

**STUDIE VAN NOTARIS
MAURICE-HENRI
QUAGHEBEUR**

Depositaris van de minuten van :

Meester Maurice Quaghebeur
Meester Jean De Wynter

OOSTENDE

**BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE
"MARITIEM"**

verleden op 26 oktober 1999

<p>Rep. Nr. Akte van BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE MARITIEM</p>
--

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGENENNEGENTIG

OP ZESENTWINTIG OKTOBER

Voor mij, Meester **Maurice-Henri QUAGHEBEUR**, Notaris met standplaats Oostende.

ZIJN VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "**JOKEBAT**", met maatschappelijke zetel te Opwijk, Coenstraat 7, ingeschreven in het handelsregister te Brussel onder nummer 533.812.

Deze vennootschap werd opgericht krachtens een akte verleden voor Notaris Luc Eeman, met standplaats te Lebbeke, op zestien februari negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zeventien maart negentienhonderd negentig onder het nummer 900317-183.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer **Hugo Saerens**, handelaar, wonende te Opwijk, Coenstraat 7, in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, daartoe aangesteld in fine van de oprichtingsakte en handelend ingevolge zelfde statuten.

Blijkens proces-verbaal van algemene vergadering gehouden op tweeëntwintig september negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op negen oktober, daarna, onder nummer 981009-38 werd zijn mandaat verlengd, met terugwerkende kracht vanaf zestien februari negentienhonderd zesennegentig.

HIERNA GENOEMD "DE COMPARANTE"

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De comparante verklaart eigenares te zijn van:

Gemeente Bredene - tweede afdeling

Een perceel grond met de erop voor afbraak bestemde gebouwen, gelegen Kapellestraat 153, gekadastreerd sectie C nummer 365/N-3, groot volgens kadaster vijfhonderd vijftachtig vierkante meter.

Palende of hebbende bepaald:

Noord-Oost : Vanstechelman Ivan en Aelter Françoise te Ichtegem; Metou- Bruyneel Willy te Oostende;
Zuid-Oost : Devriendt Jean-Pierre en Verlinde Rosy te Bredene;
Zuid-West : een straat;
Noord-West : de Kapellestraat.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven onroerend goed behoort de verschijnster toe om

het te hebben aangekocht jegens 1) Mevrouw Bots Linda Lydia Madeleine, weduwe van de Heer Henk Mares te Bredene; 2) de Heer Dave Mares te Bredene; 3) Mevrouw Maeve Mares te Bredene, blijkens proces-verbaal van openbare toewijzing, gehouden voor Meester Bart Van Opstal, Notaris te Oostende, op tweëntwintig september negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op zestien november negentienhonderd achtennegentig, boek 10.486, nummer 3.

Voorbeschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Henk Mares, restaurantuitbater, en zijn echtgenote Mevrouw Linda Bots, vrouw des huizes, samen te Bredene, om het aangekocht te hebben:

a. deels te weten het vroegere perceelnummer 365P/2, voor een oppervlakte van vijfhonderd dertien vierkante meter, jegens de Heer Raymond Hosten, boekhouder te Oostende, blijkens akte verleden voor Notaris Luc Dehouck, te Oostende, op vijftwintig april negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede

hypotheekkantoor te Brugge, op zeven mei daarna, boek 5540 nummer 6.

Voorschreven onroerend goed behoorde destijds toe aan de gemeenschap van aanwinsten die bestaan heeft tussen de Heer Raymond Hosten en zijn echtgenote Mevrouw Irena Knockaert blijkens akte huwelijkscontract verleden voor Notaris Jean Vincke, destijds te Oostende, op vijf november negentienhonderd éénenvijftig, om het in grotere oppervlakte aangekocht te hebben jegens de Heer Petrus Brackx, handelaar, en zijn echtgenote Mevrouw Antoinette Machtens, zonder beroep, samen te Oostende, blijkens akte verleden voor Notaris Alphonse Lacourt, destijds te Oostende, op veertien augustus negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op negenentwintig augustus daarna, boek 1227 nummer 20.

Mevrouw Irena Knockaert is overleden te Oostende op acht december negentienhonderd vierenzeventig. Krachtens verblijvingsbeding vervat in voormeld huwelijkscontract is de gehele gemeenschap van aanwinsten die tussen de echtgenoten Hosten-Knockaert bestond toegekomen aan de overlevende echtgenoot de Heer Raymond Hosten bij toepassing van artikel duizend vijfhonderd vijftwintig van het Burgerlijk Wetboek.

B. Deels, te weten deel van perceelnummer 365/R2, met een oppervlakte van drieënzeventig vierkante meter tien vierkante decimeter, jegens het Vlaams Gewest, blijkens akte verleden voor de Heer Frans Coeman, waarnemend Adjunct-commissaris bij het aankoopcomité van onroerende goederen te Brugge, te Bredene op zes september negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op vijftwintig september daarna, boek 6695 nummer 5.

Voorschreven goed werd luidens artikel 57 van de bijzondere wet van zestien januari negentienhonderd negenentachtig betreffende de financiering van de gemeenschappen en gewesten op één januari negentienhonderd negenentachtig van rechtswege aan het Vlaamse Gewest overgedragen door de Belgische Staat, die er sedert meer dan dertig jaar eigenaar van was.

De echtgenoten Henk Mares-Linda Bots waren gehuwd onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract, niet gewijzigd sedertdien, zo verklaard.

