

Gecoördineerde statuten van de vereniging
van mede-eigenaars residentie

Gauquié

te 8670 Oostduinkerke, Leopold II-laan 251

[Goedgekeurd door de algemene vergadering van 13 januari 2012]

GECOÖRDINEERDE STATUTEN
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE "GAUQUIE"
KOKSIJDE (OOSTDUINKERKE), LEOPOLD II-LAAN 251

TOELICHTING :

- Onderhandse coördinatie van de statuten conform artikel 19 §2 van de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;

- Onduidelijke, ongeldige of onvolledige bepalingen dienen gelezen, geïnterpreteerd en zo nodig aangevuld te worden conform de toepasselijke dwingende wetgeving;

- De oorspronkelijke statuten worden overgenomen, aldus, wanneer in de onderstaande tekst verwezen wordt naar "de verschijner(s)", "deze akte", "ons notaris", "dit reglement", of gelijkaardige verwijzingen, dan wordt hiermee verwezen naar de oorspronkelijke statuten. Er wordt aldus uitdrukkelijk verwezen naar de oorspronkelijke statuten voor wat betreft: identiteit van de verschijners, oorsprong van eigendom, (eventueel) voorafbestaande overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, plannen, kadastrale gegevens, bouwvergunningen, lastenkohieren en eventueel andere ontbrekende gegevens;

- Bij discussie omtrent de inhoud en/of omvang van de bepalingen van de statuten, dient - voor zover niet in strijd met de vigerende wetgeving - teruggegrepen te worden naar de oorspronkelijke statuten, inclusief eventuele aankoopaktes en wijzigende basisaktes;

Het jaar tweeduizend.
Op vijf juli.
Voor mij, Meester Marc VANDEN BUSSCHE, notaris te
Koksijde.

ZIJN VERSCHENEN :

De naamloze Vennootschap **OOSTDUINKERKE BUILDING** met
maatschappelijke zetel te 8740 Pittem Joos de ter
Beerstlaan 64.

Opgericht blijktens akte verleden voor ondergetekende
notaris op dertien juni tweeduizend, gepubliceerd in de
Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juni
tweeduizend onder nummer 20000628-157.

Handelsregister nummer en BTW-nummer in aanvraag

Hier vertegenwoordigd door nagemelde bestuurders van
de vennootschap, daartoe benoemd in de buitengewone algemene
vergadering onmiddellijk gehouden na voormelde oprichting,
gepubliceerd alsvoren en daartoe bevoegd overeenkomstig artikel
16 van de statuten, te weten:

1/ De naamloze vennootschap **TOSALU**, met zetel te
Kortemark, Ellestraat 16.

Ingeschreven in het handelsregister te Oostende onder
het nummer 46.670.

BTW-nummer 442.122.535

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Hans
Berquin te Brussel op achttien september negentienhonderd
negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van drieëntwintig oktober daarna, onder het nummer
901023-236.

Waarvan de statuten werden gewijzigd blijktens proces
verbaal opgemaakt door notaris Ignace Saey te Deerlijk,
vervangende zijn ambtgenoot notaris Thérèse Dufaux te Waregem,
wettelijk belet op elf oktober negentienhonderd vierennegentig,
bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
vier november daarna onder nummer 941104-303.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten
door haar gedelegeerd bestuurder de Heer Luc Desimpel, wonende
te Kortemark, Ellestraat 16.

Tot voormelde functie benoemd bij beslissing van de
raad van bestuur op vijftien oktober negentienhonderd zes en
negentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch
Staatsblad van veertien december daarna, onder nummer 961214-
376.

2/ De naamloze vennootschap **DESPIEGELAERE INVEST**, met
zetel te Roeselare Nieuwe Abelenstraat 20.

Ingeschreven in het handelsregister te kortrijk onder
nummer 138.563.

BTW-nummer 458.251.853

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Francis
Vlegels te Ingelmunster op zevenentwintig juni negentienhonderd
zesennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van drieëntwintig juli daarna onder het nummer
960723-750.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 15 van
de statuten door haar gedelegeerd bestuurder de heer Yves
Despiegelaere, wonende te Izegem, Nederweg 31.

Tot voormelde functie benoemd bij beslissing van de
raad van bestuur samengekomen onmiddellijk na de voormelde
oprichtingsakte, gepubliceerd als voormeld.

Hierna genoemd "DE COMPARANTE" of "DE BOUWHEER".

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

Comparante verklaart eigenares te zijn van volgend onroerend goed :

GEMEENTE KOKSIJDE vierde afdeling

Oostduinkerke tweede afdeling

Een hotel met medegaande grond en afhangen genaamd "GAUQUIE" gelegen Leopold II laan 251, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie F nummer 165 met een oppervlakte van vijftien are achtentachtig centiare (15a 88ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Comparante is eigenares van voormeld onroerend goed om het te hebben aangekocht jegens 1) mevrouw Else Maria Emma Loones, zonder beroep, te Koksijde-Oostduinkerke, 2) mevrouw Beatrice Germaine Loones, fotografe, echtgenote van de heer Leerman Eric Robert Victor, wonende te Koksijde-Oostduinkerke en 3) de heer Jan Florent Maria Loones, advocaat, echtgenoot van mevrouw Chauvin Caroline Anny Godelieve, wonende te Koksijde-Oostduinkerke, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op éénentwintig juni tweeduizend, ter overschrijving op het hypotheekkantoor te Veurne.

Voormeld goed behoorde toe aan Loones Else, Beatrice en Jan, allen voormeld elk voor één/derde deel om het hen te zijn toebedeeld geweest blijkens akte verdeling tussen henzelf en hun deelgenoten mevrouw Rosalia Louisa Cornelia Dewitte te Oostduinkerke, de heer Walter Maria Gabriël Loones te Oostduinkerke en de heer Herman Frank Maria Loones te Oostduinkerke, verleden voor notaris Karel Vanden Bussche, destijds te Koksijde op dertig december negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertien januari daarna boek 6676 nummer 4.

Oorspronkelijk behoorde dit goed aan de heer Honoré Loones te Oostduinkerke om het hem te zijn toebedeeld bij akte verdeling tussen hemzelf en zijn broers Charles en Georges Loones en zijn moeder mevrouw Marie Gauquié bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn, destijds te Nieuwpoort op vijftentwintig februari negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op tweentwintig maart daarna boek 4725 nummer 25.

De heer Honoré Loones is ab intestat overleden te Brugge op zeven februari negentienhonderd éénentachtig nalatende als enige en reservataire erfgenamen zijn vijf kinderen te weten Loones 1) Else, 2) Walter, 3) Beatrice, 4) Jan en 5) Herman onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Rosalie Dewitte voormeld.

ONDERWERPING AAN HET JURIDISCH STATUUT VAN DE MEDE-EIGENDOM

De comparante heeft mij, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil, om de grond en het op te richten appartementsgebouw dat de naam "RESIDENTIE GAUQUIE" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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 mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577-2 en volgende en behalve de beperkingen hierna.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie Gauquie, Leopold II laan 251 te Koksijde". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN - PLANNEN

De comparante heeft mij, notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven om er één geheel mee te vormen

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde op twaalf april twee-duizend onder refertenummer gemeente BA-99/9420 dossier-nummer stedenbouw 8.00/3801/2745.1.

