Nr 1430
12/10/2015
STAT RES
ZENITH

Notaris Thomas DUSSELIER, te Knokke-Heist

Eerste blad

STATUTEN VAN ZENITH WOONPROJECT
TE Blankenberge, 8370 Blankenberge, Molenstraat 31-33-35- Onderwijsstraat 1

Dossiernummer 28295/mdl REP

HET JAAR TWEE DUIZEND EN VIJFTIEN
OP TWAALF OKTOBER

Te Knokke-Heist, op het kantoor.
Voor Meester **Thomas Dusselier**, notaris te Knokke-Heist
ZIJN VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap **JANA INVEST**, met maatschappelijke zetel te 8670 Oostduinkerke, Weg der Hoop 6 bus 0202, RPR Gent 0473.116.609. Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Kathleen Van Den Eynde, notaris te Roeselare (standplaats Rumbeke) op 19 oktober 2000, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 november daaropvolgend onder nummer 100
Waarvan de statuten voor de laatste maal gewijzigd werden ingevolge akte verleden voor notaris Johanna De Witte, geassocieerd notaris te Ieper, op 21 mei 2015, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 8 juni daaropvolgend onder nummer 15080627
Vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten door twee bestuurders samen handelend:

- de heer Dirk Clarysse, wonende te 8940 Wervik, Ten Brielensesteenweg 109 benoemd tot deze functie ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 9 januari 2015, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 februari daaropvolgend onder nummer 15023802.
- De Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "K.R.J" met zetel te 8647 Lo-Reninge, Zuidstraat 3, BTW BE 0823800.214, RPR Gent (Afdeling Veurne), vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Steven MAEYAERT, hierna vermeld, benoemd tot deze functie ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 21 mei 2015, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 8 juni daaropvolgend onder nummer 15080627.

Zijnde de grondeigenaar

De naamloze vennootschap **BOUWBEDRIJF FURNIBO**, met maatschappelijke zetel te 8630 Veurne, Bedrijvenlaan 7, RPR Gent 0447.692.117. Opgericht bij akte verleden voor notaris Heyvaert Frank te Veurne op zesentwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van elf juli negentienhonderd tweeënnegentig onder nummer 920711-136.
Gewijzigd ingevolge akte voor notaris Thomas Dusselier, voormeld, op 28 november 2014, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 december daaropvolgend onder nummer 14221933.
Hier vertegenwoordigd door een gedelegeerd bestuurder alleen optredend:
Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "K.R.J" met zetel te 8647 Lo-Reninge, Zuidstraat 3, BTW BE 0823800.214, RPR Gent (Afdeling Veurne), vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Steven MAEYAERT, wonende te 8647 Lo-Reninge, benoemd tot deze functie ingevolge beslissing van de algemene vergadering en de raad van bestuur van 30 januari 2015, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 mei daaropvolgend onder nummer 15066700

Zijnde de eigenaar van de constructies en/of de promotor

Hierna te noemen **"de comparante en/of comparanten"**.

I.- VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De grondeigenaar is eigenaar van volgend onroerend goed:
Stad Blankenberge, tweede afdeling
- Molenstraat 31/33, gekadastreerd volgens titel sectie A nummers 524/f en 525/e met een

respectievelijke oppervlakte van 3a58ca en 50a ca volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 524/K voor vier are acht centiare (4are08centiare)

Onderwijsstraat 3, gekadastreerd volgens titel recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 524/G voor drieëntachtig centiare (83centiare)

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Deze goederen horen toe aan de NV JANA INVEST, voormeld, om ze te hebben aangekocht respectievelijk van de heer KAMOEN Ludo Hector te Blankenberge en van de echtgenoten KAMOEN Ludo-DE ROP Greta, voornoemd, ingevolge een akte verleden voor notaris Wim MAES, te Oostdunkerke (Koksijde), met tussenkomst van notaris Kathleen DE ROP, geassocieerd notaris te Maldegem, op 18 mei 2015, akte neergelegd ter overschrijving op het hypotheekkantoor van Brugge II.

Deze goederen behoorden toe als volgt:

- Aan de echtgenoten KAMOEN-DE ROP om ze te hebben aangekocht:

o *Deels (Molenstraat 31)* jegens de heer KAMOEN Jozef en mevrouw KETELS Maria te Blankenberge, ingevolge akte verleden voor notaris Julien MATTHYS te Lokeren op 2 mei 1966, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 13 mei daarna, boek 877 nummer 1

o *Deels (Molenstraat 33)* jegens mevrouw SEGHERS Maria te Blankenberge ingevolge akte verleden voor notaris Paul SABBE te Blankenberge op 17 juni 1968, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 16 juli daarna boek 147 nummer 18

- Aan de heer KAMOEN, voormeld, om hem te zijn toebedeeld jegens 1/ Mevrouw Ketels Maria te Blankenberge, 2/ de heer Willy Kamoen te Brugge, 3/ de heer Johan Kamoen te Blankenberge, 4/ mevrouw Godelieve Kamoen te Wondelgem en 5/ mevrouw Maria Kamoen te Koksijde ingevolge akte afstand verleden voor notaris Vincent de Gheldere te Knokke-Heist, op 2 september 1993, overgeschreven o het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 27 september daarna boek 8276 nummer 11

OPSTALRECHT - TOESTEMMING TOT BOUWEN

De grondeigenaar verklaart - bij deze toestemming te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op zijn hiervoor beschreven percelen grond een onroerend complex op te richten, zoals hierna bepaald, onder de naam "WOONPROJECT ZENITH". In aansluiting met deze toestemming tot bouwen verklaart de grondeigenaar bij deze te verzaken in voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het recht van natrekking van het onroerend complex op voormelde percelen grond, dat hem toekomt overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dit zonder enige tegenprestatie of enige prijs, op de constructies, beplantingen en alle hoegenaamde werken, die de promotor zijnerzijds is uit te voeren op zelfde grond, en hij verklaart zijn machtiging te verlenen, er alle door hem goedgevonden gebouwen op te richten en onderneer een appartementencomplex, onderworpen aan het regime van mede-eigendom en dat eigendom zal zijn of blijven van de promotor.

De grondeigenaar geeft toelating aan de promotor, die aanvaardt, om geheel of ten dele, aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten hem hier verleend, te verzaken ten voordele van welkdanige personen zijner keus en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van privatieve lokalen in huidig complex; er wordt bepaald dat de bedingen, speciale voorwaarden en erfdienstbaarheden, die de grond waarvan sprake bezwaren, alsook alle wettelijke beschikkingen of reglementen, reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen terzake, zullen geëerbiedigd worden. Alle belastingen, taksen en aanslagen van welke aard ook, waartoe de gezegde bouwwerken aanleiding zullen geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaar(s) dezer bouwwerken.