De Heer Mares Henk Charles, voornoemd, is ab intestato overleden te Oostende, op vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig.

Zijn nalatenschap waaronder de helft van voorschreven onroerend goed, kwam voor de geheelheid toe aan zijn twee kinderen, behouden uit zijn huwelijk met zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Linda Bots, met name Mares Maeve en Mares Dave, beiden verkopers in deze, ieder voor een gelijk deel, onder voorbehoud van de geheelheid; vruchtgebruik toekomende aan de langstlevende echtgenote Mevrouw Bots Linda, voornoemd.

Comparante verklaart zinnens te zijn op voormelde grond een ~~appartementengebouw op te richten genoemd "Residentie MARITIEM"~~, waarvan de diverse eigendommen zullen bestaan uit delen voor uitsluitend privaatief gebruik en delen voor algemeen gebruik en die gemeen zullen zijn en in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars.

BEPALINGEN IN VERBAND MET HET BODEMATTEST

- 1) De comparante verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.
- 2) De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de **OVAM** op elf september negentienhonderd negenennegentig.

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking.

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Te Mechelen, elf september negentienhonderd negennegentig”

Comparante verzoekt bij tegenwoordige ondergetekende Notaris te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek van de statuten van de hiervoor vermelde en hierna beschreven appartementsgebouw "Residentie "MARITIEM".

Deze Statuten bestaan enerzijds uit:

- de BASISAKTE van de appartementsgebouwen;
- het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM;
- het REGLEMENT VAN ORDE.

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM en dit REGLEMENT VAN ORDE worden door comparanten telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel.

Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage die, na te zijn voorgelezen en na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparanten en ondergetekende notaris, samen met onderhavige akte ter registratie zal worden aangeboden.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het bijzonder deel zullen laatstgenoemde bepalingen moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Ten gevolge van onderhavige akte zullen de hierna beschreven appartementsgebouwen met garagegebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement (en elke garage) met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

BIJZONDER DEEL

I. basisakte

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen:

- (a) een beschrijving van het onroerend geheel;
- (b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten;
- (c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan.

In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen. Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

a) Beschrijving van het onroerend geheel

1) Algemene beschrijving:

- Het appartementsgebouw genaamd "**Residentie MARITIEM**" gelegen aan de Kapellestraat 153 te Bredene, bestaande uit: een ondergrond, een gelijkvloers, eerste verdieping, tweede verdieping en dakverdieping.

2a) Bouwplannen

De Bouwplannen van het onroerend geheel, in opdracht van de comparante opgemaakt door de Heer Yvan Van Loo, architect, te Wenduine-De Haan, Drift 19, en gedagtekend op acht februari negentienhonderd negenennegentig, zullen na waarmeding door comparante en de ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven en ermede worden geregistreerd. Een door ondergetekende notaris voor eensluidend verklaard afschrift ervan zal, overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, als bijlage op het bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

De bouwplannen zijn de volgende:

Plan één: voorstellende de situering – de inplanting – omgeving en terreinprofiel.

Plan twee: voorstellende gelijkvloers, nivo 1, nivo 2, nivo 3 en daknivo.

Plan drie: voorstellende garages nivo -1, en rioleringsplan.

Plan vier: voorstellende gevelaanzichten, en doorsnede.

Deze plannen vormen samen met het mede-eigendomreglement en deze akte het statuut van het onroerend complex. Zij moeten begrepen en uitgelegd worden het ene in functie van het andere.

2b) Wijziging plannen

Verschijner behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, voor of tijdens de constructiewerken aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen die door de bevoegde overheidsdiensten zouden worden opgelegd.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische en esthetische redenen welke naar het oordeel van de architect en/of bouwheer vereist zijn en waarover laatstgenoemden de uitsluitende beoordelingsbevoegdheid bezitten.

Zo behoudt de bouwheer zich tevens het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige verdeling van de nog niet verkochte privatieven. Zo kan een gedeelte van een privaatief worden afgenomen van het ene om te worden toegevoegd aan een ander privaatief, desgevallend na wijziging in zelfde proportie, van de onderscheiden fracties in de gemeenschappelijke delen die aan die privatieven werden verbonden.

Verschijner zal eveneens de bestemming van de nog niet verkochte privatieven kunnen wijzigen en zal zelfs privaatieve lokalen kunnen toevoegen aan de gemeenschappelijke delen.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de appartementen, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan verschijners teneinde desgevallend mede in hun naam alle wijzigende basisakten te verlijden.

Het is evenwel uitdrukkelijk bepaald dat, behoudens andersluidende specifieke en schriftelijke toestemming van de desbetreffende toekomstige kopers, verschijners op basis van bovenstaande volmacht geen wijziging kunnen brengen aan het aantal

aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden werden aan de reeds verkochte privatieven.

De bepaling betreffende de volmacht zal bovendien uitdrukkelijk worden opgenomen in elke verkoopakte van privatieven.

3) Bouwvergunning

De bouwvergunning werd aan de comparante afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bredene, op elf oktober negentienhonderd negenennegentig, onder bouwregister nummer CV/99/581, een afschrift hiervan zal aan deze akte gehecht blijven.

4) Vergoeding overname scheidingsmuur

De comparante, de Naamloze Vennootschap Jokebat, of alle ~~personen of vennootschappen door haar aan te duiden, behoudt zich~~ de vergoeding van gemeenmaking der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor, die de personen of vennootschappen zouden moeten betalen indien zij op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De verschijner heeft het recht alleen over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbetaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de privatieven en hun rechtsopvolgers ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan verschijner, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te tekenen.