2) vijftien bouwaanvraagplannen opgemaakt door BVBA Architectenbureau B.A.U. te Roeselare St. Amandstraat 113 welke als volgt zijn geïdentificeerd :

- plan 01/15 omvat het omgevingsplan, liggingsplan, inplantingsplan, gabarit Albert I laan, gabarit Leopold II laan
- plan 02/15 omvat de kelderverdieping -2, garages, bergingen, riolering, fundering
- plan 03/15 omvat de kelderverdieping -1, garages, bergingen, riolering, fundering
- plan 04/15 omvat het gelijkvloers
- plan 05/15 omvat de verdieping 1
- plan 06/15 omvat de verdieping 2
- plan 07/15 omvat de verdieping 3
- plan 08/15 omvat de verdieping 4
- plan 09/15 omvat de verdieping 5
- plan 10/15 omvat de dakverdieping 1
- plan 11/15 omvat de dakverdieping 2
- plan 12/15 omvat de gevel Leopold II laan
- plan 13/15 omvat de gevel Albert I laan
- plan 14/15 omvat de doorsnede AA en achtergevel Albert I laan
- plan 15/15 omvat de doorsnede BB en achtergevel Leopold II laan

Deze plannen dragen het zegel van de Gemeente Koksijde en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van twaalf april twee-duizend.

3) vierenzestig verkoopplannen betreffende de privaatieven opgemaakt door dezelfde architect als voornoemd de dato zestien

juni tweeduizend

4) twee gewijzigde plannen opgemaakt door dezelfde architect als voornoemd de dato zestien juni tweeduizend met de gewijzigde indeling van de autostaanplaatsen, garages en bergingen

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

EVENTUELE WIJZIGING DER PLANNEN

De comparante heeft het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars :

1) de plannen te wijzigen

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

* om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

* om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

* indien de comparante dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen.

2) de binnenschikking van de privatieven te wijzigen;

3) de privatieve lokalen van twee of meer kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen.

4) een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Zij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke delen; in ieder dezer gevallen zal het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

5) de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren.

6) geplande autostaanplaatsen om te vormen tot aanhorigheid van een privaat of tot bergplaatsen;

7) autostaanplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus autoboxen tot stand te brengen.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars en kunnen slechts geschieden tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

Ten dien einde zal de comparante alle statuten-wijzigingen kunnen laten opstellen, wederzijdse erfdienst-baarheden creëren, vrij alle lasten bedingen, gemene delen met elkaar verbinden, de verdeling der lasten hiervoor zelf bepalen, de aandelen in de gemene delen aanpassen.

De koper zal alle ongemakken dienen te gedogen die gepaard gaan met de bouw van het complex, al dan niet in fasen op te trekken, zonder enige vergoeding daarvoor te kunnen eisen jegens wie ook.

BODEMSANERINGSDECREET

De comparante verklaart dat er op de voorschreven grond bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de

lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De comparante legt het bodemattest voor die betrekking heeft op voormeld onroerend goed afgeleverd door OVAM op twintig januari tweeduizend waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschik

"baar in het register van verontreinigde gronden omdat er "geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

"Opmerking:

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een "activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in "de lijst bedoeld in artikel drie paragraaf één van het "bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentien- "honderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er "vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd "met melding van de overdracht.

"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

VOLMACHT

De kopers van privaatieve kavels zullen in hun respectievelijke aankoopakten, als voorwaarde van de verkoop, een onherroepelijke volmacht verlenen aan de comparante, voornoemd, om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele akten houdende een wijziging en/of een aanvulling van de statuten van de residentie "Gauquie" in de meest uitgebreide zin; om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen en om in het algemeen, al het nodige te doen zoals bedoeld onder voorgaande hoofding "eventuele wijziging der plannen".

Door middel van deze volmacht zal niet mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privaatieven, zonder voorafgaandelijk akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

ERFDIENSTBAARHEDEN

a) erfdienstbaarheden spruitend uit titels van eigendom

Alle mede-eigenaars 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 de comparanten of van hun rechtsvoorgangers.

Meer bepaald verwijst de comparante naar het "akkoord bureu" de dato zestien maart tweeduizend welke aan deze zal gehecht blijven na "ne varietur" te zijn ondertekend tussen partijen en ondergetekende notaris om integraal deel uit te maken van onderhavige akte.

b) conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privaatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de

comparante en de kopers van de privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privaatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De toekomstige verkrijgers van een privaatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die de beschreven goederen 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 comparanten 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.

VERBINDINGEN

Het is de comparante, voornoemd, uitdrukkelijk toegelaten om de residentie "Gauquie" op alle niveau's te verbinden met de aanpalende erven en om van deze één door-lopend geheel te maken zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars moet bekomen worden.

De betrokken titularissen mogen daarvoor alle nodige werken uitvoeren, onder meer het maken van openingen in de gemene muur teneinde de doorgang tussen beide erven te realiseren, het voorzien van trappen, het eventueel verbinden van de privaatieve nutsvoorzieningen, enzovoorts...

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van een architect. Zijn kosten en erelonen, eveneens alle kosten met betrekking tot deze verbinding zijn uitsluitend ten laste van de betrokken titularissen.

Dit alles op hun respectievelijke verantwoordelijkheid, onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen, en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privaatieve delen.

SCHEIDINGSMUREN

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

Desalniettemin heeft alleen de comparante 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 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.

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

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

Indien om welke reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de residentie "Gauquie" vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET-VERKOCHTE PRIVATIEVEN

De comparante richt voorschreven gebouw op met het oog op de verkoop. Zij zal niet hoeven tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten van de niet-verkochte kavels waarvan zij eigenares is, met uitzondering wat betreft haar aandeel in de verzekeringen. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze kavels niet gebruikt noch verhuurd worden.

VOLMACHT

Comparante, voornoemd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

1. de Heer Peter Taffeiren wonende te Knokke-Heist Sasstraat, 7.
2. de Heer Yves Despiegelaere, wonende te Izegem, Nederweg 33.
3. de Heer Robert Donck, wonende te Knokke-Heist, Bronlaan, 33 of Mevrouw Maria Donck, wonende te Knokke-Heist, Bronlaan, 33.
4. De Heer Luc Desimpel, wonende te Kortemark, Ellestraat, 16.

Met macht te handelen met twee gezamenlijk, om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:

* Te verkopen en te ruilen met of zonder opleg, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd Residentie "Gauquie", evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige pers on of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

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

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

Alle schuldvorderingen voor het niet-betaald saldo van de verkoopprijzen over te dragen of in pand te geven in het voordeel van derden.

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

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

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

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

Alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin, alle wijzigende of verbeterende akten aan de statuten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen.

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

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

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw wordt opgericht op het hierna beschreven perceel grond, na afbraak van de bestaande gebouwen :

GEMEENTE KOKSIJDE vierde afdeling

Oostduinkerke tweede afdeling

1. Een hotel met medegaande grond en afhangen genaamd "GAUQUIE" gelegen Leopold II laan 251, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie F nummer 165 met een oppervlakte van vijftien are achtentachtig centiare (15a 88ca).

2. Een afbraakeigendom gekend onder de benaming "Canard Bizarre" gelegen Leopold II laan 247-249, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie F nummer 166/A met een oppervlakte van twee are zesenzeventig centiare (2a 76ca).

Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve delen.

1. Omschrijving begrip "privatieve delen".

De hierna beschreven privatieve delen van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een uit-sluitend of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt ofwel privaat, ofwel privaat (ge)deel(te) ofwel privatieve kavel, ofwel kavel genoemd.

