep, geboren te Eeklo op negen januari negentienhonderd drieëndertig, samen wonende te Maldegem Westeindestraat 30.

Eigenaars van volgend onroerend goed:

GEMEENTE KNOKKE HEIST, afdeling Knokke

1. Een garagegebouw met bovengebouwde kamers en grond gelegen te Knokke Heist, afdeling Knokke, Antoine Bréartstraat bekend ten kadaster in de vierde afdeling sectie B nummers 639 en 638 groot volgens titel acht en zestig centiaren acht en vijftig vierkante decimeter en volgens kadaster acht en zestig centiaren;

2. Het goed hierboven beschreven geniet een erfdienstbaarheid van doorgang naar de Antoine Bréartstraat, over het perceel gekadastreerd nummer 640, eigendom van de comparanten sub 7.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De echtgenoten Vanhyfte zijn eigenaars van het voorschreven goed om het te hebben aangekocht 1) jegens de echtgenoten Gérard Muylle-Pollefeys Marthe te Kortrijk ingevolge akte verleden voor notaris Jacques De Keukelaere te Eeklo op tien maart negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op negen april daarna boek 531 nummer 24; en 2) jegens de naamloze vennootschap Société Immobilière Les Cygnes te Sint Job in 't Goor ingevolge akte verleden voor notaris Joseph Verbist te Antwerpen op zeven en twintig oktober negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op zeventien november daarna boek 1817 nummer 15.

Overeenkomst

A. De comparanten sub 7 en 8 verklaren op hun voorschreven grond, te weten de percelen sectie B nummers 639-640 en een deel van nummer 638, (= lijdende erven), zoals afgebeeld in oranje kleur op het hier aangehechte plan, een erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen voor auto's, fietsen, motorvoertuigen en personen, vanaf de Antoine Bréartstraat naar de liftschacht, ten voordele van de aanpalende erven gekadas-

treerd sectie B nummer 613/a en 612 (= heersende erven) hetgeen door de comparanten vertegenwoordigd als gezegd wordt aanvaard.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten eeuwige titel.

Alle kosten van onderhoud van de doorgang zullen gedragen worden door de eigenaars van de heersende erven

B. Teneinde deze doorgang mogelijk te maken verlenen de comparanten sub 8 de toestemming aan de medeëigenaars van de heersende erven om volgens het bijgevoegd plan op hun voorschreven grond een autolift te plaatsen.

C. De comparanten komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat indien het gebouw thans gekadastréerd sectie B nummer 640, afgebroken wordt en er een nieuwbouw opgericht wordt, de hierbij gevestigde doorgang onbruikbaar wordt gedurende de periode van één oktober tot één april van het daaropvolgende jaar, alles vrij van vergoeding.

Ruil

In RUIL voor het vestigen van deze erfdienstbaarheid geven de comparanten sub 1 tot en met 6 vertegenwoordigd als gezegd aan:

- De comparanten sub 7, te weten de echtgenoten Demey-Vanspeybroeck voornoemd, die aanvaarden, volgende privatieven:

A. De vier autostandplaatsen genummerd "15", "16", "17" en "18", gelegen in de kelderverdieping niveau -2, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De autostandplaats zelf;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere autostandplaats:

de vier / duizendsten der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- De comparanten sub 8, te weten de echtgenoten Vanhyfte-Walgrave die aanvaarden, volgende privatieven:

B. De twee autostandplaatsen genummerd "1" en "2", gelegen in de kelderverdieping niveau -1, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De autostandplaats zelf;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere autostandplaats:

de vier / duizendsten der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Prijs

Deze ruil is geschiedt en aanvaard zonder opleg van weerszijden.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een uitgifte dezer, voor om het even welke reden.

FISCALE VERKLARINGEN

1. De comparanten verklaren van mij, notaris, voorlezing te hebben gekregen van:

a) artikel 203, eerste lid van het Wetboek der Registratierechten, hetwelk letterlijk luidt als volgt:

"Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elke der kontrakterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht; dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd"

b) de artikelen 61 paragraaf 6 en 73 van het Wetboek der Belasting op de Toegevoegde Waarde.

Comparanten verklaren dat zij niet BTW-plichtig zijn, met uitzondering van:

- mevrouw Soetemans is BTW-plichtig te Antwerpen onder nummer 404.819.996

- de naamloze vennootschap Immo Vangronsveld te Tongeren nummer 427.304.103

- de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leymo te Knokke-Heist nummer 422.497.554

- de echtgenoten Demey-Vanspeybrouck te Knokke Heist nummer 520.283.551

2. Voor het heffen van de registratierechten verklaren de comparanten dat

- de conventionele en werkelijke waarde van voormelde erf-dienstbaarheid geschat wordt aan de prijs van twee miljoen vierhonderd duizend frank (2.400.000F)

- de waarde van de goederen sub A wordt geschat op één miljoen zeshonderd duizend frank (1.600.000F)

- de waarde van de goederen goederen sub B wordt geschat op achthonderd duizend frank (800.000F)

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de erfdienstbaarheid van doorgang en manoevreren die gevestigd werd in de basisakte van de Residentie Zeeland, verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notarissen Jozef Theunissen te Eigenbilzen, Michel Leunen te Vilvoorde, Guy Sorgeloos te Brussel op heden voorafgaandelijk aan deze, van welke akte een expeditie ter overschrijving zal aangeboden worden op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, en welke luidt als volgt:

" De comparanten vestigen verder een erfdienstbaarheid van doorgang en manoevreren ten laste van het hiervoor beschreven erf (perceel gekend ten kadaster sectie B nummer 612 - Residentie Zeeland = lijdend erf) ten voordele van de aanpalende erven ten oosten (perceel gekend ten kadaster sectie B nummer 613/a - Residentie La Fayette = heersend erf) teneinde de eigenaars en gebruikers van de autostandplaatsen in de Residentie La Fayette uitgang te verlenen naar de openbare weg.

Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd ten eeuwige en onvergelde titel.

De kosten van verlichting en van onderhoud van de rijstroken in de twee kelderverdiepingen in de residentie

Zeeland, zullen samen met de kosten van verlichting en van onderhoud van de rijstroken in de twee kelderverdiepingen in de residentie La Fayette evenals de kosten van onderhoud, herstel, of vervanging van de toegangspoorten, van de scharnierende parkingbrug, gelegen op de aanpalende percelen gekadastréerd sectie B nummers 639-640 en voormeld deel van nummer 638, en de kosten van onderhoud van de doorrit naar de Antoine Bréartstraat (= over de percelen 639-640 en voormeld deel van 638) gedragen worden door de eigenaars van de residentie Zeeland, in verhouding tot hun aantal duizendsten, voor veertien / vierendertigsten en door de eigenaars van de residentie La Fayette, in verhouding tot hun aantal duizendsten, voor twintig / vierendertigsten."

2. De comparanten vestigen verder een erfdienstbaarheid van doorgang en manoevreren ten laste van het hierboven beschreven erf (perceel gekend ten kadaster sectie B nummer 613/a- Residentie La Fayette = lijdend erf) ten voordele van de aanpalende erven ten westen (perceel gekend ten kadaster sectie B nummer 612 - Residentie Zeeland = heersend erf) teneinde de eigenaars en gebruikers van de autostandplaatsen en de gesloten autobox in de Residentie Zeeland de doorgang te verlenen naar hun autostandplaatsen.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten eeuwige en onvergelde titel.

De kosten van verlichting en van onderhoud van de rijstroken in de twee kelderverdiepingen in de residentie Zeeland, zullen samen met de kosten van verlichting en van onderhoud van de rijstroken in de twee kelderverdiepingen in de residentie La Fayette evenals de kosten van onderhoud, herstel, of vervanging van de toegangspoorten, van de scharnierende parkingbrug, gelegen op de aanpalende percelen gekadastréerd sectie B nummers 639-640 en voormeld deel van nummer 638, en de kosten van onderhoud van de doorrit naar de Antoine Bréartstraat (= over de percelen 639-640 en voormeld deel van 638) gedragen worden door de eigenaars van de residentie Zeeland, in verhouding tot hun aantal duizendsten, voor veertien / vierendertigsten en door de eigenaars van de residentie La Fayette, in verhouding tot hun aantal duizendsten, voor twintig / vierendertigsten.

Statuut van de dakterrassen op de technische verdieping, en op de eerste verdieping.

Ingevolge de achteruitbouw van de technische verdieping komt op de voorkant en de achterkant (zuid- en noordkant) een dakterras.

Ingevolge de uitbouw van de winkels op het gelijkvloers, komt op de eerste verdieping een terras.

Het uitsluitend genot van dit terras behoort tot het eigendomsrecht van het appartement op de technische verdieping respectievelijk eerste verdieping, op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het

gebruik van deze terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten van het wegnemen en terugplaatsen van de tegels ten laste van de gemeenschap.

Deze terrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie, met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privaatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

Statuut van de overige terrassen:

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privaatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht. De kosten van herstel of vervanging van deze overige terrassen vallen ten laste van de eigenaars van de woonappartementen met uitzondering van de autostandplaatsen in de kelderverdiepingen en van de winkels op het gelijkvloers.

Statuut van de koer op het gelijkvloers.

Het uitsluitend genot van de koer behoort tot het eigendomsrecht van het gelijkvloers op last alle kosten van onderhoud die voortvloeien uit het gebruik van die koer te dragen.

Deze koer zal verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie, met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privaatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

STATUUT VAN DE AUTOSTANDPLAATSEN

De autostandplaatsen hebben tot uitsluitende bestemming het parkeren van personenwagens of dienstwagens van klein formaat.

De herstelling van de schade veroorzaakt door normaal gebruik of door het noodweer zullen bekostigd worden zoals voorzien onder de bepaling bijzondere erfdiensbaarheden.

Alle schade veroorzaakt door de stationering van zware voertuigen zal door de titularis zelf dienen hersteld te worden op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

Iedere autostandplaats moet steeds zuiver gehouden worden van stof en vuil en vooral vetvlekken.

De auto's moeten steeds in het volstrekke midden tussen de grenslijnen geplaatst worden, behalve bij het manoevreren.

Het is verboden:

- de motor stationair te laten draaien;
- de auto's te wassen;
- het geluidsignaal te gebruiken;
- de doorritten te belemmeren. In geval van defect moet de auto zo spoedig mogelijk uit de weg gezet worden;
- gelijk welk voorwerp, zoals onder meer benzinebussen, autobanden, batterijen of gereedschap op de autostandplaatsen te plaatsen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Verzekeringen:

Comparante sub 6 of een persoon door haar aangeduid, zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een gekende Belgische verzekeringsmaatschappij teneinde alle risico's tegen brand, ontploffingen, elektrische kortsluitingen te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van mede-eigendom.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur.