5) a) Oprichting van de gebouwen

Na deze uiteenzetting verklaart comparante dat zij op hiervoor beschreven grond, een appartementsgebouw zal oprichten, die als naam zal dragen "**RESIDENTIE MARITIEM**"

b) Specifiek beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw "RESIDENTIE MARITIEM"

Ondergrond

a) Gemene delen

De inrit, manoeuvreerruimte, sas, lokaal voor elektriciteitstellers, lokaal van watertellers, de trapzaal met de trap en de lift met haar koker.

b) Privatieve delen

De dertien garages genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13.

Gelijkvloers :

a) Gemene delen

De inkom, hall, brievenbussen, de trapzaal met trap en de lift met haar koker en brandhaspel.

b) Privatieve delen

- het handelslokaal uitgevende op de Kapellestraat bestaande uit:

de winkelzaal met afzonderlijke ingang deur, keuken en de w.c. met lavabo.

- het appartement 0.2 bestaande uit:

Inkomdeur, inkomhall, w.c., berging, de eethoek met keuken en zithoek, badkamer met ligbad en lavabo en de slaapkamer.

De woning W1 bestaande uit:

De inkomdeur, inkomhall, vestiaire, w.c. met sas, berging, de eethoek met keuken en zithoek en de private trap leidende naar de

eerste verdieping bestaande uit: traphall, badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers.

De woning W2 bestaande uit:

De inkomdeur, inkomhall, vestiaire, w.c. met sas, berging, de eethoek met keuken en zithoek en de private trap leidende naar de eerste verdieping bestaande uit: traphall, badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers.

De woning W3 bestaande uit:

De inkomdeur, inkomhall, vestiaire, w.c. met sas, berging, de eethoek met keuken en zithoek en de private trap leidende naar de eerste verdieping bestaande uit: traphall, badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers.

De woning W4 bestaande uit:

De inkomdeur, inkomhall, vestiaire, w.c. met sas, berging, de eethoek met keuken en zithoek en de private trap leidende naar de eerste verdieping bestaande uit: traphall, badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers.

Op de eerste verdieping

a) Gemene delen

De trapzaal met trap, de brandhaspel en de lift met haar koker.

b) Privatieve delen

Het appartement 1.1 bestaande uit:

Inkomdeur, inkomhall, w.c., berging, de eethoek met keuken en zithoek en terras, badkamer met ligbad en lavabo, en de slaapkamer.

Het appartement 1.2 bestaande uit:

Inkomdeur, inkomhall, w.c., berging, de eethoek met keuken en zithoek en terras, badkamer met ligbad en lavabo en de slaapkamer.

Op de tweede verdieping

a) Gemene delen

De trapzaal met trap, de brandhaspel en de lift met haar koker.

b) Privatieve delen

Het appartement 2.1 bestaande uit:

Inkomdeur, inkomhall, w.c., berging, de eethoek met keuken en zithoek en terras, badkamer met ligbad en lavabo en de slaapkamer.

Het appartement 2.2 bestaande uit:

Inkomdeur, inkomhall, w.c., berging, de eethoek met keuken en zithoek en terras, badkamer met ligbad en lavabo en de slaapkamer.

Op de derde verdieping

a) Gemene delen

De trapzaal met trap, de brandhaspel en de lift met haar koker.

b) Privatieve delen

Het appartement 3.1 bestaande uit:

Inkomdeur, inkomhall, w.c., berging, de eethoek met keuken en zithoek en terras, badkamer met ligbad en lavabo en de slaapkamer.

Het appartement 3.2 bestaande uit:

Inkomdeur, inkomhall, w.c., berging, de eethoek met keuken en zithoek en terras, badkamer met ligbad en lavabo en de slaapkamer.

Op de vierde dakverdieping

a) Gemene delen

De trapzaal met trap, de brandhaspel en de liftmachinekamer.

b) Privatieve delen

De zolderkamers nummer 1, 2, 3 en 4.

C. BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF GOED IS VERBONDEN

De algemene (= de grond) en de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privatieve kavels verbonden in volgende verhouding.

In de ondergrond

De twaalf garageboxen genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12, elk ééneveertig/tienduizendsten zij samen: vierhonderd tweeënnegentig /tienduizendste: 492/10.000

De garagebox nummer 13: achtenvijftig/tienduizendste : 58/10.000

Op het gelijkvloers

Aan de woning W1 met achthonderd zessenegentig/tienduizendsten: 896/10.000

Aan de woning W2 met achthonderd zessenegentig/tienduizendsten: 896/10.000

Aan de woning W3 met achthonderd zessenegentig/tienduizendsten: 896/10.000

Aan de woning W4 met achthonderd zessenegentig/tienduizendsten: 896/10.000

Aan het handelspand met duizend en vijfenegentig/tienduizendsten: 1.095/10.000

Aan het appartement type 0.2 met zeshonderd eenenveertig/tienduizendsten: 641/10.000

Op de eerste verdieping

Aan het appartement type 1.1 met zevenhonderd en vijf/tienduizendsten:	705/10.000
Aan het appartement type 1.2 met zeshonderd eenenveertig/tienduizendsten:	641/10.000

Op de tweede verdieping

Aan het appartement type 2.1 met zevenhonderd en vijf/tienduizendsten:	705/10.000
Aan het appartement type 2.2 met zeshonderd eenenveertig/tienduizendsten:	641/10.000