De hier gegeven toelating tot bouwen verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de

grondeigenaar, wat de voorgenomen bouwwerken betreft; deze verantwoordelijkheid blijft voor risico en gevaar van de promotor, die alle betwistingen die zouden kunnen ontspruiten naar aanleiding van deze bouwwerken zal moeten beslechten, zonder zijn tussenkomst. De promotor zal ook alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken worden ten laste van de grondeigenaar, en om reden van deze hoedanigheid

Het feit dat de promotor voor zijn persoonlijke rekening of voor rekening van derden handelt, of dat hij al dan niet verzaakt, zoals hij ertoe hierboven werd gemachtigd, ten voordele van wie dan ook, aan het geheel of een gedeelte van de rechten, die hem toegestaan zijn, zal geen schuldvernieuwing uitmaken en de promotor niet ontslaan van zijn verplichtingen tegenover de grondeigenaar. De promotor zal solidair en onverdeelbaar gehouden zijn met de derde persoon waarvan sprake.

De verzaking aan het recht van natrekking wordt verleend voor een periode van 15 jaar vanaf heden, behoudens tijdige minnelijke verlenging tussen partijen overeen te komen.

Bij overdracht van een privatieve kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten en in het opstalrecht, ook door grondeigenaar het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht overgedragen worden. Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten automatisch een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten en vervalt het opstalrecht door vermenging.

De promotor is namelijk voornemens al of een deel van de privatieven te vervreemden in de loop of na de beëindiging der bouwwerken; doch de verkoopsovereenkomsten zullen behoudens andersluidende overeenkomst steeds als voorwerp hebben het privatief volledig afgewerkt. Anderzijds verbindt de grondeigenaar zich hierbij uitdrukkelijk te zullen tussenkomen in de notariële akten, telkens als de promotor een privatief in opbouw of volledig afgewerkt, zal vervreemden, en verbindt zich dan ook, telkens zoveel aandelen in de grond, welke ieder vervreemd privatief zal omvatten, te vervreemden en over te dragen.

Omwille van de noodzakelijkheid van de eenheid in de opvatting en uitvoering zal alleen de promotor het recht hebben al de privatieve kavels evenals alle gemene delen te bouwen of laten bouwen door de personen door hem aan te duiden en dit volgens de hieraan gehechte bouwplannen. Deze werken zullen gedaan worden ofwel voor rekening van de promotor zelf, ofwel voor rekening van de verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond van een te bouwen of een in aanbouw zijnd privatief; iedere verkrijger zal, voor zoveel als nodig, geacht worden te dien einde onherroepelijke volmacht aan de promotor te hebben gegeven.

Ingeval van faillissement, gerechtelijk faillissement, faillissement voorkomend akkoord, kennelijk onvermogen of voortijdige ontbinding van de vennootschap wegens aanzienlijk verlies van een gedeelte van het kapitaal van opstalhouder, zal het recht van opstal van rechtswege vervallen zonder dat er enige vergoeding te betalen is door opstalgever.

Het opstalrecht geschiedt zonder vergoeding. Op geen enkel ogenblik zal de grondeigenaar gehouden zijn tot enige vergoeding voor werken, gebouwen en opstand, en zal de promotor derhalve over geen recht van terughouding beschikken.

Alle belastingen van welke aard ook, geheven of te heffen op de gronden en op de bouwwerken zijn ten laste van opstalhouder tijdens de duur van het opstalrecht.

De bouwwerken die opstalhouder op voorschreven grond opricht moeten verzekerd zijn tegen brandrisico's op zijn kosten en ter benaarstiging van opstalgever, die het recht heeft zijn voorschotten uit dien hoofde van opstalhouder terug te vorderen.

Voor de regeling van hun wederzijdse rechten bij het verstrijken van het opstalrecht, verwijzen partijen naar de bijzondere overeenkomst die terzake tussen partijen is gesloten, en welke zij mij notaris ontslaan alhier over te nemen.

Opstalgever verklaart dat voorschreven goed vrij, zuiver en onbezwaard is van alle grondpandrechtelijke beletsels.

HOOFDSTUK 1 - VESTIGING MEDE-EIGENDOM

De comparante heeft mij, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam **"Woonproject Zenith"** zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van 30 juni 1994 betreffende de gedwongen mede-eigendom, zoals tevens gewijzigd door de wet van 2 juni 2010, in werking getreden op 1 september 2010.

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

a) een privatief deel;

b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK 2 - RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom 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 van het woonproject Zenith, te 8370 Blankenberge, Molenstraat 31-33-35-Onderijwsijsstraat 1".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

HOOFDSTUK 3 - AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparante heeft mij, notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven.

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Stad Blankenberge op 2 april 2015 met referte 31004/12387/B/2014/255

2) 5 plannen opgemaakt door het architectenbureau Piet Bailyu, Project Architects te 8300 Knokke-Heist, Kalvekeetdijk 179 en goedgekeurd als voorzegd,

- 1/5 Inplantingsplan, terreinsneden liggings-en omgevingsplan, berekeningen
- 2/5 Kelder- en rioleringsplan, gelijkvloerse verdieping, eerste-en tweede verdieping
- 3/5 Derde, vierde en vijfde verdieping
- 4/5 Snedes
- 5/5 Gevels

Deze plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 31602-10044 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26. 3° lid, 2° W.Reg. en van artikel 1. 4° lid Hypotheekwet

3) Plan opgesteld door Piet Bailyu, Project Architects te Knokke-Heist voormeld inzake de wijziging van de vergunning omtrent het kelder en rioleringsplan, gelijkvloerse verdieping, eerste-en tweede verdieping. Dit werd ingediend bij de Stad Blankenberge.

Comparanten verklaren uitdrukkelijk dat er enkel een inhoudelijke wijziging aangevraagd wordt voor de kelder en de gelijkvloerse verdieping.

4) de met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

HOOFDSTUK 4 - POSTINTERVENTIEDOSSIER - ROOKMELDERS

1. Postinterventiedossier

De notaris wijst op de verplichtingen opgenomen in het koninklijk besluit van 22 maart 2006 tot wijziging van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Artikel 49bis luidt als volgt : *"In de gevallen van bouwwerken of groepen van bouwwerken waarop de bepalingen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, kunnen de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, aan de syndicus toevertrouwen. De beslissing dienaangaande wordt opgenomen in de statuten bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, wanneer de statuten voor de eerste maal zijn vastgesteld na 30 april 2006. Wanneer de statuten vóór of op deze datum zijn vastgesteld, wordt de beslissing opgetekend in het proces-verbaal van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en nadien in de statuten overgeschreven, naar aanleiding van de eerstvolgende statutenwijziging om andere redenen.*

Bij toepassing van het eerste lid, bevindt het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen."