2. Werkingsfonds

De algemene vergadering stelt de sommen vast door de mede-eigenaars te betalen voor het oprichten van een werkingsfonds.

Dit werkingsfonds zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen, het reinigen en onderhoud van het gebouw, en alle andere uitgaven die de syndicus moet doen om ten alle tijde de goede werking van het gebouw te verzekeren.

De syndicus zal deze gelden beleggen op een bijzondere bankrekening geopend op naam van de Mede-eigenaars Residentie La Fayette.

3. Vergoeding van schade:

Verder verklaren voormelde comparanten voor zichzelf en hun rechtsopvolgers, alsmede de bouwpromotor van de residenties "Zeeland" en "La Fayette", dat alle schade welke door de nieuwe constructies van de residentie "Zeeland" en "La Fayette", het aanleggen van de doorrit naar de Antoine Bréartstraat, het afbreken en het heroprichten van het oude gebouw van de sectie B nummers 638 en 639, zou kunnen veroorzaakt worden aan de aanpalende eigendom "Residentie Montgomery" of andere aanpalende eigendommen te vergoeden en tevens alle verantwoordelijkheid dienaangaande op zich te nemen en de eigenaars van de gebeurlijke beschadigde eigendommen schadeloos te stellen.

Comparanten zijn tevens gehouden de eigenaars of hun rechtverkrijgers van de voormelde autostandplaatsen nummer "1" en "2" en van de op te richten garage, doorrit en bovenkamers, kadastraal bekend sectie B nummers 638 en 639 onbepaald te vrijwaren voor alle mogelijke rechtsoverdrachten die derden kunnen instellen en dit zowel in hoofdsom, intresten, als eender welke gedingkosten; deze vrijwaringsplicht slaat bijgevolg op de volledige burgerlijke aansprakelijkheid van voormelde eigenaars, zijnde de echtgenoten Vanhyfte - Walgrave of rechtverkrijgers zoals voorzien bij artikel 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, alsook de aansprakelijkheid in verband met artikel 544 van hetzelfde wetboek.

De promotor verbindt er zich toe een bijkomende bouwplaats risicoverzekering te nemen in eigen naam en in naam van de mede-eigenaars voor de eventuele verantwoordelijkheid tegenover derden en zelf de premies hiervan te betalen.

Deze polis zal op eerste vraag van de mede-eigenaars moeten voorgelegd worden.

4. Bijzondere bepalingen wat betreft de niet verkochte privatieven:

De comparanten komen niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet-verkochte privatieven, behalve wat betreft hun aandeel in de kosten van de verzekering.

Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze appartementen niet gebruikt noch verhuurd worden.

SCHEIDINGSMUREN

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn. Comparante sub 6 alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante sub 6 mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparante sub 6 heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor comparante sub 6 noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie La Fayette vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straffe van schadevergoeding in geval van weigering.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Teneinde de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de verschijnster naar het Algemeen Reglement van mede-eigendom, dat gehecht wordt aan onderhavige basisakte.

Alle eigenaars van een privaat element van de residentie La Fayette zullen dit reglement moeten naleven dat zal gelden zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars ervan alsmede voor hun rechtsopvolgers ten welken titel ook die ondeelbaar zullen verbonden zijn. Dit alles in zover onderhavige akte er niet van afwijkt.

Dit reglement omvat:

1. Het zakelijk statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de mede-eigenaars.
Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen ontstaan gelden voor alle mede-eigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsopvolgers ten even welke titel ook, bij wijze van subrogatie.
Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.
Dit statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar tegenover allen door hun overschrijving in het bevoegd kantoor van hypotheek.
2. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en het gemeenschappelijk leven.
Dit reglement is geen zakelijk recht en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald.
Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissing van de algemene vergadering en zij worden vastgelegd in het register van de processen-verbaal van de algemene vergadering.

VERTALING

Alleen de Nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparante of van de ondergetekende notaris.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Aan de hand van de door de wet vereiste stukken bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit der partijen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.

Na voorlezing heeft de comparante, samen met ons, notarissen, deze akte getekend, notaris Vanden Bussche blijft houder van de minuut.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

II.1. – ALGEMENE UITEENZETTING

II.1.1. – BEPALING VAN DE DRAAGWIJDTE

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig laatst gewijzigd bij wet van twee juni tweeduizend en tien) wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed als volgt vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heropricting van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regelen die voor dat geval worden voorgeschreven. Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheeken van de ligging van het onroerend goed.

II.1.2. – HUISHOUELIJK REGLEMENT

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten gelijke welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald.

De veranderingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet aan overschrijving onderhevig, 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.

II.1.3. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van mede-eigendom inwendige orde vormen samen het "ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM".

Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed. Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

Alle bepalingen vervat in het reglement van mede-eigendom, en welke tegenstrijdig zouden zijn aan diegene vermeld in de basisakte, zullen als niet bestaande aanzien worden.