Op de derde verdieping

Aan het appartement type 3.1 met zevenhonderd en vijf/tienduizendsten:	705/10.000
Aan het appartement type 3.2 met zeshonderd eenenveertig/tienduizendsten:	641/10.000

Op de vierde verdieping

Aan de zolder Z1 met drieëntwintig/tienduizendsten :	23/10.000
Aan de zolder Z2 met drieëntwintig/tienduizendsten :	23/10.000
Aan de zolder Z3 met drieëntwintig/tienduizendsten :	23/10.000
Aan de zolder Z4 met drieëntwintig/tienduizendsten :	23/10.000

SAMEN : tienduizend/tienduizendsten 10.000/10.000

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

a) verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten

Gezien het bestaan van een kern van mede-eigendom zal, wat deze kern van mede-eigendom betreft, de hierop betrekking hebbende lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldheid.

b) Rechten en plichten van sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten

1. De eigenaars van de appartementen 0.2, 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2; de eigenaars van de zolders Z1, Z2, Z3, Z4 en de eigenaars van een garage in het garagecomplex betalen de kosten van het onderhoud en het normale dagelijks gebruik van de traphal, de lift, de inrit en de manoeuvreerruimte naar de breukvorm: **vijfduizend driehonderd éénentwintigsten**. Zij staan eveneens in voor herstel en vernieuwing van de lift, de minuterie en de traphal met trap.

2. De Naamloze vennootschap Jokebat betaalt geen kosten zolang de privatieven niet verkocht of verhuurd zijn. Zij staat wel in voor het afsluiten van een brandverzekering.

3. De terrassen en balkons zullen, voor wat betreft hun toegankelijk gedeelte tot het uitsluitend privaat gebruik dienen van de appartementen waaraan zij verbonden zijn.

4. De vloerbekleding behoort tot de privaatieve delen van het appartement waarover het gaat.

5. Het handelspand deelt enkel in de kosten van de brandverzekering en het in stand houden van de structuur en de integriteit van het gebouw.

6. De rechten en plichten die niet specifiek worden vermeld in de bovenstaande punten worden gedragen door alle mede-eigenaars a rato van de breukvorm: **tienduizendsten**.

c) Bijzondere voorwaarden inzake het eventueel gebruik van bepaalde gemeenschappelijke delen

Er wordt uitdrukkelijk gestipuleerd dat in het geval de comparante, naast het bij dit opgerichte gebouw, een tweede appartementsgebouw zou oprichten, aan de Kapellestraat 155, de inkom en trapzaal en de lift (dienende voor de residentie) eventueel ook voor het nieuw op te richten appartementsgebouw zouden kunnen dienen, indien de bouwheer dit wenst, met dien verstande dat in dit geval de eigenaars van de privatieven van het nieuw op te richten

appartementengebouw zullen moeten tussenkomen in de gemene kosten van het onderhoud van de lift in de trapzaal, naar rato van hun aandelen in de gemene delen van de op te richten constructie en de gemene delen van de huidige Residentie Maritiem samengeteld, zijnde thans vijfduizend driehonderd éénentwintigsten, dit alles met uitzondering van het handelsgelijkvloers.

In dit geval zullen de kosten in ditzelfde onderhoud en herstelling van de trapzaal, de lift en de liftkoker, van de eigenaars van de verdiepingen van de huidige residentie Maritiem in dezelfde mate verminderd worden.

De eigenaars van de respectievelijke privatieven zullen, indien de werken noodzakelijk zijn om de voormelde lift gemeenschappelijk te maken, deze werken kosten dienen te gedogen. Zij zullen dienaangaande van de bouwheer geen enkele schadevergoeding kunnen eisen.

Tevens behoudt de bouwheer zich het recht voor om het gebruik van de inkom en lift voor het naastliggend gebouw aan derden over te dragen, met of zonder vergoeding, welke hem uitsluitend ten goede zal komen.

d) Bijzondere voorwaarden inzake de garages

Motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat zijn verboden; hieromtrent zullen de wetten en reglementen van het gemeen recht in acht genomen worden.

Er zal geen stoornis mogen verwekt worden door geluid, verspreiding van damp, rook of vuil over de ganse uitgestrektheid van het garagecomplex.

De wagens zullen stapvoets de circulatieruimte doorkruisen en de kortst mogelijke wegen nemen van hun privatieve garage naar de dichtbijzijnde in- of uit rit.

De garage moet steeds rein gehouden worden van stof, vuil, olie- en vetvlekken.

Iedere bestuurder zal erover waken steeds de voetgangersdoorgangen vrij te laten en aldaar niet te stationeren. Het blokkeren van de sectionale poort is verboden.

Het is verder verboden:

- * de motor stationair te laten draaien;
- * de auto's, boten, motorvoertuigen van welke aard ook te wassen, herstellen enzomeer;
- * te claxonneren
- * de in- en uitrit, alsmede de circulatieruimten te belemmeren. Ingeval van defect moet het voertuig zo vlug mogelijk verplaatst worden zodat de andere gebruikers niet gestoord worden;
- * te roken;
- * gelijk welk voorwerp of ontvlambare of chemische stoffen zoals bijvoorbeeld benzinebussen, autobanden, batterijen, gastanks en dergelijke meer in de garage te plaatsen of op te slaan;
- * elektriciteitswerken uit te voeren aan de bestaande leidingen of nieuwe leidingen aan te leggen in de garage, zonder vooraf de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben bekomen;
- * wagens met gasinstallaties zijn verboden

Deze opsomming is opgegeven louter als voorbeeld en is niet beperkend.