2. Rookmelders

Ondergetekende notaris heeft comparanten gewezen op het Decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Aan de hand van een attest afgeleverd door de verstrekker van de stedenbouwkundige vergunning, moet de bouwheer bewijzen dat de rookmelder geplaatst is.

HOOFDSTUK 5-6 - ELEKTRICITEITSCABINE - WATERBEDELING

Indien de verdelingsmaatschappij van elektriciteit de installatie zou vorderen, in de gebouwen of op de terreinen, van een verdelingspunt, of transformatie-apparatuur van elektriciteit, wordt door de verkrijgers aan de promotor hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen.

Wat betreft de aansluiting op de openbare waterbedeling staat het de promotor vrij hetzij één of meerdere hoofdtellers hetzij een individuele teller te laten plaatsen per privatief. Indien één of meerdere hoofdtellers geplaatst worden waarop aldus meerdere privatieven aangesloten zijn, zal zoveel maal de vergoeding voor minimumverbruik in rekening gebracht worden als er privatieven door bediend zijn. De kosten van deze samengevoegde vergoedingen zijn dan ten laste van de collectiviteit van de betrokken privatieven en worden tussen hen verdeeld als algemene onkosten volgens de algemene principes der kostenverdeling zoals in huidige akte opgegeven. Het is nochtans zo dat alsdan de aangeslotenen solidair gehouden zijn tot de betaling van deze samengevoegde abonnementen en het eventueel oververbruik, wel verstaan zijnde dat het opmeten der meters, de inning en de betaling zal gebeuren door de syndicus optredend als gemachtigde van de betrokken mede-eigenaars. Indien individuele tellers geplaatst worden zal de huur van de meter, het jaarabonnement en het eventueel oververbruik volledig ten uitsluitende laste van de betrokken mede-

eigenaar zijn.

HOOFDSTUK 7 - ERFDIENSTBAARHEDEN

1. 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 comparanten of van haar rechtsvoorgangers.

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

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparante 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.

Comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor alle mogelijke erfdienstbaarheden te vestigen ten laste van huidig complex, in voordeel van aanpalende eigendommen, waarvan zij thans of later eigenaar zouden zijn of worden; meer bepaald rechten van doorgang, uitweg en overgang, leidingen, dakdrup, zichten, enzovoort; en dit zonder dat de eigenaars van privatieven in huidig complex hiervoor enige vergoeding zullen kunnen eisen van wie dan ook (behoudens deelname in de kosten van onderhoud en herstelling).

2. VERBINDINGEN

a) De comparante behoudt zicht het recht voor om gedurende de oprichting van het het woonproject ZENITH en na de bouwop het niveau van het gelijkvloers en van de kelderverdieping te verbinden met de andere aanpalende erven (thans gekadastreerd onder Stad Blankenberge, tweede afdeling sectie A nummer 0533 S, Onderwijsstraat 7) en daarvoor alle nodige werken uit te voeren, onder meer het maken van openingen in de gemene muren teneinde de doorgang tussen de betreffende erven te realiseren, het eventueel verbinden van de privatieve nutsvoorzieningen, enzovoorts,..., dit alles ten laste van de comparante en on-vergeld en zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars dient bekomen worden en zonder dat de mede-eigenaars hiervoor aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.
Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw; zijn kosten en erelonen evenals alle kosten met betrekking tot deze verbindingen zijn uitsluitend ten laste van de comparante. Dit alles op haar verantwoordelijkheid onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen di hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privatieve delen. Voormeld voorbehoud in hoofde van de comparante blijft onder dezelfde voorwaarden gelden, ook na afwerking van het gebouw. Om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zal de vereniging van mede-eigenaars van 'Woonproject ZENITH' haar akkoord en medewerking kosteloos verlenen van zodra zij daartoe verzocht wordt, op straffe van schadevergoeding in geval van weigering.

b) De comparant behoudt zich het recht voor om gedurende de opbouw en ook na de opbouw van de residentie, toelating te verlenen aan een derde (= andere dan de comparante) om 'Woonproject ZENITH' op het niveau van het gelijkvloers en van de kelderverdieping te verbinden met de aanpalende erven, thans gekadastreerd onder de nummers 520 en 523 en daartoe tevens een erfdienstbaarheid van doorgang te verlenen, zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars dient bekomen worden en zonder dat de mede-eigenaars hiervoor aanspraak kunnen maken op

enige vergoeding.
In dit geval heeft alleen de comparante recht op de vergoedingen dienaangaande.

c) Indien de vereniging van mede-eigenaars van 'Woonproject ZENITH', na afwerking van het gebouw, toelating verleent aan een derde (= andere dan de comparante) om 'Woonproject ZENITH' op het niveau van het gelijkvloers en van de kelderverdieping te verbinden met de aanpalende erven, thans gekadastreerd onder Stad Blankenberge, tweede afdeling sectie A nummer 0533 S, Onderwijsstraat 7 daartoe tevens een erfdienstbaarheid van doorgang verleent, dan heeft alleen de comparante recht op de vergoedingen dienaangaande.

Het voorbehoud vermeld onder punten b) en c) heeft als enige doel het de comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door derden-bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze verbindingen en recht van doorgang.
dit voorbehoud kan voor de comparante noch de verplichting om bij te dragen in de kosten van de realisatie van deze verbindingen, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen.
Indien om welke reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars 'Woonproject ZENITH' 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.

ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

De comparante behoudt zich het recht voor, om zonder voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering en zonder dat de mede-eigenaars hiervoor aanspraak kunnen maken op enige vergoeding, een erfdienstbaarheid van doorgang voor gemotoriseerde voertuigen, fietsers en voetgangers te verlenen ten laste van de oprit, de in –en uitrit en de circulatieruimte gelen in het hiervoor beschreven erf (woonproject ZENITH = lijdend erf) ten voordele van de nieuwe residentie eventueel op te richten op de percelen thans gekadastreerd Stad Blankenberge, tweede afdeling sectie A nummer 0533 S, Onderwijsstraat 7 (= heersende erven) teneinde de eigenaars en de gebruikers van de garages gelegen in de eventueel nieuw op te richten residenties, toegang te verlenen van en naar Stad Blankenberge, tweede afdeling sectie A nummer 0533 S, Onderwijsstraat 7
Het is de eigenaars van de heersende erven te allen tijde uitdrukkelijk verboden om de doorgangen te belemmeren. Deze erfdienstbaarheid is eeuwigdurend en wordt gevestigd ten onvergelde titel.
Bij de feitelijke uitoefening van voormeld recht van doorgang, zullen alle kosten van verlichting, herstel en onderhoud van de oprit, in-en uitrit en circulatieruimte van 'Woonproject ZENITH', evenals de kosten van onderhoud, herstel of vervanging van de gemeenschappelijke garagepoort gedragen en verdeeld worden tussen de eigenaars van de autoboxen en autostaanplaatsen gelegen in de residenties 'Woonproject ZENITH' en van de nieuwe residenties op te richten op de percelen thans gekadastreerd onder Stad Blankenberge, tweede afdeling sectie A nummer 0533 S, Onderwijsstraat 7; dit in verhouding tot hun aantal duizendsten, volgens een breuk waarvan de teller gelijks is aan het totaal aantal garages in iedere residentie afzonderlijk en de noemer gelijk is aan het totaal aantal garages in de twee of drie residenties samen. Voor de berekening van voormelde breuk worden de dubbele autoboxen/autostaanplaatsen beschouwd als twee afzonderlijke privatieven. Voormeld voorbehoud in hoofde van de comparant blijft onder dezelfde voorwaarden gelden, ook na afwerking van het gebouw. Om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zal de vereniging van mede-eigenaars van 'Woonproject ZENITH' haar akkoord en medewerking kosteloos verlenen van zodra zij daartoe verzocht wordt, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