2. Opsomming gemeenschappelijke en privatieve delen.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende gemeenschappelijke en privatieve delen. Aan elke privatieve kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

I. KELDERVERDIEPING -3

a) Gemeenschappelijke delen

in- en uittrithelling naar de hogergelegen verdieping, manoeuvreerruimte

zes kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker gangen leidende naar de privatieve kelders, sassen

b) privatieve delen

De kelderverdieping -3 omvat :

* **ACHT parkings** genummerd P/vijfenzeventig (P/75), P/zesenzeventig (P/76), P/achtenzeventig (P/78) en P/tachtig (P/80), P/drieëntachtig (P/83), P/vijfentachtig (P/85), P/zesentachtig (P/86) en P/zevenentachtig (P/87)

* **NEGENTIEF garages** genummerd van G/tweeënzestig (G/62) tot en met G/tweeënzeventig (G/72), G/zevenenzeventig (G/77), G/negenenzeventig (G/79), G/vierentachtig (G/84) en G/achtentachtig (G/88), G/drieënnegentig (G/93) met bijhorende berging B/zevenenzeventig (B/77), G/vierennegentig (G/94) met bijhorende berging B/achtenzeventig (B/78), G/vijfennegentig (G/95) met bijhorende berging B/negenenzeventig (B/79) en G/achtennegentig (G/98)

* **VIJF dubbele garages** genummerd G/drieënzeventig-vierenzeventig (G/73-74) met bijhorende berging B/zesenvijftig (B/56), G/éénentachtig-tweeëntachtig (G/81-82), G/negenentachtig-negentig (G/89-90), G/éénennegentig-tweeënnegentig (G/91-92) met bijhorende berging B/drieënzestig (B/63) en G/zesennegentig-zevenennegentig (G/96-97) met bijhorende berging B/tachtig (B/80)

* **VIJFENTWINTIG bergingen** genummerd van B/zesenvijftig (B/56) tot en met B/tachtig (B/80)

Deze bergingen mogen niet in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een privaat in het gebouw.

Gezien deze in het verlengde liggen van elkaar dienen de parking P/76 en de garage G/77 steeds samen verkocht te worden, evenals de parking P/78 samen met de garage G/79, de parking P/83 samen met de garage G/84 en de parking P/87 samen met de garage G/88.

II. KELDERVERDIEPING -2

a) Gemeenschappelijke delen

in- en uittrithelling naar de hogergelegen verdieping,
manoeuvrerruimte

zes kernen voor verticale circulatie telkens
bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker
gangen leidende naar de privaatieve kelders
sassen, pomplokaal

b) privaatieve delen

De kelderverdieping -2 omvat :

* **ACHT parkings** genummerd P/éénenviertig (P/41),
P/tweéenviertig (P/42), P/vierenveertig (P/44), P/zesenviertig
(P/46), P/negenenviertig (P/49) en van P/éénenvijftig (P/51)
tot en met P/drieenvijftig (P/53)

* **TWINTIG garages** genummerd van G/achtentwintig
(G/28) tot en met G/achtendertig (G/38), G/drieéenviertig
(G/43), G/vijfenveertig (G/45), G/vijftig (G/50),
G/vierenvijftig (G/54), G/vijfenvijftig (G/55), G/zesenvijftig
(G/56), G/zevenenvijftig (G/57) met bijhorende berging
B/tweéenvijftig (B/52), G/achtenvijftig (G/58) met bijhorende
berging B/drieéenvijftig (B/53) en G/negenenvijftig (G/59) met
bijhorende berging B/vierenvijftig (B/54)

* **DRIE dubbele garages** genummerd G/negenendertig-
veertig (G/39-40) met bijhorende berging (B/22),
G/zevenenviertig-achtenveertig (G/47-48) en G/zestig-
éénenzestig (G/60-61) met bijhorende berging B/vijfenvijftig
(B/55)

Wijzigende basisakte 19/12/2006:

De berging genummerd tweeëntwintig (22) gelegen in niveau
-2 wordt losgekoppeld van de dubbele garage G/39-40, zodanig
dat deze berging als afzonderlijke entiteit zal bestaan en de
toegang zal worden genomen via de gemeenschappelijke gang in
plaats van via de voormelde garage G/39-40.

* **VIERENDERTIG bergingen** genummerd van
B/tweéëntwintig (B/22) tot en met B/vijfenvijftig (B/55)

Deze bergingen mogen niet in huur gegeven worden noch
in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of
gebruiker zijn van een privaatief in het gebouw.

Gezien deze in het verlengde liggen van elkaar dienen
de parking P/42 en de garage G/43 steeds samen verkocht te
worden, evenals de parking P/44 samen met de garage G/45, de
parking P/49 samen met de garage G/50 en de parking P/53 samen
met de garage G/54.

III. KELDERVERDIEPING -1

a) Gemeenschappelijke delen

in- en uittrithelling naar de hogergelegen verdieping,
manoeuvrerruimte

zes kernen voor verticale circulatie telkens
bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker
gangen leidende naar de privaatieve kelders
sassen, regenwaterreservoir, vuilnislokaal
hoogspanningscabine
lokalen tellers electriciteit, lokalen tellers water
twee fietsenbergingen

b) privaatieve delen

De kelderverdieping -1 omvat :

* **ACHT parkings** genummerd P/twaalf (P/12), P/dertien (P/13), P/vijftien (P/15), P/zestien (P/16) en van P/achttien (P/18) tot en met P/éénentwintig (P/21)

* **ZESTIEN garages** genummerd van G/één (G/1) tot en met G/vier (G/4), van G/zeven (G/7) tot en met G/elf (G/11), G/veertien (G/14), G/zeventien (G/17), G/tweeëntwintig (G/22), G/drieëntwintig (G/23), G/vierentwintig (G/24) met bijhorende berging B/twintig (B/20), G/vijfentwintig (G/25) met bijhorende berging B/negentien (B/19) en G/zesentwintig (G/26) met bijhorende berging B/éénentwintig (B/21)

* **ACHTTIEN bergingen** genummerd van B/één (B/1) tot en met B/zes (B/6), van B/tien (B/10) tot en met B/éénentwintig (B/21)

* **berging handelsruimte 1, berging handelsruimte 2, berging handelsruimte 3 en berging handelsruimte 4**

De bergingen handelsruimte 1, handelsruimte 2 en handelsruimte 3 zullen geen afzonderlijke tienduizendsten bekomen.

BIJZONDER STATUUT VAN DE BERGING HANDELSRUIMTE 1

Deze berging is bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de hierna beschreven handelsruimte 1. Aan deze berging worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw toegekend en zij wordt beschouwd als een privatieve aanhorigheid van voormelde handelsruimte. Men kan dus geen eigenaar zijn van deze berging zonder eigenaar te zijn van de handelsruimte, vermits ze beschouwd wordt als aanhorigheid ervan. Deze berging mag evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een privaat in het gebouw.

BIJZONDER STATUUT VAN DE BERGING HANDELSRUIMTE TWEE

Deze berging is bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de hierna beschreven handelsruimte 2. Aan deze berging worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw toegekend en zij wordt beschouwd als een privatieve aanhorigheid van voormelde handelsruimte. Men kan dus geen eigenaar zijn van deze berging zonder eigenaar te zijn van de handelsruimte, vermits ze beschouwd wordt als aanhorigheid ervan. Deze berging mag evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een privaat in het gebouw.

BIJZONDER STATUUT VAN DE BERGING HANDELSRUIMTE DRIE

Deze berging is bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de hierna beschreven handelsruimte 3. Aan deze berging worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw toegekend en zij wordt beschouwd als een privatieve aanhorigheid van voormelde handelsruimte. Men kan dus geen eigenaar zijn van deze berging zonder eigenaar te zijn van de handelsruimte, vermits ze beschouwd wordt als aanhorigheid ervan. Deze berging mag evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een privaat in het gebouw.

BIJZONDER STATUUT VAN DE BERGING HANDELSRUIMTE VIER

Deze berging is bestemd om ten privaatieve titel af te hangen van de hierna beschreven handelsruimte 3. Aan deze berging worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw toegekend en zij wordt beschouwd als een privaatieve aanhorigheid van voormelde handelsruimte. Men kan dus geen eigenaar zijn van deze berging zonder eigenaar te zijn van de handelsruimte, vermits ze beschouwd wordt als aanhorigheid ervan. Deze berging mag evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een privaatief in het gebouw.