Worden ten andere ook als bestaande om in deze opgenomen te zijn, aanzien, alle voorwaarden en erfdienstbaarheden vervat in de basisakte, evenals alle bestaande of nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

II.2. – WONINGSTATUUT

II.2.1. – ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

II.2.1.1. – Verdeling van het gebouw

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle mede-eigenaars al behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

De privatieve delen worden in het algemeen "appartementen" genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld.

De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, garages, autostandplaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privaat worden aanzien.

II.2.1.2. – Verdeling van de gemene delen

De gemene delen worden onderverdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) toebedeeld aan privatieven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde van hun privatieve delen.

De verdeling van de aandelen onder de verschillende privatieven werden vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement uitmaakt.

De onverdeelde delen in mede-eigendom gehecht aan een privaat eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden hierna vermeld.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen ondergaan, mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling van de aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering genomen met de vereiste meerderheid van de stemmen zoals hierna bepaald of in de mogelijkheden voorzien in de wet.

II.2.1.3. – Gemeenschappelijke delen - samenstelling

Voorwerp van mede-eigendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor de privatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

1. de volledige grond;
2. de grondvesten;
3. de gevels en dragende muren, zowel horizontale als verticale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemene delen;
4. het dak;
5. de ruwbouw van de balkons en terrassen, als ook de borstweringen;
6. alle nutsleidingen behalve deze die uitsluitend dienen voor één bepaalde eigendom;
7. de ruwbouw van balkons en terrassen; de borstweringen;
8. de gemeenschappelijke lokalen: lokalen bestemd voor fietsen, voor tellers, voor vuilnis;
9. de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, lift en liftkoker;
10. bel, parlofoon, deuropener, brievenbussen.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed gemeen te zijn, behoudens tegenbewijs.

II.2.1.4. – Privatieve delen - samenstelling

Voorwerp van privatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaat, en onder andere:

1. de toegangsdeur tot het privatieve eigendom;
2. de vloerbekleding;
3. het binnenpleisterwerk;
4. de niet dragende binnenmuren;
5. de vensters, ramen, rolluiken, zonneschermen;
6. de nutsleidingen tot het uitsluitend gebruik van de privatieve eigendom;
7. het sanitair;
8. de binnendeuren;
9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen; indien de centrale verwarming dienstig is voor heel het gebouw, behoren alleen tot het privé-eigendom de leidingen en toestellen gelegen binnen het eigendom;

Kortom alles wat ten uitsluitende ten dienste is van de titularis van het eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

II.2.1.5. – Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

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

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

II.2.2. – UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT – BEPERKINGEN

II.2.2.1. – Algemeen

De uit onverdeeldeheidtrekking van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden. De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen, zolang de privatieven bestaan.

II.2.2.2. – Op de gemeenschappelijke delen

De titularis oefent op de gemeenschappelijke delen alle rechten uit welke nodig zijn voor een normaal genot van zijn privélokalen, en hij kan dit zo nodig afdwingen. De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van medetitularissen.

II.2.2.3. – Op de privatieve delen

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit. De uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard. Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder. Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularissen, en ondermeer inzake isolatie.

II.2.3. – GENOT EN WIJZIGING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

II.2.3.1. – Gemene delen

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve eigendom wijzigingen te brengen aan de gemene delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende zoals hierna bepaald. Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengt, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

II.2.3.2. – Privatieve delen

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig contract, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid of het esthetische van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedere mede-eigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigingen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere mede-eigenaars.

II.2.4. – STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Niets dat 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 beslissende zoals hierna bepaald, met uitzondering van de toegestane wijzigingen van de winkels op het gelijkvloers, zoals bepaald onder het hoofdstuk wijziging der plannen.

Zulks geldt namelijk voor de ingangdeuren van de 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 aangaat.

De kleur van de overgordijnen voor de buitenvensters moeten eenvormig wit-beige zijn voor alle privatieve kavels.

II.3. – BESTUUR VAN HET GEBOUW: ALGEMENE VERGADERING – SYNDICUS - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – COMMISSARIS DER REKENINGEN

II.3.1. – ALGEMEEN

Alle eigenaars samen vertegenwoordigen de hele mede-eigendom en kunnen alle beslissingen nemen.

Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle mede-eigenaars uitgenodigd worden, en die bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

II.3.2. – ALGEMENE VERGADERING

II.3.2.1. - Omschrijving

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

II.3.2.2. - Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

II.3.2.3. - Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

II.3.2.4. - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste/laatste vijftien dagen van de maand.....

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

II.3.2.5. - Bijeenroeping algemene vergaderingen

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

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

De syndicus heeft tevens als opdracht aan elke persoon, die het gebouw 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 delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de algemene vergadering worden meegedeeld. De wijze van mededeling van de datum gebeurt zoals bepaald in het laatste lid van dit artikel.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

De datum van de algemene vergadering moet door de syndicus worden meegedeeld door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

II.3.2.6. - Samenstelling algemene vergadering

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

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

II.3.2.7. - Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

II.3.2.8. - Bureau van de vergadering

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

II.3.2.9. - Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door de vereniging in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

II.3.2.10. - Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van en gebeurlijke delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;
- e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
- g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

II.3.2.11. - Schriftelijke besluitvorming

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen buiten de vergadering om schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. Dit kan enkel mits alle mede-eigenaars bereikt zijn, stemmen en met eenparigheid van stemmen. De procedure voor de dergelijke schriftelijke besluitvorming is dezelfde als deze van een buitengewone algemene vergadering. De schriftelijke beslissingen kunnen ook via email genomen worden.