HOOFDSTUK 8 - BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET

VERKOCHTE KAVELS

De comparante komt niet tussen in de kosten van de gemeenschappelijke delen van de niet-verkochte en niet-verhuurde kavels, behalve wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze kavels niet gebruikt noch verhuurd worden.

HOOFDSTUK 9 - VOORBEHOUD - SCHEIDINGSMUREN

De promotor behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de opgerichte of op te richten gebouwen of in de tuinen, hoewel niet uitdrukkelijk als privatief in deze beschreven.
De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.
De comparant-promotor alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren, op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.
Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.
De comparant-promotor heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.
Dit voorbehoud kan voor comparant-promotor, noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, beschenning, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.
Indien om welkdanige reden ook de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straffe van schadevergoeding in geval van weigering.

II. - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te :

Stad Blankenberge, tweede afdeling

- Molenstraat 31/33, gekadastreerd volgens titel sectie A nummers 524/f en 525/e met een respectievelijke oppervlakte van 3a58ca en 50a en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 524/K voor vier are acht centiare (4are08centiare)
- Onderwijsstraat 3, gekadastreerd volgens titel recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 524/G voor drieëntachtig centiare (83centiare)

Het op te richten gebouw zal, conform de stedenbouwkundige vergunning, als adres 8370 Blankenberge, Molenstraat 31-33-35 – Onderwijsstraat 1 hebben.

HOOFDSTUK 2 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

1 - Omschrijving begrip kavels

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

2 - Opsomming privatieve kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

In de Kelderverdieping:

De boxen met nummers 01,02,03,07, 08 en 10, elk bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De box zelf met twee fietshaken

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

7/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

Gereserveerde perceelsidentificatienummers:
BOX 01: A 524 L P0022
BOX 02: A 524 L P 0023
BOX 03: A 524 L P 0024
BOX 07: A 524 L P 0028
BOX 08: A 524 L P 0029
BOX 10: A 524 L P 0031

De box met nummer 04 bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:
De box zelf met vier fietshaken

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
11/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0025

De boxen met nummers 05 en 06, elk bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:
De box zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
9/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerde perceelsidentificatienummers:
BOX 05: A 524 L P 0026
BOX 06: A 524 L P 0027

De box met nummer 09 bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:
De box zelf met vier fietshaken

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
7/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienumemr: A 524 L P 0030

Op het gelijkvloers:

Handelspand 1, Onderwijsstraat 1, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:
Het handelspand zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
81/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0032

Handelspand 2 met area, Molenstraat 33, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;
Het handelspand zelf met toegang tot Area

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
26/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0033

Handelspand 3 met area, Molenstraat 31, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:
Het handelspand zelf met toegang tot Area

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
24/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0034

Comparanten verklaren dat er een wijzigende bouwvergunning ingediend zal worden voor de uitvoering van de kelderverdieping en het gelijkvloers Indien deze bouwvergunning wordt bekomen zal de beschrijven als volgt luiden conform het hieraangehechte plan

In de Kelderverdieping:

De boxen met nummers 01,02,03,07, 08 en 10, elk bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De box zelf met twee fietshaken

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

7/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

De box met nummer 04 bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De box zelf met vier fietshaken

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

De boxen met nummers 05 en 06, elk bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De box zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

9/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

De box met nummer 09 bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De box zelf met vier fietshaken

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

7/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

Op het gelijkvloers:

Handelspand 1, Onderwijsstraat 1, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Het handelspand zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

81/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

Handelspand 2 met area, Molenstraat 33, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Het handelspand zelf met toegang tot Area

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

26/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

Handelspand 3 met area, Molenstraat 31, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Het handelspand zelf met toegang tot Area

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

24/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

Op de eerste verdieping:

Appartement 0101, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Hall, berging, leefruimte, keuken, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte en op de slaapkamer 1, wc, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

49/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0001

Appartement 0102, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Hall, wc, leefruimte, keuken, berging, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

27/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0002

Appartement 0103, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Hal, wc, leefruimte, keuken, berging, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

31/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0003

Appartement 0104, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Hall, wc, leefruimte, keuken, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, berging, slaapkamer 1, douchekamer, slaapkamer 2

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

37/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0004

Appartement 0105, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Hall, wc, leefruimte, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

36/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0005

Op de tweede verdieping

Appartement 0201, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Hall, berging, leefruimte, keuken, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte en op de slaapkamer 1, wc, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

50/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0006

Appartement 0202, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Hall, wc, leefruimte, keuken, berging, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

28/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0007

Appartement 0203, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, wc, leefruimte, keuken, berging, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

31/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0008

Appartement 0204, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, wc, leefruimte, keuken, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, berging, slaapkamer 1, douchekamer, slaapkamer 2

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid;

37/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0009

Appartement 0205, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, wc, leefruimte, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid;

37/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0010

Op de derde verdieping:

Appartement 0301, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, berging, leefruimte, keuken, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte en op de slaapkamer 1, wc, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid;

51/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0011

Appartement 0302, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, wc, leefruimte, keuken, berging, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid;

28/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0012

Appartement 0303, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, wc, leefruimte, keuken, berging, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid;

32/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0013

Appartement 0304, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, wc, leefruimte, keuken, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, berging, slaapkamer 1, douchekamer, slaapkamer 2

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid;

36/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0014

Appartement 0305, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Hall, wc, leefruimte, privatief genot van terras uitgevend op de leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid;

33/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0015

Op de vierde en vijfde verdieping:

Appartement 0401, bevattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom;