Wijzigende basisakte dd. 26.05.2005:

- op het niveau van de kelderverdieping niveau - 1 worden de bergingen genummerd van B/10 tot en met B/18 gesupprimeerd en omgevormd tot een kelderruimte welke onafscheidelijk wordt verbonden met de handelsruimte nummer 4.

De aan deze bergingen toegekende aandelen in de gemene delen, te weten voor elke berging twee/tienduizendsten of samen achttien/tienduizendsten worden gevoegd bij de handelsruimte 4 derwijze dat aan deze handelsruimte 4 tweehonderd achtennegentig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond worden toegekend.

- Het lokaal oorspronkelijk beschreven als 'sanitaire ruimte' welke verbonden was aan de handelsruimte 4 wordt opgesplitst in die zin dat enerzijds het gedeelte oorspronkelijk aangeduid als 'sanitaire ruimte dames' samen met voormelde bergingen B/10 tot en met B/18 wordt geïntegreerd in de voormelde kelderruimte welke onafscheidelijk wordt verbonden met de handelsruimte 4 en dat anderzijds het gedeelte oorspronkelijk aangeduid als 'sanitaire ruimte heren' wordt geïntegreerd in de kelder bij handelsruimte 3 derwijze dat deze kelder bij handelsruimte 3 groter wordt.

- op het niveau van de kelderverdieping -2 worden de bergingen 23 en 24 niet uitgevoerd maar deze ruimte wordt vervangen door de berging 22 welke is geïntegreerd in de dubbele garage G/39-40

- op het niveau van de kelderverdieping -3 worden de bergingen 57 en 58 niet uitgevoerd maar deze ruimte wordt vervangen door de berging 56 welke is geïntegreerd in de dubbele garage G/73-74

De aan de bergingen 23, 24, 57 en 58 toegekende aandelen in de gemene delen, te weten voor elke berging twee/tienduizendsten of samen acht/tienduizendsten worden toegekend aan de uitbreiding van de kelder welke bij handelsruimte nummer drie wordt gevoegd, derwijze dat na aankoop van deze uitbreiding van de kelder bij handelsruimte 3 door de eigenaar van deze handelsruimte 3 aan deze handelsruimte drie, met meedegaande thans uitgebreide kelder vijfhonderd achtenveertig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond zullen toegekend zijn.

BIJZONDER STATUUT VAN DE HOOGSPANNINGSCABINE

De hoogspanningscabine is dienstig voor de residentie Gauquié.

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in het voordeel van de desbetreffende nutsmaatschappij of haar eventuele rechtsopvolgers teneinde haar toe te laten de nodige

kabels en ondergrondse energieleidingen te plaatsen tot aan de op te richten electriciteitscabine, en het nodige onderhoud en nazicht te doen van de kabels, energieleidingen, de cabine en van de erin geplaatste installatie.

De comparante houdt zich het recht voor dit lokaal - welke één/tienduizendste heeft toebedeeld gekregen in de gemeenschappelijke delen - geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening en de voorwaarden hiervoor te bepalen; zonder dat deze nutsmaatschappij daartoe zal genoodzaakt zijn op enigerlei wijze bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw.

IV. GELIJKVLOERS

a) gemeenschappelijke delen

inrit naar de garages via de Albert I laan, toegangspoort, in- en uittrithelling naar de kelderverdieping
fietsenberging kant Leopoldlaan

koer bezwaard met genotsrechten zoals bepaald in de oorspronkelijke basisakte

zes kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit algemene inkom met inkomhall, trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen

De gelijkvloerse verdieping omvat :

* **HANDELSRUIMTE 1** bestaande uit :

* op het niveau van het gelijkvloers : de eigenlijke handelsruimte, keuken, w.c., privatieve trap naar de kelderverdieping

* op het niveau van de kelderverdieping -1 : de berging handelsruimte 1

* **HANDELSRUIMTE 2** bestaande uit :

* op het niveau van het gelijkvloers : de eigenlijke handelsruimte, keuken, wc, berging met douchecel

* op het niveau van de kelderverdieping -1 : de berging handelsruimte twee

* **HANDELSRUIMTE 3** bestaande uit :

* op het niveau van het gelijkvloers : de eigenlijke handelsruimte, keuken en wc, privatieve trap naar de kelderverdieping

* op het niveau van de kelderverdieping - 1 : de berging handelsruimte drie

* **HANDELSRUIMTE 4** bestaande uit :

* op het niveau van het gelijkvloers : eigenlijke handelsruimte, privatieve trap naar de kelderverdieping

* op het niveau van de kelderverdieping -1 : de sanitaire ruimte bestaande uit toiletten mannen, toiletten vrouwen

V. EERSTE VERDIEPING

a) gemeenschappelijke delen

zes kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen

De eerste verdieping omvat twaalf appartementen genummerd van A tot en met L, zoals afgebeeld op de plannen. De

nummering wordt voorafgegaan door het cijfer 1, welke de verdieping aanduidt.

Het **APPARTEMENT** genummerd **1A** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en terras, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1B** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en terras, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1C** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en terras, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1D** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en terras, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1E** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met badkamer, slaapkamer twee, slaapkamer drie; alle slaapkamers uitgevend op hetzelfde terras als de living

Het **APPARTEMENT** genummerd **1F** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en terras, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **1G** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek, slaapkamer één met terras en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1H** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek, slaapkamer één met terras en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1I** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek, slaapkamer één met terras en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1J** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek, slaapkamer één met terras en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1K** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met terras en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **1L** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met terras en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

VI. TWEEDE VERDIEPING

a) gemeenschappelijke delen

zes kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen

De tweede verdieping omvat twaalf appartementen genummerd van A tot en met L, zoals afgebeeld op de plannen. De nummering wordt voorafgegaan door het cijfer 2, welke de verdieping aanduidt.

Het **APPARTEMENT** genummerd **2A** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2B** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2C** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2D** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2E** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met badkamer en balkon, slaapkamer twee, slaapkamer drie

Het **APPARTEMENT** genummerd **2F** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2G** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één, slaapkamer drie met balkon.

Het **APPARTEMENT** genummerd **2H** omvat :

inkom, inkomhall, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer, douchecel met wc

Het **APPARTEMENT** genummerd **2I** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2J** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2K** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **2L** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

VII. DERDE VERDIEPING

a) gemeenschappelijke delen

zes kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen

De derde verdieping omvat twaalf appartementen genummerd van A tot en met L, zoals afgebeeld op de plannen. De nummering wordt voorafgegaan door het cijfer 3, welke de verdieping aanduidt.

Het **APPARTEMENT** genummerd **3A** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3B** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3C** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3D** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3E** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met badkamer en balkon, slaapkamer twee, slaapkamer drie

Het **APPARTEMENT** genummerd **3F** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3G** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3H** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3I** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3J** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3K** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

Het **APPARTEMENT** genummerd **3L** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

VIII. VIERDE VERDIEPING

a) gemeenschappelijke delen
zes kernen voor verticale circulatie telkens
bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen
De vierde verdieping omvat twaalf appartementen
genummerd van A tot en met L, zoals afgebeeld op de plannen. De
nummering wordt voorafgegaan door het cijfer 4, welke de
verdieping aanduidt.

Het **APPARTEMENT** genummerd **4A** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4B** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4C** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4D** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon,
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer
één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4E** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
keukenhoek en balkon, slaapkamer één met badkamer en terras,
slaapkamer twee, slaapkamer drie

Het **APPARTEMENT** genummerd **4F** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met
keukenhoek en balkon, slaapkamer één met douchecel en balkon,

slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4G** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4H** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4I** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4J** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4K** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **4L** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

IX. VIJFDE VERDIEPING

a) gemeenschappelijke delen

zes kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen

De vijfde verdieping omvat twaalf appartementen genummerd van A tot en met K, zoals afgebeeld op de plannen. De nummering wordt voorafgegaan door het cijfer 5, welke de verdieping aanduidt.

