

25908
9/11/2000
Wijzigende
10713

10713/BV - Neerlegging basisakte Residentie La Seigneurie

Het jaar **TWEEDUIZEND**

Op negen november

Voor mij, Johan LAHAYE, notaris te Oostende.

IS VERSCHENEN

Dewelke mij bij deze volgende documenten aanbiedt ter aanhechting aan huidige akte met het verzoek deze neer te leggen op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, met het oog op de overschrijving ervan :

1) Een door haar voor gelijkvormig verklaarde kopie van de notulen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de Residentie La Seigneurie, Parijsstraat 17, 8400 Oostende, gehouden op éénentwintig maart negentienhonderd achtennegentig en bestaande uit drie bladzijden getypte tekst (aanwezigheidslijst niet inbegrepen), waarvan na nazicht de inhoud onder andere de volgende bestanddelen bevat :

- aanwezigheidsquorum
- bespreking/aanvaarding van de nieuwe statuten mits eventueel sommige verbeteringen aan te brengen door advocaat Paul Daems te Oostende
- opdracht aan de syndicus tot bekrachtiging van de aanvaarding bij notariële akte bij notaris Johan Lahaye.

227081

Eerste blad



2) Een door haar voor gelijkvormig verklaarde kopie van de gecoördineerde tekst van de bij voormelde algemene vergadering bekrachtigde statuten met opname van de verbeteringen van advocaat Paul Daems, bestaande uit achtentertig bladzijden en definitief opgemaakt door advocaat Paul Daems.

Waarop ondergetekende notaris na integrale voorlezing van hetgeen hiervoor vermeld alsmede van de hem aangeboden documenten overgaat tot de bewerkingen met het oog op de overschrijving van voormeld aangehecht voor gelijkvormig verklaarde kopie van volgende Residentie :

STAD OOSTENDE, voorheen OOSTENDE:

Een appartementsgebouw genaamd "Residentie La Seigneurie", op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Parijsstraat 17, hoek Albert I Promenade gekadastréerd of het geweest, zesde afdeling, sectie D nummer 174/A, met een oppervlakte volgens kadaster van honderd zestig vierkante meters

Zoals dit appartementsgebouw beschreven en afgebeeld staat in de aktes met reglement van mede-eigendom en plannen, en de wijzigingen verleden als volgt :

* voor notaris Jacques Ghyoot, destijds te Oostende op één december negentienhonderd twee-enzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig december daarna, boek 317 nummer 9.

* voor notaris Jean Vincke, destijds te Oostende, op vierentwintig augustus negentienhonderd drie-enzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zes september daarna, boek 425 nummer 9.

* voor notaris Jacques Ghyoot, destijds te Oostende op zestien mei negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftien juni daarna, boek 560 nummer 25.

Onderverdeeld en toebehorende als volgt :

NB kelders : deze behoren toe aan de respectievelijke eigenaars van appartementen en zullen opgenomen worden bij de beschrijving van deze appartementen.

1) Het vroegere appartement type A op het gelijkvloers, op de hoek van de Parijsstraat en de Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.2.1), alsmede de kelders nummers 5, 6 en 20, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living, keuken, badkamer, WC, en één slaapkamer, thans omgevormd tot gelijkvloers met handelsbestemming

alsmede de kelders 5, 6 en 20 in de ondergrond

(de kelders 5 en 6 zijn volgens de eigendomstitel door het uitbreken van de scheidingsmuur verenigd tot één grote kelder.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* voor het appartement : veertig / duizendsten (40/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

* voor de kelder nummer 5 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

* voor de kelder nummer 6 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

* voor de kelder nummer 20 : zes / duizendsten (6/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

toebehorende aan

2) Het vroegere appartement type B op het gelijk-vloers, uitgevende kant Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.2.2), alsmede de kelder nummer 15, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
hall, living-studio, keuken, badkamer, WC, en douche,
alsmede de kelder 15 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
* voor het appartement : twee-endertig / duizendsten
(32/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
* voor de kelder nummer 15 : twee / duizendsten (2/1.000)
der gemene delen waaronder de grond .

toebehorende aan

2227080

Tweede blad



3) Het vroegere appartement type A op de eerste verdieping, hoek Parijsstraat en Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.3.1), alsmede de kelder nummer 11, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

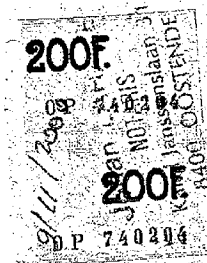
hall, living-studio, keuken, badkamer, WC, alsmede de kelder 11 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* voor het appartement : twee-enveertig / duizendsten (42/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