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

Artikel een: schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de syndicus of door de algemene vergadering.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Artikel twee: schoorsteen

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

Artikel drie: uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Artikel vier: doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz..

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel vijf: dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel zes: rust

De bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten erover waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden ervoor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel zeven: handel, Vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden.

Er wordt evenwel bedongen dat, ingeval op het gelijkvloers een winkel, vitrines, verkoopkantoren of andere worden geïnstalleerd de inrichting hiervan steeds van goede smaak moet getuigen teneinde de standing van het gebouw te kunnen handhaven. De syndicus zal hierop controle uitoefenen.

De uitoefening van een vrij beroep alsook het onderbrengen van burelen is niet toegelaten op alle verdiepingen.

De appartementen mogen niet gebruikt worden als hotelkamers en dus niet het voorwerp uitmaken van verhuur per nacht.

Artikel acht: reclame

Voor de overige privatieven is het verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen, geen enkel opschrift mag worden

aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het model dient echter eerst voorgelegd aan de syndicus.

Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken, hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens éénzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars. Het aanbrengen van deze naamplaatjes zal gezamenlijk door de syndicus uitgevoerd worden.

Het is toegelaten aan de privatieven op het gelijkvloers op haar kosten en tot op de hoogte van het grondvlak van de tweede verdieping, alle versieringen, opschriften en al dan niet lichtgevende reclames aan te brengen die naar boven toe niet mogen storen. (bv. storende flikkerende reclame).

Artikel negen: opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel tien: schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

Artikel elf: water - Elektriciteit - Gas

Het individueel verbruik van koud en warm water en elektriciteit, wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de

aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw mogen door de syndicus worden onderschreven.

Gebruik van gas is streng verboden.

Artikel twaalf: televisieantenne

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Artikel dertien: verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, mogen worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de gevels op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Artikel veertien: algemeenheden

De mede-eigenaars, huurders of andere gebruikers van een privaat pand in het bouwproject zullen hiervan steeds gebruik dienen te maken overeenkomstig het juridisch begrip van "goede huisvader".

In aansluiting met artikel 2 weze vermeld dat de wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van inwendige orde in de notulen van de algemene vergaderingen vermeld moeten worden.

Zij moeten bovendien opgenomen worden in een "register" door de syndicus bijgehouden, dat in aaneensluitende tekst het volledig reglement van inwendige orde zal bevatten.

Dit register zal ter inzage van elke belanghebbende liggen in de kantoren van de syndicus tijdens de normale diensturen.

Artikel vijftien: tegenstelbaarheid

De eerbiediging van het reglement van inwendige orde moet in iedere akte van eigendom- of genotoverdracht als tegenstelbaar opgenomen worden.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom, waaronder huidig reglement van inwendige orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebrekestelling zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd iedere recht of schadevergoeding.

Artikel zestien: referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de residentie-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekend referentienummer te vermelden.

Artikel zeventien: het geven van opdrachten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid dient de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De gebruikers, die geen eigenaar zijn van hun privaatieve pand, dienen voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiende uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekening zelf moeten betalen.

Artikel achttien: herstelling van defecten

De syndicus zal instaan voor alle herstellingen die de gemeenschappelijke delen aangaan. Voor de uitvoering ervan zal hij een beroep doen op geregistreerde aannemers.

Artikel negentien: schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangestelde persoon.

Artikel twintig: verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar of agent.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en dienen daar steeds het bewijs van te kunnen leveren.

Artikel éérentwintig: sanitaire leidingen

A. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C., gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

De eigenaars en/of gebruikers dienen verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door:

* doorspoelen van papier: enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C. leiding verwerkt worden;

* doorspoelen van hygiënische banden en luiers;

* ingieten van kleverig en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet en dergelijke;

* ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke medegebruikers en huurders van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN.

B. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen en dergelijke.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (onder andere nooit een aansluiting op mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Het gebruik van toestellen werkend op butaan of propaan zijn ten strengste verboden.

Artikel tweeëntwintig: lawaaihinder

Het reglement van inwendige orde bevat ook verschillende bepalingen in verband met het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De meeste van deze bepalingen zijn vanzelfsprekend, evenals de toepassing van het plaatselijk politiereglement.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang kunnen zijn, in acht te nemen.

A. Deuren.

Het sluiten van deuren (privé-ingang deur op de overlopen) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het aan te bevelen om tijdens de nachturen de deuren niet toe te trekken, doch met gebruik van de sleutel in het slot te doen.

Nota : De ingangdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstaande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Men overtuige er zich niettemin van dat deze deuren degelijk dicht zijn.

B. Boven elkaar liggende panden.

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer en dergelijke).

In dit verband dient er op gewezen te worden dat in vele gevallen waar lawaaihinder, oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de meeste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zo min in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

C. Radio, T.V., klankinstallatie, machines.

Het geluid van radio, T.V. en andere klankinstallaties in de avonduren dient gedempt te worden. Het is de gebruikers verboden om klankkasten op minder dan tien centimeter van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard dient steeds het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines en dergelijke ten zeerste vermeden te worden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 u tot 7 uur).

Het is aangeraden de telefoonschel steeds op het minimumvolume te regelen.