Het **APPARTEMENT** genummerd **5A** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5B** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5C** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5D** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met balkon en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5E** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met badkamer en balkon, slaapkamer twee, slaapkamer drie

Het **APPARTEMENT** genummerd **5F** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5G** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één, slaapkamer drie met balkon.

Het **APPARTEMENT** genummerd **5H** omvat :
inkom, inkomhall, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer, douchecel met wc

Het **APPARTEMENT** genummerd **5I** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5J** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5K** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **5L** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met balkon en douchecel, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon als slaapkamer één

X. EERSTE DAKVERDIEPING

a) gemeenschappelijke delen
zes kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen
De eerste dakverdieping omvat twaalf appartementen genummerd van A tot en met L, zoals afgebeeld op de plannen. De nummering wordt voorafgegaan door het cijfer 6, welke de verdieping aanduidt.

Het **APPARTEMENT** genummerd **6A** omvat :
inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6B** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6C** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6D** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met terras en keukenhoek, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6E** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met badkamer, slaapkamer twee, slaapkamer drie

Het **APPARTEMENT** genummerd **6F** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met douchecel en balkon, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **6G** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6H** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6I** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6J** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6K** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **6L** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met douchecel, slaapkamer twee

XI. TWEDE DAKVERDIEPING

a) gemeenschappelijke delen

drie kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker/B/machinekamers lift

b) privatieve delen

De tweede dakverdieping omvat vier appartementen genummerd van D tot en met G, zoals afgebeeld op de plannen. De nummering wordt voorafgegaan door het cijfer 7, welke de verdieping aanduidt.

Het **APPARTEMENT** genummerd **7D** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, douchecel, living met terras, keuken, berging, slaapkamer één met badkamer, dressing en terras, slaapkamer twee, slaapkamer drie

Het **APPARTEMENT** genummerd **7EF** omvat :

inkom, inkomhall, twee wc's, living met open keuken en terrassen, slaapkamer één met badkamer en balkon, slaapkamer twee, slaapkamer drie met terras en twee douchecellen.

Het **APPARTEMENT** genummerd **7G** omvat :

inkom, inkomhall, w.c., berging, douchecel, living met terras, keuken, slaapkamer één met badkamer, dressing en terras, slaapkamer twee, slaapkamer drie

TOEKENNING DER GEMENE DELEN

Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid volgend aantal tienduizendsten van de gemene delen van het gebouw en van de grond toegekend aan :

a) kelderverdieping -3

- garage G/62 : dertien	13
- garage G/63 : dertien	13
- garage G/64 : dertien	13
- garage G/65 : dertien	13
- garage G/66 : dertien	13
- garage G/67 : dertien	13
- garage G/68 : dertien	13
- garage G/69 : dertien	13
- garage G/70 : dertien	13
- garage G/71 : dertien	13
- garage G/72 : dertien	13
- garage G/73-74 : zesentwintig	26
- parking P/75 : dertien	13
- parking P/76 : dertien	13
- garage G/77 : dertien	13
- parking P/78 : dertien	13
- garage G/79 : dertien	13
- parking P/80 : dertien	13
- garage G/81-82 : zesentwintig	26
- parking P/83 : dertien	13
- garage G/84 : dertien	13
- parking P/85 : dertien	13
- parking P/86 : dertien	13
- parking P/87 : dertien	13
- garage G/88 : dertien	13
- garage G/89-90 : zesentwintig	26
- garage G/91-92 : zesentwintig	26
- garage G/93 : dertien	13
- garage G/94 : dertien	13
- garage G/95 : dertien	13
- garage G/96-97 : zesentwintig	26
- garage G/98 : dertien	13
- berging 56 : twee	2
- berging 59 : twee	2
- berging 60 : twee	2
- berging 61 : twee	2
- berging 62 : twee	2

- berging 63 : twee	2
- berging 64 : twee	2
- berging 65 : twee	2
- berging 66 : twee	2
- berging 67 : twee	2
- berging 68 : twee	2
- berging 69 : twee	2
- berging 70 : twee	2
- berging 71 : twee	2
- berging 72 : twee	2
- berging 73 : twee	2
- berging 74 : twee	2
- berging 75 : twee	2
- berging 76 : twee	2
- berging 77 : twee	2
- berging 78 : twee	2
- berging 79 : twee	2
- berging 80 : twee	2
b) <u>kelderverdieping -2</u>	
- garage G/28 : dertien	13
- garage G/29 : dertien	13
- garage G/30 : dertien	13
- garage G/31 : dertien	13
- garage G/32 : dertien	13
- garage G/33 : dertien	13
- garage G/34 : dertien	13
- garage G/35 : dertien	13
- garage G/36 : dertien	13
- garage G/37 : dertien	13
- garage G/38 : dertien	13
- garage G/39-40 : zesentwintig	26
- parking P/41 : dertien	13
- parking P/42 : dertien	13
- garage G/43 : dertien	13
- parking P/44 : dertien	13
- garage G/45 : dertien	13
- parking P/46 : dertien	13
- garage G/47-48 : zesentwintig	26
- parking P/49 : dertien	13
- garage G/50 : dertien	13
- parking P/51 : dertien	13
- parking P/52 : dertien	13
- parking P/53 : dertien	13
- garage G/54 : dertien	13
- garage G/55 : dertien	13
- garage G/56 : dertien	13
- garage G57 : dertien	13
- garage G/58 : dertien	13
- garage G/59 : dertien	13
- garage G/60-61 : zesentwintig	26
- berging 22 : twee	2
- berging 25 : twee	2
- berging 26 : twee	2
- berging 27 : twee	2
- berging 28 : twee	2
- berging 29 : twee	2
- berging 30 : twee	2
- berging 31 : twee	2

- berging 32 : twee	2
- berging 33 : twee	2
- berging 34 : twee	2
- berging 35 : twee	2
- berging 36 : twee	2
- berging 37 : twee	2
- berging 38 : twee	2
- berging 39 : twee	2
- berging 40 : twee	2
- berging 41 : twee	2
- berging 42 : twee	2
- berging 43 : twee	2
- berging 44 : twee	2
- berging 45 : twee	2
- berging 46 : twee	2
- berging 47 : twee	2
- berging 48 : twee	2
- berging 49 : twee	2
- berging 50 : twee	2
- berging 51 : twee	2
- berging 52 : twee	2
- berging 53 : twee	2
- berging 54 : twee	2
- berging 55 : twee	2
c) <u>kelderverdieping -1</u>	
- garage G/1 : dertien	13
- garage G/2 : dertien	13
- garage G/3 : dertien	13
- garage G/4 : dertien	13
- garage G/7 : dertien	13
- garage G/8 : dertien	13
- garage G/9 : dertien	13
- garage G/10 : dertien	13
- garage G/11 : dertien	13
- parking P/12 : dertien	13
- parking P/13 : dertien	13
- garage G/14 : dertien	13
- parking P/15 : dertien	13
- parking P/16 : dertien	13
- garage G/17 : dertien	13
- parking P/18 : dertien	13
- parking P/19 : dertien	13
- parking P/20 : dertien	13
- parking P/21 : dertien	13
- garage G/22 : dertien	13
- garage G/23 : dertien	13
- garage G/24 : dertien	13
- garage G/25 : dertien	13
- garage G/26 : dertien	13
- berging 1 : twee	2
- berging 2 : twee	2
- berging 3 : twee	2
- berging 4 : twee	2
- berging 5 : twee	2
- berging 6 : twee	2
- berging 19 : twee	2
- berging 20 : twee	2
- berging 21 : twee	2