Op de vierde verdieping:

Inkom, leefruimte, keuken, berging, terras uitgeven op de leefruimte, slaapkamer 1 met

badkamer, trap naar de vijfde verdieping
Op de vijfde verdieping:
Hall, wc, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
61/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0016

Appartement 0402, bevattende:
a) In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de vierde verdieping:
Inkom, leefruimte, keuken, terras uitgevend op de leefruimte, trap naar de vijfde verdieping
Op de vijfde verdieping:
Hall, slaapkamer 1 met badkamer, berging, toilet
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
29/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0017

Appartement 0403, bevattende:
a) In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de vierde verdieping:
Inkom, leefruimte met keuken, trap naar de vijfde verdieping, terras uitgevend op de leefruimte
Op de vijfde verdieping:
Hall, berging, wc, slaapkamer 1 met badkamer,
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
34/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0018

Appartement 0404, bevattende:
a) In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de vierde verdieping:
Inkom, leefruimte, keuken, berging, terras uitgevend op de leefruimte, trap naar de vijfde verdieping
Op de vijfde verdieping:
Slaapkamer 1 met dressing en badkamer
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
32/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0019

Appartement 0405, bevattende:
a) In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de vierde verdieping:
Hall, wc, leefruimte, keuken, terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met douche, trap naar de vijfde verdieping
Op de vijfde verdieping:
hall, slaapkamer met badkamer
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
45/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0020

Appartement 0406, bevattende:
a) In privatieve en exclusieve eigendom
Op de vierde verdieping: hall, wc, leefruimte, keuken, berging, terras uitgevend op de leefruimte, slaapkamer 1 met badkamer, trap naar de vijfde verdieping

Op de vijfde verdieping: hall, wc, slaapkamer 2 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

4771/10000sten in de gemene delen waaronder de grond

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 524 L P 0021

3 - Onderdelen van de 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:

a) 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;
- 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, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden; De poorten van de garages zijn eveneens privatief.

Het uitzicht en het schilderen van de inkomdeur van een appartement en van de garagepoorten behoort evenwel tot de bevoegdheid van de algemene vergadering zoals wordt vermeld onder het artikel 3 uitzicht van privatieve kavels

- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener; Het onderhoudscontract behoort evenwel tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars.
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlo- of videofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- het exclusief genot van de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall; Het behoort aldus tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars om de brievenbussen te laten herstellen of te vervangen. De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.

HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1 - Omschrijving begrip aandelen

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

2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

I. De kelderverdieping:

autoschaarlift, driveway, infiltratiebekken, liftsas, lift met liftkoker, traphal met trappen, watertellers, gastellers, sas, elektratellers;

8 Fietshaken

Vluchttrap NOOT: bij de nieuw te bekomen vergunning, verdwijnt deze vluchttrap

II. Het gelijkvloers:
de garage inrit, inkom, brievenbussen/bellen, liftsas, lift met liftkoker, sas, vuilnisberging, trap naar kelder, trap naar verdiepingen
III. De eerste verdieping, tweede en derde verdieping, telkens:
de traphal met trap; de lift met lifthall en liftschacht; de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, de gang
IV De vierde verdieping:
Traphal met trappen, lift met lifthall en liftschacht, de gang
V. De vijfde verdieping:
Uitloop lift
VI. Niveau van het dak
het dak met zijn bekleding; de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

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 grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de kelders
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk
- de gemeenschappelijke inkom en/of hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privatief beschikt over een eigen centrale verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, 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 parlo- of 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) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.
De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.
De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 18 hierna.

c) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

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

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen.

Statuut van de terrassen

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht. Voor het privatief en uitsluitend genot dient er gekeken te worden naar de goedgekeurde plannen. Indien er een tegenstrijdigheid zou zijn tussen de plannen en de tekst van de basisakte dan hebben de goedgekeurde plannen voorrang.

HOOFDSTUK 4 - BEPALING VAN DE AANDELEN – ARTIKEL 577/4

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **duizend / duizendsten (1.000/1.000sten)** toebedeeld aan de kavels. Voor de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt zoals hierboven vermeld opgenomen in deze akte.

III. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1 - Algemeen

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig 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 anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang zou brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, onder de voorwaarden zoals deze zijn bepaald in artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3. - Uitzicht van privatieve kavels – schilderwerken

De algemene vergadering beslist over het uitzicht van het gebouw en in het bijzonder over de schilderwerken, verfrissingswerken of een opknapbeurt aan de façade van het gebouw zelfs indien bepaalde onderdelen privatief zijn. Zij bepaalt eveneens het kleur en beslist over de buitenschilderwerken. Het is iedere eigenaar echter toegelaten zijn ramen die privatief zijn te vernieuwen en op eigen kosten tussentijds te herschilderen in zover het kleur overeenstemt met het kleur gekozen door de algemene vergadering.

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

gelden.
Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen en worden daar ook geen antennes, ontvangers of panelen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst.
Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden, worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.
Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de hifi en op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen/garages. De syndicus waakt hierover.
Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van de vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.
Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.
De eigenaars van eventuele commerciële kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.
Een naamplaat met bescheiden afmetingen met vermelding van het beroep of de firma is toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en zal geplaatst worden in overleg met de syndicus.
Buitenreclame is slechts toegelaten mits toestemming van de algemene vergadering die beslist met een gewone meerderheid en mits het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften terzake.

Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels

1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.
De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw of van een ander 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 twee maand na het bericht van de eigenaar aan de syndicus:
Indien het advies negatief is, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen;
Indien er geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.
2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik – Toegelaten handel

A. De verdiepingen
De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.
De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.
Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio-, computer- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen storingen veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
B. Gelijkvloerse verdieping:
Het gelijkvloers mag gebruikt worden als woning, kantoor, luxewinkel voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.
Het gelijkvloers mag eveneens gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep.
Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:
- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, friteur en in het algemeen elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, fietsenverhuring en in het algemeen iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.
Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:
- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen;
- bureelen;
- alle beroepsactiviteiten
- openbare diensten en parastatale instellingen
- tearoom, taverne, brasserie, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken, geen dansgelegenheid voorzien en voor zover zij beschikken over een adequate afzuiginstallatie.
Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.
C. Garages en/of autostaanplaatsen:
Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.
Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een auto zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten.
In een garage of autostaanplaats mag geen werkplaats, noch opslagplaats worden ingericht, behalve hetgeen wordt bepaald in artikel 58 hierna.

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 volleigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.
De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of van een 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 tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

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

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

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

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

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren 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 privatieve kavels eerbiedigen.

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

Artikel 8 – Toezicht door de syndicus

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

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

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

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen

die zich in een privatieve kavel bevinden.