Artikel drieëntwintig: esthetisch uitzicht

In verschillende artikels behandelt bovengenoemd statuut van het gebouw bepalingen die moeten voorkomen dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners of gebruikers, geschaad zou worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden (met uitzondering van de privatieven gelegen op het gelijkvloers), kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook

kinderwagens, rijwielen en/of surfplanken en dergelijke worden niet toegelaten in de inkomhall.

Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

Zo zonnetenten, ventilatoren en dergelijke toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers wordt bepaald door de algemene vergadering.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te geschieden.

Artikel vierentwintig: netheid

Het is niet toegelaten voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enzovoort uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

De gebruikers dienen ook regelmatig hun eventuele privé-kelder en garages te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

Het houden van huisdieren is toegestaan enkel bij wijze van "gedogenis". Het is dan ook raadzaam de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuild en er de oorzaak niet van te zijn dat deze gedogenis door de algemene vergadering dient te worden ingetrokken.

Artikel vijfentwintig: veiligheid

De gebruikers zijn er toe gehouden de deur in de hall tussen 22 H en 7 H door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Deze maatregel die door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd, hoeft geen verder betoog.

Via de videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort, persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

ALGEMENE SLOTBEPALINGEN

Artikel zesentwintig - Onvoorziene

Voor al wat in onderhavig "**Algemeen Reglement van mede-eigendom**" of in later toegevoegde "**Huishoudelijk Reglement**" niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken ter zake of naar beslissingen van de Algemene Vergadering.

Artikel zevenentwintig - geschillen

Alle geschillen, met uitsluiting van deze die het voorwerp uitmaken van een beslissing in kortgeding, met betrekking tot de verklaring, de interpretatie, rechtsgeldigheid en/of tenuitvoerlegging van onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom, of van de later toegevoegde reglementen, worden overgelegd aan de algemene vergadering die met eenvoudige meerderheid van stemmen beslist.

Indien de partijen zich niet aan de aldus genomen beslissing onderwerpen, wordt het geschil aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd, tenzij, op grond van voorafgaand akkoord van beide partijen, het geschil voorgelegd wordt aan een scheidsrechterlijke beslissing.

Artikel achtentwintig - Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig algemeen reglement van mede-eigendom, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd.

Elke mede-eigenaar kiest woonplaats in zijn privaatief pand, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Artikel negenentwintig: taalkeuze

De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom stellen in de taal overeenkomstig ~~het taalstatuut van de gemeente waar het~~ bouwproject in mede-eigendom is gelegen en wordt opgericht.

De syndicus zal het bouwproject en de mede-eigendom ervan eveneens beheren in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het project en desbetreffende mede-eigendommen zich verbinden.

De mede-eigenaars die zulks wensen kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten. De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar zodat bij het beheer van het bouwproject steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.

De beheersdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

SLOTBEPALINGEN :

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun voormelde woning of maatschappelijke zetel.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partij-natuurlijke personen op zicht van de door de wet vereiste stukken.

VOLMACHT

De ondergetekende:

de heer Hugo SAERENS, voornoemd verklaart bij tegenwoordige volmacht te geven aan de Heer Marc PICA-VET, notaris-klerk, wonende te Gistel, Bergschuurstraat 6 om te verkopen alle privatieven met de medegaande aandelen in de gemene delen van de Residentie "MARITIEM" voorwerp van onderhavige akte.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, 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 herkomst van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De privatieven samen te voegen of te splitsen, dit volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte of in de eventuele latere wijzigende akten.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaringen en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijvingen te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of

zonder betaling 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 zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers en toewijzelingen en andere alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen 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 te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoer aan te wenden, zoals herverkoping bij rouwkoop, ~~verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke uitwinning,~~ gerechtelijke rangregeling, enz., steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

In geval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde 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.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, datum als voormeld.

Na voorlezing heeft de comparante vertegenwoordigd als voormeld, met mij, Notaris, getekend.

Geregistreerd te Oostende, 2^o kantoor, op 19.11.1999 boek 124 blad 65 vak 6. F.1159/99 Ontvangen : 1.000 F. De Ontvanger (get) H. DE NAUW

Bijlage : algemeen deel

Deze bijlage omvat drie delen, te weten:

- I. **Het algemeen deel van de BASISAKTE;**
- II. **Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, en**
- III. **Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.**

Tegenwerpelijkheid

Voor de tegenwerpelijheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

I. BASISAKTE

Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom

Artikel een

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk privaatief.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel twee

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies

met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, elektriciteit, enz., die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen, wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene sceptische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van ~~water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het~~ algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement, woning of garage zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel drie

Het aan een appartement, woning of garage verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

Artikel vier

Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel met name: de vloer met de onderbevloering aansluitend op het weefsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen en woningen (in zoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en woning en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen en woningen of privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enz.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM

Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel vijf

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privaatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of

andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhoud- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhoorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstelling- of onderhoudswerken aan de gevels, enz.).

Artikel zes

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een appartement of woning mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, en onder toezicht van een architect en/of de bouwheer of een andere bevoegde persoon.

De voortuin en de achtertuin is eigendom van alle mede-eigenaars. Het appartement op het gelijkvloers O2, en de woningen W1, W2, W3 en W4 hebben het privaat gebruik van de tuin tot aan de aanpalende perceelgrens, en dit over de breedte van hun privaatief, op last het gebruikte gedeelte tuin goed te onderhouden en de afsluitingen op hun kosten te plaatsen. De syndicus beslist over de kwaliteit, kleur en samenstelling van deze afsluitingen.