- hoogspanningscabine: één	1
d) <u>gelijkvloers</u>	
- handelsruimte 1 : tweehonderd achteenvijftig	257
- handelsruimte 2 : tweehonderd vijftenvijftig	255
- handelsruimte 3 : vijfhonderd achtenveertig	548
- handelsruimte 4 : tweehonderd achtennegentig	298
e) <u>eerste verdieping</u>	
- appartement 1A : negenentachtig	89
- appartement 1B : negenentachtig	89
- appartement 1C : negenentachtig	89
- appartement 1D : negenentachtig	89
- appartement 1E : honderd zesendertig	136
- appartement 1F : honderd en twee	102
- appartement 1G : negenentachtig	89
- appartement 1H : negenentachtig	89
- appartement 1I : negenentachtig	89
- appartement 1J : negenentachtig	89
- appartement 1K : negenentachtig	89
- appartement 1L : negenentachtig	89
f) <u>tweede verdieping</u>	
- appartement 2A : negenentachtig	89
- appartement 2B : negenentachtig	89
- appartement 2C : negenentachtig	89
- appartement 2D : negenentachtig	89
- appartement 2E : honderd zesendertig	136
- appartement 2F : honderd en twee	102
- appartement 2G : honderd achttien	118
- appartement 2H : zestig	60
- appartement 2I : negenentachtig	89
- appartement 2J : negenentachtig	89
- appartement 2K : negenentachtig	89
- appartement 2L : negenentachtig	89
g) <u>derde verdieping</u>	
- appartement 3A : negenentachtig	89
- appartement 3B : negenentachtig	89
- appartement 3C : negenentachtig	89
- appartement 3D : negenentachtig	89
- appartement 3E : honderd zesendertig	136
- appartement 3F : honderd en twee	102
- appartement 3G : negenentachtig	89
- appartement 3H : negenentachtig	89
- appartement 3I : negenentachtig	89
- appartement 3J : negenentachtig	89
- appartement 3K : negenentachtig	89
- appartement 3L : negenentachtig	89
h) <u>vierde verdieping</u>	
- appartement 4A : negenentachtig	89
- appartement 4B : negenentachtig	89
- appartement 4C : negenentachtig	89
- appartement 4D : negenentachtig	89
- appartement 4E : honderd zesendertig	136
- appartement 4F : honderd en twee	102
- appartement 4G : negenentachtig	89
- appartement 4H : negenentachtig	89
- appartement 4I : negenentachtig	89
- appartement 4J : negenentachtig	89
- appartement 4K : negenentachtig	89
- appartement 4L : negenentachtig	89

i) vijfde verdieping

- appartement 5A : negenentachtig	89
- appartement 5B : negenentachtig	89
- appartement 5C : negenentachtig	89
- appartement 5D : negenentachtig	89
- appartement 5E : honderd zesendertig	136
- appartement 5F : honderd en twee	102
- appartement 5G : honderd achttien	118
- appartement 5H : zestig	60
- appartement 5I : negenentachtig	89
- appartement 5J : negenentachtig	89
- appartement 5K : negenentachtig	89
- appartement 5L : negenentachtig	89

j) zesde verdieping

- appartement 6A : negenentachtig	89
- appartement 6B : negenentachtig	89
- appartement 6C : negenentachtig	89
- appartement 6D : negenentachtig	89
- appartement 6E : honderd zesendertig	136
- appartement 6F : honderd en twee	102
- appartement 6G : negenentachtig	89
- appartement 6H : negenentachtig	89
- appartement 6I : negenentachtig	89
- appartement 6J : negenentachtig	89
- appartement 6K : negenentachtig	89
- appartement 6L : negenentachtig	89

k) zevende verdieping

- appartement 7D : honderd zesendertig	136
- appartement 7EF : tweehonderd achtendertig	238
- appartement 7G : honderd zesendertig	136
TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN	10.000

Deze aandelen werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde en het nut van de privatieven.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of ten gevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in de statuten is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

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

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

Onderdelen van privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken en rolluiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

1. Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen.

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

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De gemeenschappelijke delen werden samen met de privatieve delen beschreven onder "Afdeling 2,1" hiervoor.

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

3. Gemeenschappelijke zaken.

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

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

- de volledige grond - de grondvesten en steunmuren (zowel horizontale als vertikale, met inbegrip van muren die twee aanpalende privatieven scheiden of die een privaatief scheiden van de gemene delen), het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven - de gangen tussen de kelders - het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten - de bekleding en versiering van de gevels - de ruwbouw van de terrassen; hun borstweringen, hun leuning en traliewerk - de

gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trappenhuizen met trappen - het dak met zijn bedekking - de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan - de installatie voor centrale verwarming - de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden - de parlofoon- en videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

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

b) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars.

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

De tussenkomst in de lasten (verdeelsleutels) ervan zijn hierna vermeld.

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

- balkons, terrassen met borstweringen, leuningen en traliwerk; achtergelegen koer
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje in de gemeenschappelijke inkomhall.

STATUUT VAN DAKTERRASSEN OP DE DAKVERDIEPING

Ingevolge de achteruitbouw van de tweede dakverdieping worden dakterrassen gevormd, zoals afgebeeld op de plannen en palende aan respectievelijk het appartement 7D en het appartement 7G.

Het eeuwigdurend uitsluitend en onvergeld genot van deze dakterrassen behoort tot het eigendomsrecht van de respectievelijke appartementen 7D en 7G gelegen op de tweede dakverdieping, voor zover deze dakterrassen aan de respectievelijke appartementen palen.

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

STATUUT VAN DE OVERIGE TERRASSEN

De ruwbouw van de terrassen en de balkons, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen.

Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen of balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen of balkons en niet het eigendomsrecht.

STATUUT VAN DE KOER OP HET GELIJKVLOERS

De koer op het niveau van de gelijkvloerse verdieping palend aan de handelsruimte 1 en de handelsruimte ruil is een gemeenschappelijk deel.

Het eeuwigdurend, uitsluitend en onvergeld genot van deze koer behoort tot het eigendomsrecht van de handelsruimte één en/of handelsruimte ruik gelegen op het gelijkvloers, zoals definitief vast te stellen door de promotor uiterlijk in de respectievelijke verkoopakten.

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

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1.Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 1.Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2.Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan derden, al dan niet mede-eigenaars van het gebouw.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of de esthetiek van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna ("werken aan privatieve -kavels") in acht genomen worden, tenzij de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat.

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

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

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanop de straat of vanop de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Deze wijzigingen van privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de gevels van het gebouw en worden daar ook geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring mogen tot aan de

voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht.

Berichten ter aankondiging van verkoop aangebracht door de mede-eigenaars, zijn slechts toegelaten na verkoop door de bouwheer van het laatste privatief.

Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, te plaatsen zowel op de deuren van de private kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, als in de lift, op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden. Geen enkel ander voorwerp zal mogen aangebracht worden op de vensters, terrassen, buitendeuren, noch op de trappen en doorgangen.

Teneinde de gelijkheid van het gebouw te garanderen wordt er bepaald:

- dat de kleur van de binnenvoering van de overgordijnen eenvormig wit/beige moet zijn voor alle appartementen
Eventuele glasgordijnen moeten voorzien worden over de gehele oppervlakte van de vensters.
- dat de kleur, vorm en stijl van de eventuele zonneblinden, zonnetenten en rolluiken éénvormig moet zijn voor alle ap- partementen.

De syndicus waakt over de éénvormigheid.

Artikel 4. Werken aan private kavels.

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

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

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

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De appartementen

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van elke handelsuitbating.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover dit verenigbaar is met de standing van het gebouw, met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Het voorzien van een stapelplaats in een appartement is steeds verboden.

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

Handelsruimten gelegen op het gelijkvloers

De kavels gelegen op het gelijkvloers mogen gebruikt worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, maar niet als stapelplaats.