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

Artikel 9 - Algemene interpretatieregel

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

Artikel 10 – Verbodsbepalingen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke delen

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 en/of uithangen.

Het is tevens verboden fietsen, kinderwagens, speelgoed, en allerhande vakantiemateriaal te stockeren in de gemene delen;

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

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

Artikel 11 - Communicatiemiddelen

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico teletoon, telefax, radio, televisie, internet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering.

Artikel 12 – Antennes en ontvangers

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

Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 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 dringende en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren.

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

delen.

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

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

TITEL 1 – BIJDRAGE IN EN 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 vereniging van mede-eigenaars ingespannen, behalve hetgeen wordt bepaald in artikel 577-9, §7, 8 en 9 Burgerlijk Wetboek.
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar volgens zijn quotiteiten bij. Deze zijn bepaald rekening houdende met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

Iedere mede-eigenaar kan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

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

2. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

***de kosten van de inkomhall, lift, trapzaal en trappen, en alle andere gemene delen worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars, behalve voor de kavels gelegen op het gelijkvloers, gezien deze geen gebruik maken van de gemene delen**

***de kosten in verband met balkons en terrassen zijn lastens de eigenaar van het privatief dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verdichting ervan.**
Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

Brievenbussen

De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.

TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Artikel 19 - Werkkapitaal

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.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste algemene vergadering bepaald.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

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

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

Artikel 20 - Reservekapitaal

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.

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 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 22 - Overdracht van een kavel.

§1 In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel doelt 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 § 5, tweede en derde lid;

Twaalfde en laatste blad

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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.
§ 2. 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 kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.
De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger
Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.
Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.
Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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.
§ 3. 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.
§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie

worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.
§ 5. 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.

Artikel 23 - 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 interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet verhoogd met 2 pro cent.
Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.
De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.
Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.
Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.
Bij de ondertekening van een authentieke akte overdracht 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 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.

TITEL 3 - VERZEKERINGEN

Artikel 24 - Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.
De brandverzekering dekt, overeenkomstig de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door bliksemінslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit

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

Blusapparaten

De blusapparaten worden geplaatst volgens op aanwijzing en volgens de normen door de brandweer van de gemeente opgelegd, dit op kosten der mede-eigenaars.

Artikel 25 - 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.
Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

Artikel 26 - Polissen

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de promotor.
Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve 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.
Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.
De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

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

TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

Artikel 27

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

Kortingen die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer-promotor 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 vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

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 (quotiteiten) in de mede-eigendom. Dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

HOOFDSTUK 4 - VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 - NAAM – DUUR – ZETEL - DOEL

Artikel 28 - Naam

De vereniging draagt de naam "**vereniging van mede-eigenaars Woonproject Zenith, te 8370 Blankenberge, Molenstraat 31-33-35, Onderwijsstraat 1**", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer.

Artikel 29 - Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

Artikel 30 - Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

Artikel 31 – Doel - vermogen

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van bovenvermeld doel.

Onverminderd artikel 577/9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING – ARTIKEL 577/6 BURGERLIJK WETBOEK

Artikel 32 – Algemene vergadering / syndicus

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

Artikel 33 - De algemene vergadering - stemrecht

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

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

Artikel 34 - Gewone en buitengewone algemene vergadering

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.
Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
De gewone algemene vergadering vindt jaarlijks plaats binnen een periode van 15 dagen te rekenen vanaf 1 april.

Artikel 35 - De Bevoegdheid

§ 1. - Algemeen

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

§ 2. - Jaarvergadering

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:
- benoeming van de syndicus;
- aanwijzing van een commissaris;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge,
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;

Artikel 36 - Plaats van de vergaderingen - Agenda

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, 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.
De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 37 – Bijeenroeping

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel, bijvoorbeeld e-mail, te ontvangen.
De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.
Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 38 – De raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende **ten minste twintig kavels** met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt eenvoudig belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.
Blijkens artikel 577-8 §8 bestaat er een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.
De oprichting van een raad van mede-eigendom van een gebouw waarvoor dit wettelijk niet vereist is, vereist een meerderheid van drie/vierden zoals bepaald in artikel "42 Meerderheden", hierna nader vermeld.

Artikel 39 – Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.
Het is aldus de taak van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.
De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.
De commissaris mag niet de syndicus zijn.
Er zal slechts één commissaris worden benoemd.
De commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar.
Het mandaat zal zelf slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen. De commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.
Het mandaat van de commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging

vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.
De commissaris zal aansprakelijk kunnen gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.
De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.
De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.
De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen. Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering. Deze algemene vergadering beslist hem al dan niet kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen in geval van tekortkoming van de syndicus.

Artikel 40 - Wijze van stemmen – volmacht.

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 kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.
Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 41 - Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het

verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 42 - Meerderheden

§ 1. - Algemeen

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

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

§ 2.- Verschillende meerderheden

§ 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

c) 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 artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

In deze residentie zal mededinging verplicht zijn vanaf twee duizend vijfhonderd euro (€2.500), tenzij de algemene vergadering hierover anders zou beslissen.

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de 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.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;
g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.
§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 43 - Notulen

§ 1. 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.
§ 2. 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.
§ 3. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de twee hierboven aangehaalde paragrafen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 Burgerlijk Wetboek, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Dit zal bij voorkeur per e-mail geheuren tenzij uitdrukkelijk anders gevraagd door de mede-eigenaars.
Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.
§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Elke mede-eigenaar is ook gerechtigd een afschrift per e-mail te vragen.

Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

TITEL 3 - DE SYNDICUS

Artikel 45 - Aanstelling

De eerste syndicus wordt door de promotor 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.

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

De benoeming door de algemene vergadering geschiedt bij volstrekte meerderheid.

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

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

Behoudens andersluidende bepalingen in het hoofdstuk III Mede-eigendom (omvattende de artikel 577-2 tot en met 577-14 BW) dient aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, worden geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 46 - Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 47 - Bevoegdheid

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

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3° 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;
4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2 Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;
De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7° 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;
8° 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;
9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13° 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;
14° 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;
15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
16° 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
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 welomschreven doeleinden.
De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

TITEL 4 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

Artikel 48 - Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.
Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.
De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van **vier maanden** vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede- eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Artikel 49 - Tegenstelbaarheid.

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.
De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.
§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.
De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden via de internetsite of na afspraak.
§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden via de internetsite of na afspraak.
§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :
1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.
Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.
Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering, aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.
De vordering moet binnen **drie maanden** na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.
Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

TITEL 5 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 50 - 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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

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

Artikel 51 - Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikel 52 - Bevoegdheid

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

Artikel 53 - Afsluiting van de vereffening

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

Deze akte bevat :

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

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

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

IV. – REGLEMENT VAN ORDE

HOOFDSTUK I - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Artikel 54 - Algemeen

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

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering.