II.3.2.12. - Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijheid

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpeijk 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 tegenwerpeijk zijn.

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

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

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

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

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.

II.3.2.13. - 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.

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 een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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 orde of van elke beslissing van De algemene vergadering genomen na het verlenen van het recht, indien deze hem persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen de drie maanden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Rechtstreeks verhaal voor de bevoegde rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

II.3.3. – SYNDICUS

II.3.3.1. - Algemene opdracht

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

II.3.3.2. - Benoeming

De bouwheer kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan de syndicus geen verbintenissen aangaan 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 acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

De beslissing van de algemene vergadering wordt per aangetekend schrijven meegedeeld aan de syndicus.

Wanneer de syndicus voortijdig opzegt, opgezegd wordt of zijn mandaat een einde neemt na de hiervoor overeengekomen duur, verbindt hij zich ertoe de overdracht van alle nuttige stukken zo vlot mogelijk te laten verlopen en een gedetailleerde en volledige afrekening voor te leggen. Hij draagt er tevens zorg voor de hem aangelegde dossiers aan zijn opvolger over te dragen zonder dat hij enig retentierecht heeft.

II.3.3.3. - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De

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

De syndicus kan ook in rechte optreden tegen een huurder of gebruiker.

- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onder-richtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel; het uitoefenen van toezicht over de eventuele huisbewaarder en het onderhoudspersoneel
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
- o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor

- rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 6 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
 - t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
 - u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
 - v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

II.3.3.4. - Bevoegdheid

De syndicus, als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

II.3.3.5. - Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

II.3.3.6. - Vergoeding

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, met als maximum die welke opgelegd worden door de immobiliënkamer van de kust.

II.3.4. - DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. De algemene vergadering van een gebouw omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, kan beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom bij meerderheid van drie vierde van de stemmen.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter. De raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren

uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

II.3.5. – DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris van de rekeningen zal, tegen een eventuele door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

II.4. – ALGEMENE LASTEN – VERDELING – INNING

II.4.1. – ALGEMENE LASTEN

Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privaatieve delen. Behoren daarenboven tot de algemene kosten, het buitenschilderwerk van ramen, rolluiken, toegangsdeur tot iedere eigendom.

De kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of de vereniging van mede-eigenaars zijn algemene lasten met dien verstande dat voor een geschil tussen een mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars m.b.t. de kosten het volgende geldt:

- a. De mede-eigenaar wiens vordering jegens de vereniging van mede-eigenaars gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld om bij te dragen in het ereloon van de advocaat aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars;
- b. De mede-eigenaar tegen wie de vereniging van mede-eigenaars een vordering instelt die ongegrond wordt verklaard, wordt eveneens vrijgesteld;
- c. In het omgekeerde geval moet de mede-eigenaar wel bijdragen in het ereloon.

II.4.2. – VERDELING VAN DE LASTEN

Algemene verdeling:

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in mede-eigendom. Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

Bijzondere verdeling:

*De eigenaars van de winkel op het gelijkvloers en van de autostaanplaatsen genummerd "1" en "2" in de kelderverdieping -1 komen niet tussen in de liftkosten, noch in de kosten van onderhoud, elektriciteit en verwarming van de gemene delen; dit geldt eveneens voor de bijzondere kosten van de kelderverdiepingen zoals voorzien onder het hoofdstuk bijzondere erfdiensbaarheden.

Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige particulieren in verhouding tot hun aantal duizendsten, doch op noemer achthonderd tweeënvijftig.

*De eigenaars of rechtsverkrijgende, rechtsopvolgers van de autostaanplaatsen genummerd "1" en "2" in de kelderverdieping -1 moeten nooit tussenkomen in gelijk welke betaling van:

- de onkosten en bijdragen verbonden aan gemelde autostaanplaatsen nummer "1" en "2";
- de onkosten van verlichting en van onderhoud van de rijstroken van de twee kelderverdiepingen in de residentie "Zeeland", noch in de kosten van verlichting en van onderhoud van de rijstroken in de tweede kelderverdiepingen in de residentie "La Fayette"; zelfs in geval van toeval en vetustiteit;
- de kosten van onderhoud, herstel of vervanging van de toegangspoorten, van de scharnierende parkingbrug, de lift en de koker;
- de kosten van onderhoud en herstel van de doorrit naar de Antoine Bréarstraat, riolering en isolerend en geluiddempend dak, van de verluchtungskoker uitgevende op de residentie "La Fayette", waarvan het onderhoud en het treffen van de nodige voorzorgsmaatregelen, voor de goede functionering, door de zorgen van de eigenaars van de residentie "Zeeland" en "La Fayette", afgewerkt, onderhouden en desnoods hersteld moeten worden.

Deze kosten, alsmede gebeurlijke alle andere gemene kosten alsook verzekeringspremies zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige particuliere in verhouding tot hun aantal duizendsten.

II.4.3. – INNING – WERKING- EN RESERVEFONDS

Er zal door iedere mede-eigenaar een provisie gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de trimestriële gemene uitgaven. De provisie is bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal tevens een reservefonds vaststellen en aanleggen in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisie te vorderen aan de mede-eigenaars, provisie die door de algemene vergadering bekrachtigd werd.