Alleen een handelsaktiviteit met een luxueus karakter, kan toegelaten worden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

De promotor kan van deze bepalingen afwijken tot en met de verkoop van het laatst privatief.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten :

iedere handel in luxe artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, enzomeer;

tearoom, restaurant, taverne, brasserie en alle andere vormen van horeca voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.

winkel in elektrische huishoudtoestellen en aanverwante produkten; kantoor voor bank en verzekeringen; reisbureau; immobiliënegenschap:

burelen, kantoren.

Met betrekking tot winkels nummers 3 en 4 wordt uitdrukkelijk bepaald dat de uitbating van een supermarkt, superette toegelaten is.

Met betrekking tot de handelsruimte nummer 1 wordt uitdrukkelijk bepaald dat verboden is de uitbating of vestiging van een supermarkt of kruidenierswinkel, slagerij / beenhouwerij, bakkerij, fruitwinkel, viswinkel. Deze opsomming is limitatief.

Het is de titularis van de handelsruimte ten allen tijde toegelaten om op zijn kosten alle verbouwingswerken aan zijn gevel te laten uitvoeren zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering moet worden bekomen. Dit alles mits de eventuele toelating van de bevoegde overheden en voor zover deze werken in overeenstemming zijn met de stijl, standing en harmonie van het gebouw.

Deze werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van een architect. Zijn kosten en erelonen zijn uitsluitend ten laste van de titularis van de handelsruimte. Dit alles op zijn verantwoordelijkheid, onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en onge-makken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privatieve delen.

Autoboxen en autostaanplaatsen

De autoboxen en autostaanplaatsen gelegen de in de twee kelderverdiepingen hebben tot uitsluitende bestemming het parkeren van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, motoren en bromfietsen.

Het is verboden in de twee kelderverdiepingen :

- motoren nutteloos te laten draaien, er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken;
- te parkeren buiten de grenzen van de privaatieve autostaanplaatsen;
- er kinderen te laten spelen, er dieren te houden of te laten rondlopen;
- met fietsen en motoren rond te rijden;
- er gebruik te maken van toeters of lawaaierige motoren en toestellen;
- gelijk welk voorwerp, zoals onder meer benzinebussen, autobanden, batterijen, gereedschap of koopwaren op te stapelen of er voertuigen te wassen;
- er enig huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de doorritten te belemmeren. In geval van defect moet de auto's zo spoedig mogelijk uit de weg gezet worden.

Overeenkomstig de bepalingen van voormelde bouwvergunning, welk document aan deze akte gehecht blijft, zijn de voorziene autoboxen en autostaanplaatsen niet toegankelijk voor voertuigen die uitgerust zijn met een LPG-installatie.

Publiciteit

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

Dit verbod is echter niet van toepassing op de handelsruimte gelegen op het gelijkvloers, waar een discrete publiciteit toegelaten is aan de binnenzijde van de kavel.

Publiciteit aan de buitenzijde van de residentie is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de betreffende kavel op het gelijkvloers en beperkt in de hoogte tot onder de vloerplaat van de eerste verdieping. De buitenpubliciteit dient wat de vorm betreft, in overeenstemming te zijn met de stijl, harmonie en standing van het gebouw; mag op geen enkele wijze de bewoners van de residentie storen en dient verenigbaar te zijn met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Het plaatsen van vlaggen is echter ten allen tijde uitdrukkelijk verboden.

Hygiëne - Veiligheid

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

Het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde produkten of apparaten is verboden.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid:

- ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief volle-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend

en recht verleent op gebruik en genot

- ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent
- een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenstelbaar. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in voormeld artikel.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 (voorschriften over het gebruik) letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenstelbaar zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

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

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

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus be-

stendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

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

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

Afdeling 2. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

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

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

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

Artikel 11. Nutsvoorzieningen.

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

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

zaamheden uit te voeren.

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

Artikel 12. Antennes en ontvangers.

Tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen is het de bouwheer uitdrukkelijk toegelaten om schotelantennes en installaties voor air-conditioning te plaatsen op het dak, zonder voorafgaandelijke toelating van de mede-eigenaars mits eventuele voorafgaandelijke toelating van de bevoegde stedenbouwkundige diensten.

Het is de titularissen van privatieven niet toegelaten om schotelantennes, installaties voor air-conditioning, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie op het dak of op de gevels te plaatsen, tenzij ingevolge voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering.

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 14. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Artikel 15. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

Afdeling 3. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 16. Opsomming.

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

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

Artikel 17. Bijdrage in deze lasten.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars :

- hetzij naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaat, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals nader voorafgaandelijk omschreven
- hetzij naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van de private delen hebben.

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

Artikel 18. Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal : tienduizend (10.000) aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2. Bijzondere verdeelsleutels

Kosten van de lift en binnenonderhoud van de gemene delen.

Aangezien, zoals hiervoor beschreven, de respectievelijke inkomkernen slechts toegang verlenen tot specifieke appartementen worden deze kernen beschouwd als bijzondere gemene delen en dienen de kosten voor onderhoud en herstelling van de inkom, inkomhall, trap en trapzaal enkel te worden gedragen door die appartementen die er toegang tot hebben.

Gezien daarenboven de respectievelijke titularissen van de handelsruimten gelegen op het gelijkvloers geen gebruik moeten

maken van de lift, dienen deze niet tussen te komen in deze gemeenschappelijke kost. Zij dienen evenmin tussen te komen in de kosten van onderhoud, verwarming, verlichting, herstelling en vervanging van de volgende gemeenschappelijke delen : inkom, hall, trap en trappenhuis.

Deze kosten zullen gedragen worden door de titularissen van de overige kavels.

Deze bijzondere verdeelsleutel geldt slechts voor zover de respectievelijke handelsruimten gelegen op het gelijkvloers een rechtstreekse ingang hebben en bijgevolg geen gebruik maken van voormelde gemeenschappelijke gedeelten.

Kosten uitsluitend ten laste van de handelsruimten

Alle lasten in verband met het onderhoud, herstel en vervanging van de gevels en aanhorigheden van de handelsruimten gelegen op het gelijkvloers vallen uitsluitend ten laste van de respectievelijke titularissen van deze kavel.

Kosten met betrekking tot de (dak)terrassen van het appartementsgebouw.

De kosten van herstel en vervanging van de ruwbouw en waterdichtheid van de (dak)-terrassen, voorwerp van een uitsluitend genotsrecht, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars van de residentie volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

Enkel de eventuele bevloering en bekleding der terrassen is privaat. Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van de titularis van de begunstigde kavel.

Kosten met betrekking tot de koer gelegen achteraan het gebouw

Het onderhoud van de koer gelegen achteraan het gebouw waarop een uitsluitend genotsrecht wordt uitgeoefend valt ten laste van de titularis van het begunstigde privaat.

Kosten uitsluitend ten laste van de autostaanplaatsen en garages

De kosten van verlichting, verwarming, herstel en onderhoud van de oprit, de in- en uitrit, de manoeuvreerruimte en van de garagepoort zullen uitsluitend gedragen worden door de titularissen van de autostaanplaatsen en autoboxen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, gezien enkel de titularissen van de autostaanplaatsen en autoboxen gebruik maken van deze gemene delen.

Artikel 19. Werk- en reservekapitaal.

1. Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de

betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

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

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

2. Reservekapitaal

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

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

Artikel 20. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 21. Overdracht van een kavel.

a) 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;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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

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

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

goedgekeurd.

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

b) 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.

Indien de nieuwe mede-eigenaar de documenten die hij moest ontvangen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht nog niet heeft ontvangen, worden deze door de notaris opgevraagd aan de syndicus en meegedeeld aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar de volgende schulden:

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° 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° 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° 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 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 kapitaalinbreng 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.

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

e) De kosten voor de mededeling van hoger aangehaalde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

f) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° 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.

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

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvan de betaling meer dan twee weken vertraging heeft.

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

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

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

Artikel 23. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeudruk, natuurrampen, water, glas reuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekerings-dekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of-zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-

eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars : de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van hun functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

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

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

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

Artikel 24. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

Artikel 25. Polissen.