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

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

internetsite of na afspraak.
Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, zoals hierboven uiteen gezet.

HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD

Artikel 55 - Algemeen

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden over het bedrag van opdrachten en contracten betreffende de gemeenschappelijke delen vanaf welke mededinging verplicht is; Aldus zal de syndicus een bestek dienen op te stellen en zullen er meerdere kostenstaten voor deze opdrachten en contracten aangevraagd dienen te worden.
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 betrekkelijk de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

HOOFDSTUK 3 - VERSCHEIDENE VERBODSBEPALINGEN

Artikel 56 - Algemeen

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.
2. Het is verboden schotelantennes en andere antennes aan te brengen aan de gevel of op de terrassen.
3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.
4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.
5. 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, kinderwagens, speelgoed, enzovoort.
6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledij, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.
7. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.
8. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- en/of buitensirène te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

Artikel 57 - Garages, parkings en autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen mogen enkel dienen tot parking voor personenwagens, dus niet voor caravans, handels- of nijverheidsvoertuigen die groter zijn dan een personenwagen.
Het is verboden te parkeren op de inrit naar de autostaanplaatsen en/of garages en op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.
Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan het uitrijdend voertuig.
De gebruikers moeten de aangeduide plaatsen en grenzen eerbiedigen.
De gemeenschap van mede-eigenaars kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de

schade die aan de voertuigen mocht worden aangebracht
Het is ten strengste verboden, waar zich de autostaanplaatsen en/of garages bevinden:

- kinderen te laten spelen
- met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enzovoorts te rijden
- te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken
- bussen of tanks met benzine, olie of andere ontvlambare produkten te bergen, die brand zouden kunnen veroorzaken
- huishoudelijke werkjes, zoals bijvoorbeeld het uitkloppen van tapijten, uit te voeren of te laten uitvoeren
- onnodig gebruik te maken van toeters, claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen
- de personenwagens of moto's stationair te laten draaien
- een autostaanplaats of garage om te vormen in een woongelegenheid en er personen te laten wonen.

De garages mogen ook dienen als reserve opslagplaats, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen. Doch goederen of producten die een gevaar of hinder betekenen wegens brandrisico of geurverspreiding zijn ten strengste verboden.

Artikel 58 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio - Internet

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie, internet en telefoon.
De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen uitsluitend aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.
De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.
De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.
Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparante en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privatieve kavels.
De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparante en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.
Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen, in het gebouw of op de grond, van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de elektriciteit), bekomt de comparante van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen.
Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappijen maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributie-maatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan.
Enkel deze distributiemaatschappijen hebben er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdienstbaarheden van doorgang of toegang voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

Artikel 59 - Publiciteit

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw, behoudens hetgeen hierboven vermeld

wordt.
Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.
Het is toegelaten naast de ingangsdeur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.
Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betrekt. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.
Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van aanhangbord (maximum afmetingen van zestig centimeter op veertig centimeter) aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze aanhangborden mogen echter niet permanent aangebracht worden en zullen na de overdracht onmiddellijk moeten verwijderd worden.

Artikel 60 - Huisdieren - gedoogzaamheden

In de appartementen wordt het houden van huisdieren (katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren houden) gedoogd in zoverre de medebewoners geen geur- of geluidshinder ondervinden. Het is vanzelfsprekend niet toegestaan dat huisdieren hun behoefte doen in de gemeenschappelijke delen van de residentie noch in de eventuele privatieve tuinen.
In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

Artikel 61 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".
Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van hun familieleden, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.
Geen enkel abnormaal lawaai mag gemaakt worden.
Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen 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 televisie-ontvangst niet schaden.
Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.
De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen en aan niet meer personen dan normaal voorzien. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of huuroverdracht. Onderverhuring van een gedeelte van een appartement zoals slaapkamers is ten strengste verboden.

HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

Artikel 62

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de

zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom.
Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem aanmanen er een einde aan te stellen.

V. – DIVERSE SLOTBEPALINGEN

Artikel 63 - Principe

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 en volgens de plaatselijke gebruiken.

Artikel 64 – Diverse bedingen

1. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.
2. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 65 - Woonstkeuze

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hun 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 zijn privatieve kavel in huidige residentie. Tot uitvoering dezer kiest de comparant woonst in diens voormelde woonplaats of zetel.

Artikel 66 - Vertaling

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede- eigenaars.

Artikel 67 – e-mailadres

Elke mede-eigenaar dient zijn e-mailadres op te geven aan de syndicus, tenzij hij schriftelijk laat weten hier niet over te beschikken. In voorkomend geval kan de mede-eigenaar ook het e-mailadres opgeven van een derde bijvoorbeeld een familielid aan wie de verslagen van de algemene vergaderingen kunnen toegestuurd worden evenals de uitnodigingen.

Artikel 68 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

In de Stad Blankenberge is er een plannen- en vergunningenregister.

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de comparant zich moeten gedragen naar al de voorschriften.

b) Verklaringen comparant

De comparant verklaart:

- dat er voor het niet bebouwde gedeelte geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare

inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.
- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het alhier beschreven goed,
- dat voor alle constructies door hem op heden eventueel opgericht, een bouwvergunning werd bekomen en dat hij al deze constructies conform die vergunning zal oprichten.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goed met het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.
c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar
Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:
1° dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, zoals hierboven vermeld.
Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.
2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister 'woongebieden is' (Gewestplan Brugge-Oostkust) – 'Gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied' (Provinciaal RUP – Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge met deelplan Cluster van bestaande zondevreemde regionale bedrijven langs de Brugse Steenweg' 'Gesloten woningbouw' (BPA Sint-Rochus) 'woonvernieuwingsgebied en woningbouwgebied Blankenberge Centrum' is.
3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.
5° dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.
6° dat de oude gebouwen opgenomen zijn in het gemeentelijk register van leegstaande en/of verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen sinds 31.01.2013.
Dat het onroerend goed opgenomen is in de Inventaris bouwkundig erfgoed als 'Hotel Azaert'
Doch gezien deze gebouwen deze afgebroken werden is dit niet meer van toepassing.
7°het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
8° De comparant verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.
d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening
Bovendien wordt de comparant gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.
<u>Artikel 69 – Bodemdecreet</u>
a) De comparant verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming
b) De comparant legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op voormelde goederen en afgeleverd werd door OVAM op 6 augustus 2014 en op 3 april 2015.
De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt
"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."
De comparant verklaart dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van dit bodemattest vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.
c) De comparant verklaart met betrekking tot het alhier beschreven goed geen weet te

hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruikshoperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
d) Ondergetekende notaris bevestigt
· dat alle bepalingen van het bodemdecreet werden toegepast.
- dat de comparant op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van deze akte.
De notaris wijst de comparant er echter op dat:
· dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels mbt tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Artikel 70 – Risicozone voor Overstroming