Artikel zeven

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen, de vensters, de balkons, rolluiken, zonneblinden en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Vereniging van mede-eigenaars

Artikel acht

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreffen, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 577-12 en 577-13 B.W.).

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

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

Algemene vergadering

Artikel negen

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

Zijn er meerdere kernen van mede-eigendom, dan zijn er zoveel algemene vergaderingen als er kernen van mede-eigendom zijn, en beslist elke algemene vergadering slechts over die zaken die betrekking hebben op de desbetreffende kern van mede-eigendom.

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

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt, en dat buiten het beheersrecht van de syndicus valt.

Artikel tien

Een jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal, op uitnodiging van de syndicus, gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen.

Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering bovendien bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De bijeenroepingen geschieden per gewone ter post minstens acht dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze. De syndicus kan evenwel niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangeduid.

Artikel elf

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars.

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

Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet op de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Indien dit dubbel quorum niet werd 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, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimitéit van alle mede-eigenaars.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars (vijftig procent plus één), tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen over:

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM inzonderheid indien hierin het exclusief genot van zekere gemeenschappelijke gedeelten werd toegewezen aan bepaalde privatieve kavels welke exclusieve genotregeling slechts kan worden gewijzigd met het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van de desbetreffende privatieve kavel;

- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheidssfeer van de syndicus vallen;

- de oprichting en samenstelling van de (facultatieve) raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen over:

- iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

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

- een heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernietiging van het gebouw;

- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;

- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Unanimititeit van alle mede-eigenaars is steeds vereist indien: de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed (art. 577-7, § 3 B.W), alsook indien zij beslist de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden (art. 577-12 B.W.). Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

Syndicus

Artikel twaalf

Wanneer de syndicus niet in het bijzonder deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM werd aangesteld, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus is ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (aanplakking binnen de acht dagen van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling aan de ingang van het gebouw: art. 577-8, § 2 B.W.).

Voor de eerste vijf jaar wordt de naamloze vennootschap Jokebat, of haar aangestelde, aangesteld als syndicus.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus

toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De syndicus heeft onder meer tot taak:

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar alsook telkens er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering;
- het acteren van de beslissingen van de algemene vergadering in het daartoe bestemde register dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;
- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;
- ~~- het bewaren van de archieven en meer algemeen van alle documenten en stukken betreffende het eigendom;~~
- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;
- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het appartementsgebouw;
- het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- het antwoorden op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een kavel in het gebouw;
- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan

het reglement van orde, alsook van alle beslissingen die hen aangaan (art. 577-10, § 4 B.W.);

- het opmaken van de afrekening van de uittredende mede-eigenaar bij eigendomsoverdracht van een kavel (art. 577-11, § 2 B.W.).

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. 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.

Indien een verkoper (bij herverkoop) een schuld heeft aan de mede-eigendom kan de syndicus de opdracht geven aan de instrumenterende notaris dit bedrag in te houden op de koopsom.

Gemeenschappelijke lasten - werk en reservekapitaal

Artikel dertien

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere mede-eigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarming- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeeltes, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd.

De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de reparatie of vernieuwing van, of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd.

De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, ~~bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met~~ zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeeltes, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

Belastingen

Artikel veertien

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden

op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel vijftien

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel zestien

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldheid.

Verzekeringen

Artikel zeventien

De verzekering, zowel van de privaatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten.

Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de ~~voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze~~ verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel achttien

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- a.- voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);
- b.- voor de gemene delen: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

Gebruik van de vergoeding

Artikel negentien

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

a. in geval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist.

Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde.

Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;

b. bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft

vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel twintig

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd en aangevuld worden door de algemene vergadering die beslist met volstrekke meerderheid van stemmen.

De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Artikel éérentwintig

Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden reclame met uitzondering van de privatieven op het gelijkvloers, te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen, ter uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van appartementen en/of garages, deel uitmakend van het gebouw.

Artikel tweeëntwintig

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken zullen in het eigendom niet mogen bewaard worden.

Artikel drieëntwintig

Behoudens toelating van de algemene vergadering mag er in de appartementen geen handel gedreven worden.

Artikel vierentwintig

Huisdieren worden toegelaten na het stilzwijgend individueel akkoord van de algemene vergadering die overigens haar instemming hieromtrent te allen tijde kan intrekken.

"ne varietur"

Oostende, 26 oktober 1999

~~Geregistreerd te Oostende, 2^e kantoor, de dato 9.11.1999 boek 6/25
blad 37 vak 20. Ontvangen 1.000 F. De Ontvanger (get) J. DE
NAUW~~

Formulier B

Ref. gemeentebestuur Bredene nr. CV/99/581

BOUWVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de N.V. JOKEBAT, met als adres Coenstraat 7 te 1745 Opwijk ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 01.10.1999.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, gelegen Kapellestraat 153, met als kadastrale omschrijving 2^a afdeling sectie C nummer 365n³.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Oostende Middenkust, vastgesteld op datum van 26 januari 1977 bij Koninklijk besluit is woongebied.

Het advies van de administratie afdeling Wegen is gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er een bijzonder plan van aanleg, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 06.04.1987, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 .