De eerste verzekeringspolissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

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

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 26. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners

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

Afdeling 4. De algemene vergadering.

Artikel 27. Omschrijving.

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

Artikel 28. 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 :

- 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 buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- 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.

Artikel 29. 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.

Artikel 30. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen tussen 7 en 21 januari.

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

Artikel 31. Plaats van de algemene vergadering.

De algemene vergadering wordt gehouden in de zetel van vereniging of in een andere plaats aangeduid in de oproeping.

Artikel 32. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

a) gewone algemene vergadering (Jaarvergadering genoemd)

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.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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 en volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten. Tijdens de algemene vergadering zelf kan enkel beraadslaagd en gestemd worden over de punten vermeld op de agenda, tenzij alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

b) de buitengewone algemene vergadering

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen

- hetzij door de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

- hetzij 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.

- hetzij door iedere mede-eigenaar die de rechter kan verzoeken binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. De syndicus herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 33. Samenstelling algemene vergadering.

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

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de

algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

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.

Artikel 34. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan 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 minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

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

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

Artikel 35. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.

Artikel 36. 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. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een

algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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 persoon die de door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

Artikel 36bis. Volmachten.

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. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

Artikel 37. Meerderheidsvereisten.

De besluiten van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid der stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs éénparigheid van stemmen vereist wordt door de wet.

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/vierden der stemmen:**

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de

gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

- in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;

- over het bedrag - zoals bepaald door de algemene vergadering - van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die hij kan stellen;

- beslissen over werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen en mits bijzondere motivering, 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/vijfden der stemmen:**

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

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid (oprichting deelverenigingen);

- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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 **éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

a) 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.

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

Artikel 38. Notulen van de algemene vergaderingen.

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 syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere belanghebbende syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

Beslissingen die 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 van rechtswege en zonder kennisgeving tegenstelbaar aan degenen die stemgerechtigd waren op de -

algemene vergadering die ze getroffen heeft.

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

Artikel 38bis. Schriftelijke beraadslaging.

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.

Artikel 38ter. Vertalingen.

Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgesteld vanaf 1 september 2010, kan een mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is. Dit recht op vertaling geldt eveneens voor de statuten, echter, zonder beperking in de tijd. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling der stukken naar de taal van het taalgebied waarin het gebouw is gelegen, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39. 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.

Afdeling 5.De syndicus

Artikel 40. Algemene opdracht.

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

Artikel 41. Benoeming.

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus. Bij ontstentenis van benoeming door de eerste algemene vergadering, wordt de syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of

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

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

Bekendmaking

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen, te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

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 wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 42. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;

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

- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

- 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;

- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten

ervan;

- 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;

- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

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

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

- het aanwerven of ontslaan van onderhoudspersoneel namens de vereniging van mede-eigenaars en volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering dienaangaande gegeven;

- het uitoefenen van toezicht over het onderhoudspersoneel;

- 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;

- binnen de dertig dagen te rekenen na het verzoek van de notaris hem de hierna volgende gegevens over te maken:

- 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 kapitaalinzameling 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;

- andere mede-eigenaars onverwijld inlichten, nadat hij

van een mede-eigenaar vernomen heeft, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

- 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;

- 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;

- 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;

- het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

- op basis van een vooraf opgemaakt bestek meer dan één prijsraming over leggen voor werken waarvan het bedrag gelijk is aan of hoger ligt dan het bedrag zoals vastgelegd door de algemene vergadering;

- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

- 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;

- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgestelde 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 de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

- 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;

- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 43. 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.

Artikel 44. 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.

Artikel 45. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 46. 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.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. 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.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 46 bis. Commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

Diens taak bestaat erin om de boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen tijdens de algemene vergadering.

Afdeling 6.Rechtsvorderingen - Tegenstelbaarheid.

Artikel 47. Rechtsvorderingen.

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

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Artikel 48. Tegenstelbaarheid.

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

Afdeling 7.Ontbinding en vereffening.

Artikel 49. Ontbinding.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

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

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

Artikel 50. Vereffening.

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

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meerdere vereffenaars aan.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Vennootschapswetboek zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Afdeling 8. Huishoudelijk reglement.

Artikel 51. Vaststelling huishoudelijk reglement.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten en de wettelijke bepalingen voor.

De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 52. Kennisgeving en tegenstelbaarheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld, zal het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars worden neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk van de syndicus.

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

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

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

Artikel 53. HUISHOUELIJK REGLEMENT.

1 - 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 mededelen.

De syndicus zal toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

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

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

2 - Verscheidene verbodsbepalingen

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

2. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kindervagens, speelgoed, enzomeer.

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

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

5. 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 volgens alle geldende veiligheidsvoorschriften. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

3.- Gebruik van liften

Het gebruik van de liften is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars en bewoners van de privatieven en aan hun bezoekers.

De liften zijn verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een volwassene.

De algemene vergadering kan een aanvullend reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift; welk reglement in de lift zal worden aangebracht en alsdan verplichtend wordt voor alle bewoners en gebruikers.

4. - Vuilnis

Onder geen enkel beding is het de eigenaars of bewoners van een privaatief toegestaan om vuilniszakken en ander afval in de residentie te plaatsen. De vuilniszakken dienen geplaatst te worden in de daartoe bestemde lokalen.

5. - Huisdieren - 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 dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderzins; kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij volstreckte meerderheid van stemmen intrekken.

Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van driehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservekapitaal gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een volstreckte meerderheid van stemmen inhoudende verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

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

6. - Moraliteit - Stilte - Welvoegelijkheid

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

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of de handelingen van hun familieleden, werknemers, huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal lawaai mag worden gehoord.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, televisie, video en muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig wordt geregeld dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) en deze welke zouden nodig zijn voor de dienstenactiviteit der privaatieve delen die een dienstenbestemming hebben.

De appartementen of andere privaatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.

Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuuring of huuroverdracht.

7. - Parkings en garages

De garages en parkings mogen niet van bestemming veranderen en dienen om er een wagen te stationeren. Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen evenals fietsen, kinderwagens en plezierboten evenals om goederen te stapelen die niet hinderlijk, brandbaar of ontplofbaar zijn.

Het is verder verboden, bij stilstand, de motor van het voertuig herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppuntstelling of voor enig andere reden.

De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen in de autostandplaatsen of doorritten, in- en uitrit.

Zij mogen evenmin een vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

8. - Diverse bepalingen

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dien-aangaande opgelegd door de overheid teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

Bij verhuizing zullen de eigenaars, de syndicus daarvan schriftelijk verwittigen, aangaande de eventuele bestaande schade aan de gemeenschappelijke delen. Indien dit voorschrift door de betrokken eigenaar niet wordt nageleefd, voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de syndicus vastgestelde schade aan de gemeenschappelijke delen.

Afdeling 9. Diverse slotbepalingen.

Artikel 54. Keuze van woonplaats.

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

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

Artikel 55. Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de private kavels in dit gebouw.

De kosten bedragen twaalfduizend frank per appartement.

Artikel 56. Vertaling.

Elke vertaling van onderhavige statuten geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparanten en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief. Ingeval van betwisting is de nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

Artikel 57. Voorlopige beschikking.

Zolang de bouwheer niet alle kavels in de residentie "Gauquie" heeft verkocht, zal hij de nodige verkoopspubliciteit mogen voeren in en rond het gebouw.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Koksijde datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting aan comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, heeft deze de akte met mij, notaris, ondertekend.

Geregistreerd dertig bladen twee renvooien te Nieuwpoort op 7 juli 2000 boek 81 blad 06 vak 17. Ontvangen 1.000 frank. Getekend De Ontvanger L. Van Malderen.