De instrumenterende notaris wijst de comparant er op dat het goed (en dit op zicht van afdrukken van het Geoloket):
- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied noch in risicozone voor overstromingen, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone
-niet gelegen is binnen de grenzen van een recent overstroomd gebied
- niet gelegen is een erkende risicozonde die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden;
- gelegen is in een van nature overstroombaar gebied. met name overstroombaar vanuit zee (zeepolders)

VOLMACHT

Comparanten vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:
1) Mevrouw KEFREMAN Marijke Maria Henriette, geboren te Diksmuide, op negentien februari negentienhonderd zesenvijftig, wonend te Lissewege. Lisseweegs Opperhof 21
2) De Heer D'HOOGHE Baudouin Paul Alphonse Fernande Joseph. geboren te Mechelen op zeventien maart negentienhonderd zeventig, wonend te 8301 Knokke-Heist, Pinksterbloemhof 29,
3)Mevrouw VANPARIJS Karline Maria Georgine, geboren te Herk-de-Stad op twaalf maart negentienhonderd zesenzestig, wonende te België, Brugge/Zeebrugge, Zustersstraat 20
4) Mevrouw VAN SPEYBROECK Katrien Maria Marguerite, geboren te Knokke op zesentwintig juni negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te Knokke-Heist, Jan Devischstraat 14.
5) Juffrouw AMANDELS Annelies, geboren te Brugge op vijftien maart negentienhonderd vierentachtig, wonende te 9900 Eeklo, Bus, 29.
Die elk afzonderlijk kunnen handelen.
Om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:
Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het hier beschreven appartementsgebouw, evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. waaronder de grond. waarop de residentie wordt opgetrokken.
En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand. bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm. voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden. aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen. alle verklaringen te doen. alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen. Tevens alle wijzigende en verbeterende basisakten te

ondertekenen.
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 vast te stellen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijs, kosten en alle bijhorigheden ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.
Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting 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 nieuwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.
Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.
De comparanten verklaren van mij, notaris, voorlezing te hebben gekregen van artikel 203 eerste lid van het Wetboek der Registratierechten, hetwelk letterlijk luidt als volgt : "In geval van bewimpeling aangaande de prijs en de lasten of overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht; dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."

WAARMERKING VAN DE IDENTITEIT KRACHTENS DE HYPOTHEEKWET EN ARTIKELEN 11 EN 12 VAN DE VENTÔSEWET.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
b. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart.
Voor de rechtspersoon bevestigt de notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.
De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

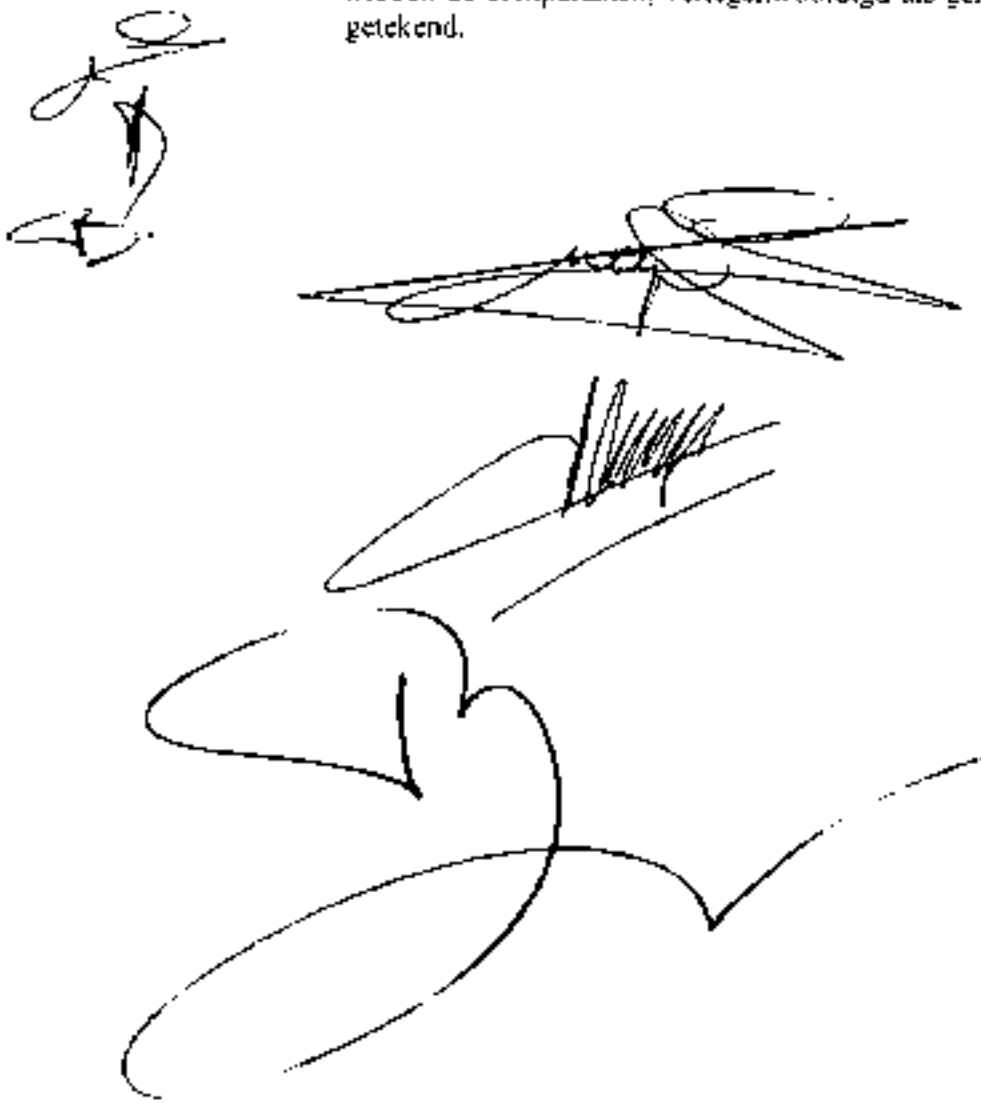
SLOTBEPALINGEN.

Comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.
Comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alineas 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden

aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.
De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld. Na voorlezing en toelichting hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris deze akte getekend.



Geregistreerd te Oostende
Op 16/10/2015
Blad(en) 45 renvooi(en) 0
Reg 5 boek / blad / nr 20174
Ontvangen € 50,00
De CA Inspecteur (get.)

... geteekend te Brugge
... kantoor
... 62T - 14/10/2015 - 17660
... € 911,99
... (get.)