(2) De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 OKTOBER 1999 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

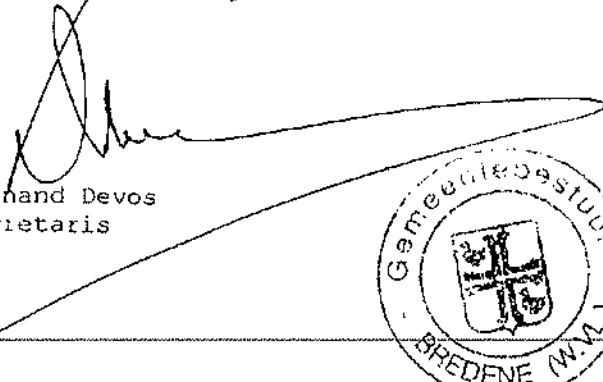
- 2° (3)
- De goedgekeurde bouwplannen stipt te volgen;
 - Het College de rooilijn te laten bepalen en de plaatsing van het gebouw ter plaatse te doen aangeven. Dit moet minstens 8 dagen vóór de aanvang der werken aangevraagd worden;
 - Het advies, uitgebracht door de N.V. IMEWO, betreffende de aanleg van de gas- en elektriciteitswerken, stipt te volgen;
 - Eventuele schade aan de openbare weg tijdens de uitvoering op eigen kosten te doen herstellen, tot algehele voldoening van het gemeentebestuur;



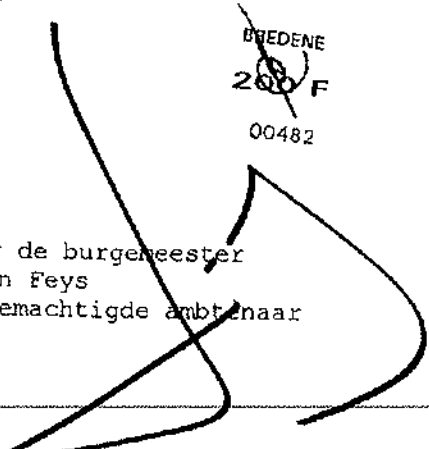
Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :


Fernand Devos
secretaris



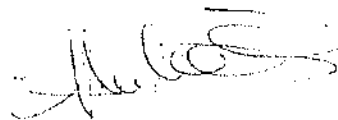

Voor de burgemeester
Erwin Feys
de gemachtigde ambtenaar

BREDENE
~~200 F~~
00482

- (1) Eventueel te wijzigen.
- (2) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (3) Indien nodig aan te vullen.



Geregistreerd te Oostende op het 2e Kantoor
dd 19 NOV. 1999 twee blad(en) gez. verz.
boek 6/RS blad 37 vak 20 f.
Ontvangen. DUIZEND FRANK (1.000 fr.)
De Ontvanger



J. DE NAUW



Formulier B

Ref. gemeentebestuur Bredene nr. CV/99/581
BOUWVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de N.V. JOKEBAT, met als adres Coenstraat 7 te 1745 Opwijk ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 01.10.1999.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, gelegen Kapellestraat 153, met als kadastrale omschrijving 2° afdeling sectie C nummer 365n³.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Oostende Middenkust, vastgesteld op datum van 26 januari 1977 bij Koninklijk besluit is woongebied.

~~Het advies van de administratie afdeling Wegen is gunstig.~~

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er een bijzonder plan van aanleg, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 06.04.1987, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 .

(2) De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 OKTOBER 1999 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

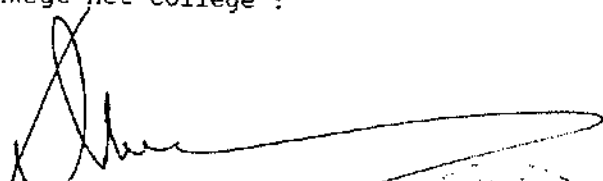
1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

- 2° (3)
- De goedgekeurde bouwplannen stipt te volgen;
 - Het College de rooilijn te laten bepalen en de plaatsing van het gebouw ter plaatse te doen aangeven. Dit moet minstens 8 dagen vóór de aanvang der werken aangevraagd worden;
 - Het advies, uitgebracht door de N.V. IMEWO, betreffende de aanleg van de gas- en elektriciteitswerken, stipt te volgen;
 - Eventuele schade aan de openbare weg tijdens de uitvoering op eigen kosten te doen herstellen, tot algehele voldoening van het gemeentebestuur;

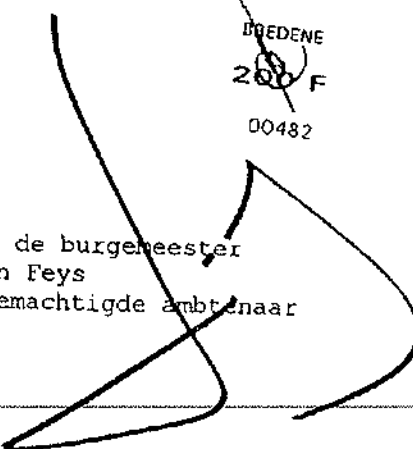
Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :


Fernand Devos
secretaris



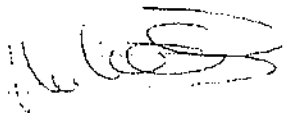

Voor de burgemeester
Erwin Feys
de gemachtigde ambtenaar

BREDENE
200 F
00482

- (1) Eventueel te wijzigen.
- (2) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (3) Indien nodig aan te vullen.



Geregistreerd te Oostende op het 2e Kantoor
dd: 9 NOV. 1999 twee blad(en) gen verz.
boek 6/85 blad 37 vak 20 F.
Ontvangen. DUIZEND FRANK (1.000 fr.)
De Ontvanger



J. DE NAUW