Indien één van de mede-eigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met toestemming van de raad van mede-eigendom, de bevoorrading van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven mede-eigenaar, te blokkeren.

De mede-eigenaar die in gebreke blijft en weigert aan die voorwaarde te voldoen, zal zonder ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd zijn van vijf euro per dag vertraging met een minimum van vijftieng euro. Deze schadevergoeding zal gestort worden in het reservefonds.

De in gebreke gebleven eigenaar kan gesommeerd worden en vervolgd worden door de syndicus.

De syndicus heeft in dat opzicht een contractueel en onherroepbaar mandaat zolang hij in functie is.

Vooraleer tot gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de raad van mede-eigendom, maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebleven persoon zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijk voorziene intrestvoet, verhoogd met drie procent.

Gedurende de afwezigheid van de in gebreke gebleven mede-eigenaar, zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed functioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en macht om een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden afgetekend.

II.4.4. – BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID – VERDELING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de mede-eigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

II.4.5. – GEMENE ONTVANGSTEN

Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten te innen en geeft er geldige kwijting over.

II.5. – HERSTELLINGEN EN WERKEN

II.5.1. – PRINCIPE

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de mede-eigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van mede-eigendom of in de akte splitsing van het gebouw.

II.5.2. – AARD DER HERSTELLINGEN

De herstellingen worden in twee categorieën ingedeeld:

- a. Dringende herstellingen
- b. Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of verbetering meebrengen.

II.5.2.1. – Dringende werken

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz.... heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor de toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de beheerder of de ernst van de herstellingen betwisten.

II.5.2.2. – Overige werken

Deze werken en herstellingen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering.

II.5.3. – MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

De eigenaars zullen door hun appartementen of winkels doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van die privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden tenzij het gaat om dringende herstellingen van één juni tot dertig september van ieder jaar, ook niet tijdens de paasvakantie. De herstellingen aan het dak zullen mogen gevraagd worden en ook uitgevoerd ten gepaste tijde.

Iedere eigenaar zal een dubbel van de sleutel van zijn inkomdeur, veiligheidsslot en berging, onder een gesloten en op sluiting afgetekende bijzondere omslag tegen afgifte van een ontvangstbewijs, aan de syndicus bijgestaan door de voorzitter van de raad van mede-eigendom dienen te overhandigen.

Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringenheid de deur van de in gebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

II.6. – VERZEKERING – HEROPBOUW

II.6.1. – PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S

Een verzekering zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij. Zij omvat de risico's en gevaren hieronder opgesomd:

1. Brand: zowel de privatieve als de gemene delen, de bliksem, de ontploffingen en ongelukken veroorzaakt door elektrische kortsluitingen, vallen van vliegtuigen, verhaal tegen derden en burens, verhaal tegen mede-eigenaars alles voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.
2. Stormschade
3. Glasbreuk: alle vensterruiten zo gewone als thermopane, inbegrepen deze met een oppervlakte van meer dan drie vierkante meter, zowel voor privatieve als van de gemene delen.
4. Waterschade
5. Burgerlijke verantwoordelijkheid: deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten het gebouw of bij het in gebruik nemen van de lift, bij ongevallen voortvloeiend uit de val van stenen, van vensters, trappen, voorwerpen die zich bevinden op de voetpaden, bij gebrek van wegvegen van sneeuw en ijs, bij gebrek of onvoldoende verlichting in de gangen en op de trap en bij gebrek aan onderhoud. Hetzij de verantwoordelijkheid die kan in het gedrang komen op grond van de artikelen 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.
6. Polis van de burgerlijke verantwoordelijkheid (gemeenschappelijk) – Werkongevallen: deze verzekering dekt de werkongevallen die het personeel kunnen overkomen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, erin begrepen de ongevallen hen overkomen op de weg van en naar het werk.

II.6.2. – POLISSEN

Iedere eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

II.6.3. – BIJPREMIE

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

II.6.4. – RAMPEN – INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars door de algemene vergadering aan te duiden, onder last van deze som op de bank of elders te deponeren onder de voorwaarden door de algemene vergadering opgelegd. Doch zal er noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkost zal derhalve moeten aangevraagd worden.

II.6.5. – AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

De vergoedingen, uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt worden aangewend:

1. Wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde plaatsen te doen herstellen indien daartoe wordt beslist door de algemene vergadering beslissende met vier vijfde meerderheid van de stemmen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatst genoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.
2. Indien een totale ramp geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen indien daartoe wordt beslist door de algemene vergadering beslissende met eenparigheid van stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, om de herstellingswerken te betalen, zal het tekort ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in mede-eigendom. Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke interesten en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Indien de algemene vergadering beslist het gebouw her op te bouwen kunnen de afwezigen hun rechten afstaan aan de andere mede-eigenaars, onder voorwaarde dat deze aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voorvermelde beslissing. Indien alle mede-eigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze mede-eigenaars die erom verzoeken.

Dit alles onverminderd het recht van de afstanddoeners op hun aandeel hen toekomend in de vergoeding.

De prijs bij overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gerede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs zal contant betaald worden.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in éénzelfde zitdag. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn. Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen tot de heropbouw van het goed beslissende zoals hiervoor bepaald.

II.6.6. – AFWIJKINGEN

- a. Indien door de mede-eigenaars verfraaiingen aan de privaatieve eigendom worden uitgevoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.
- b. De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid onder hen, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premies van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over mogen beschikken.

II.6.7. – PRIVATE VERZEKERING MEUBILAIR – HUURRISICO'S – VERHAAL DER BUREN

Ieder mede-eigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringscontract afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het meubilair, hetzelfde geldt voor de huurrisico's en verhaal der burens.

II.7. – OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

II.7.1. – Precontractuele informatieplicht

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid Burgerlijk Wetboek;
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

II.7.2. – Informatieplicht bij overdracht van een kavel

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2. een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in II.7.1. worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1^o, 2^o, 3^o en 4^o, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

II.7.3. – Informatieplicht na het verlijden van de akte

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

II.7.4. - De kosten voor de mededeling

De kosten van mededeling van de krachtens II.7.1 en II.7.2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

II.7.5. - 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 tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
- Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

III. – HUISHOUELIJK REGLEMENT

III.1. – DRAAGWIJDTE – WIJZIGINGEN

Er wordt onder de mede-eigenaars overgaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welke bindend is voor hen en hun rechthebbenden is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissende zoals hiervoor bepaald.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal van de algemene vergadering moeten ingeschreven worden. Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed zal de vervreemde of de verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende hierop moeten vestigen en hen uitnodigen hiervan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

III.2. – ONDERHOUD: SCHILDEREN – ONDERHOUD

De schilderwerken aan de gemene delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten meedelen.

De algemene vergadering wijst de werken toe en de syndicus oefent toezicht over de werkzaamheden.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde uitgevoerd moeten worden door iedere 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 gebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

III.3. – VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.
2. Aan de voorgevel zijn alleen wit gevoerde overgordijnen toegelaten.
3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.
4. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en bedienden.
5. De gemene delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrijgehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz.....
6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz....
7. De tapijten en karpetten mogen niet uitgekopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.
8. 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.

III.4. HUISDIEREN EN GEDOOGZAAMHEDEN

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden. Indien evenwel één van deze huisdieren oorzaak zou zijn van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen te belope van vijf euro per dag vertraging, beginnende van de betekening van de beslissing van de algemene vergadering. Het bedrag van de dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming. In ieder geval zijn de eigenaar van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

III.5. – MORALITEIT – STILTE - WELVOEGLIJKHEID

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden 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 van hun familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw gebruik wordt gemaakt 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, installaties en de motoren van huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) en welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van de gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

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

III.6. – OVERDRACHT VAN VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars 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 eigenaarverhuurder 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, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straffe van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en interesten.

III.7. – TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen met een luxueus karakter, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Het is uitdrukkelijk verboden aan de uitbaters van het handelsgelijkvloers om losse koopwaar te verkopen in de zone gelegen voor hun handelsruimte.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt;
- bar als dusdanig, snack-bar, dancing, nachtclub, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt;
- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst;

- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enz...;
- burelen;

III.8. – PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats in het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op de winkels van het gelijkvloers indien deze bestemd zijn tot handelsdoeleinden, waar een discrete publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners van het appartement te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden; deze publiciteit mag enkel aan de binnenzijde van de winkel worden aangebracht. Deze eventuele publiciteit zal wat de vorm betreft, in overeenstemming zijn met de stijl, stading en harmonie van het gebouw en mag op geen enkele wijze de bewoners van de appartementen storen.

Geen enkel opschrift zal mogen worden aangebracht op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is toegelaten naast de ingangsddeur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de ingang van het gebouw zal iedere eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten worden uitgevoerd.

Ingeval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te Huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring.

III.9. – DIVERSE BEPALINGEN

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 gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

Voor ieder verhuis, zullen de eigenaars, de beheerder er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schade aan de gemene delen. Indien deze maatregelen niet in acht genomen wordt voor de komst van de verhuizers, zullen de eerst genoemden kunnen aansprakelijk worden gesteld voor de na de doortocht der verhuizers door de beheerder vastgestelde schade aan de gemene delen.

Doorgang naar de Antoine Bréartstraat:

De toegang tot de doorgang naar de Antoine Bréartstraat, over de percelen nummers 639-640 en voormeld deel van nummer 638 is verboden aan personen beneden de achttien jaar niet vergezeld van hun ouders of een persoon die in het bezit is van een rijbewijs.

De bezitters van motorrijwielen zullen deze doorgang slechts mogen gebruiken indien zij de motor afleggen op de straat en geruisloos binnen komen en buiten gaan.

III.10. – ALGEMENE SCHIKKINGEN

III.10.1. – PRINCIPE

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de plaatselijke gebruiken.

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut zullen voorgelegd worden aan de algemene vergadering welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.

Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan proces-verbaal opgemaakt worden.

De meeste gerede partij heeft steeds het recht zich tot de bevoegde rechter te wenden.

III.10.2. – BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

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

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

Ofwel zal er tenminste in deze akten melding moeten worden gemaakt dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

III.10.3. – VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwpromotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop- of verhuurvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuringbiljetten, verkoopbord en dergelijke.

III.10.4.

Het gebouw is onderverdeeld in duizend/ duizendsten (1.000/ 1.000sten). Wanneer in voorvermeld reglement het woord tienduizenden zou vermeld zijn, dient dit gelezen te worden als duizendsten.

III.10.5. – VERTALING

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

Provincie : West-Vlaanderen
Arrondissement: Brugge
Gemeente : Knokke-Heist

Formulier A

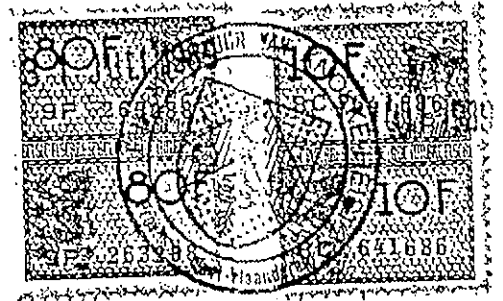
VERGADERING VAN 20/06/1989.

Aanwezig: Graaf L. Lippens, Burgemeester-Voorzitter
Haerinck, J. De Grootte, Lannoy, Declercq, Heyman en
Willems, Schepenen.
A. Claeys, Secretaris.

Het College,

Aanvraag Nr. 89/167
Dosiernr. AROL 8/31043/198 KJ/KM

BOUWVERGUNNING A



Gelet op de aanvraag ingediend door IMMO VAN GRONSVELD-LEYMO TV,
Industrieweg 13 te 3730 HOESELT met betrekking tot een perceel gelegen,
Zeedijk-Het Zoute 733-734, 4de Afd., sectie B, nr. 613A en strekkende
tot bouwen appartementsgebouw na afbraak.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum
draagt van 09/02/1989.

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

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

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de
behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen
van een bij koninklijk besluit of bij besluit van de Vlaamse
Gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd
bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen
van behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel gelegen is, een
algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij Koninklijk besluit of
bij besluit van de Gemeenschapsminister van 16/09/1966;
Gelet op de algemene bouwverordening(en);

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van
de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

GUNSTIG, - in toepassing van art. van het K.B. dd. 28/12/1972.
- overeenkomstig het APA van Knokke (16.9.66)

mits hoogte voorgevel technisch verdiep te beperken tot hoogte voorgevel
technisch verdiep van linkerbuur.

Gelet op de Omzendbrief dd. 20 oktober 1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, houdende richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, en welke de Omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 van het Ministerie van Openbare Werken vervangt;

Gelet op het raadsbesluit dd. 17 december 1987, houdende heffing van een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen voor een termijn van vijf jaar (aanvang 01.01.1988 - einde 31.12.1992);

Gelet op het schrijven dd. 12.02.1988, vanwege het Provinciaal Gouvernement houdende mededeling dat voornoemde raadsbeslissing geen aanleiding geeft tot bezwaar en mag uitgevoerd worden;

Overwegende dat er in totaal 17 parkeerplaatsen dienen voorhanden te zijn;

Overwegende dat er op de ingediende plannen 22 parkeerplaatsen voorzien worden;

Overwegende dat er aldus 5 parkeerplaatsen in overschot zijn

Overwegende dat er aldus geen parkeerplaatsen ontbreken;

BESLUIT :

Artikel 1.

De vergunning wordt afgegeven aan:

IMMO VAN GRONSVELD-LEYMO TV, Industrieweg 13 te 3730 HOESELT

die ertoe gehouden is:

- 1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.
- 2° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
 - bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
 - het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooien der bouwwerken;
 - de verschuldigde bouwaks te betalen;
 - schriftelijk de datum te laten kennen aan het Gemeentebestuur van aansluiting op het rioolnet;
 - bij het voorhanden zijn van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:
 - 1.- schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;
 - 2.- voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;
 - 3.- volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;
 - 4.- betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de faktuur uitgaande van de betrokken instantie.

de overige gegevens van zijn aangelegenheden en de afhandeling,
mits:

- de voorwaarden zoals gesteld in het advies van de Brandweer nr. Pr.89/22 dd. 10/02/1989 stipt na te leven, en dit voor de ondergrondse parkeerruimte en het realiseren van een uitweg via de A. Bréartstraat naar Res. Zeeland (BV 261/88/K).
- de voorwaarden zoals gesteld in het advies van het Bestuur der Waterwegen dd. 09/03/1989 nr. 19344/52.

Vooraleer tot de uitbating van de parkeerplaatsen over te gaan dient een onderzoek ingesteld in het kader van de reglementering i.v.m. de "ongezonde, gevaarlijke en hinderlijke inrichtingen" en dient een effectieve vergunning voor de uitbating van de parkeerplaatsen bekomen te worden.

Er wordt voldaan aan de omzendbrief dd. 20.10.1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, welke de ministeriële omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 vervangt, en het gemeentelijk belastingsreglement - betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen - door het voorhanden zijn van voldoende parkeerplaatsen.

Er nota van te nemen dat er 5 parkeerplaatsen in overschot zijn., en worden voorbehouden aan de houder van de bouwvergunning Nr. 89/167 om in de toekomst gebonden te worden aan een later op te richten gebouw.

Art. 2.

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

Art. 3.

De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

Art. 5.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Afgeleverd op 20/06/1989.

Vanwege het College:

De Secretaris,
(get)Claeys A.

De Voorzitter,
(get)Graaf L. Lippens

Voor eensluidend afschrift:

7

6

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Ne varietur. Knokke-Heist
9/10/29

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Geregistreerd te Knokke-Heist

..... bladen, renvoeren,

cp

Eoek blad vak

ontvangen : tweehonderdvijftien frank (225,-Fr).

DE ONTVANGER