* voor de kelder nummer 11 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

toebehorende aan :



Geregistreerd te Oostende op het 2e Kantoor
dd. 14 NOV. 2000 te blad(en) 3e verz.
boek 6/15 blad 27 vak-21 R
Ontvangt . . . DUIZEND FRANK (1.000 fr.)
De Ontvanger

J. DE NAUW

V.M. LA SEIGNEURIE

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN TE OOSTENDE OP 2/4/00

Dhr Voorzitter heet de aanwezigen welkom doch betreurt dat teveel eigenaars zich laten vertegenwoordigen. Wat meer presence zou aangenaam zijn.

O. Quorum : Enkel het Gel. B en Dhr De Lauwer waren afwezig. 917/1000 zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd nl 17 eigenaars op 19.

1. Voor de afrekening van 1999, waarvan de boekhouding door de Heren Vanhooren en Van Severen nagezien werd en juistbevonden, wordt ontlasting gegeven aan de syndic onder voorbehoud van de opmerking van Alhoewel deze eigenaar een openstaande schuld heeft tegenover de V.M., beweert hij dat zijn rekening onjuist is, dit bijna drie maanden na de afrekening.

In alle geval, na nazicht blijkt nog steeds dat de vergoeding voor niet opgevolgde opvragingen tot eind 97 die moest vereffend worden VOOR maart 2000, zie rapport van 1999 zijnde 9.000 fr + 5.038 fr op de afrekening van 12/1/00 verschuldigd is ttz 14.038 fr Hij zou zijn bezwaar richten naar Dhr Van Severen binnen de acht dagen, wat niet gebeurde. Vandaar dat de syndic opdracht kreeg van de Voorzitter om alles nog eens schriftelijk uit te leggen. Er moet aangestipt worden dat op eigen initiatief deelse, willekeurige betalingen uitvoerde ipv de trimestriële opvragingen na te volgen zoals de andere eigenaars. Moest iedereen zo handelen, zouden wij terug het bedrijfsfonds moeten verhogen zoals dit trouwens het geval was begin 1997, wegens verschillende laattijdige betalingen. Dus, TIJDIG betalen binnen de veertien dagen aub.

De toestand van de fondsen is de volgende :

bedrijfsfonds 300.000 fr)
intrestenfonds 588.798 fr) samen werkkapitaal genoemd.
Daarbuiten bezit de syndic 500.000 fr voor de hernieuwing van het schuine dak + rechte wand, dit als iedereen betaald zou hebben.

3. Raad van Bestuur bestaande uit voorzitter en de Heren wordt herkozen.

Syndic : De Voorzitter vraagt nog eens, in naam van de eigenaars aan Mevr Goddyn om verder syndic te blijven. Mevrouw dankt voor het vertrouwen tijdens haar lange ambtstermijn en meldt dat ze wel akkoord is om tot eind december als full-time syndic te fungeren. Er zou dan nog eens een nazicht van de boekhouding gebeuren op het moment van de overgave aan de nieuwe beheerder.

De enige kandidatuur die binnenkwam is deze van

Deze kandidaat komt zich voorstellen vergezeld van zijn echtgenote en vraagt op heden 280 fr/md/app geïndexeerd. De aanwezigen krijgen de gelegenheid om hem vragen te stellen. Na overleg, is de vergadering akkoord om hem te aanvaarden vanaf 1/1/01.

4. Niet uitgevoerde werken a) het schuine dak en beleggen muur zou nu eindelijk een aanvang nemen op 25/4 a.s. doch werd weer uitgesteld tot 2/5 wegens ziekte. Het werk zal 2 à 3 weken duren; de toegang tot het dak zal via het app 5A gebeuren (zoals trouwens voorzien bij het geven van toelating voor het steken van een Veluxraam), de materialen worden met een buitenlift aangebracht. Op 15/4 gingen zoals afgesproken en de syndic een kleine plaatsbeschrijving VOOR de werken doen in het app. 5A.

VOOR GELUKVORMIGE KOPIE

4) Het vroegere appartement type B op de eerste verdieping, uitgevende op de Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.3.2), alsmede de kelder nummer 8, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living-studio, keuken, badkamer, WC, alsmede de kelder 8 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* voor het appartement : achtendertig / duizendsten (38/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

* voor de kelder nummer 8 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

Toebehorende aan :

0227079

Deurblad



Het plaatsingsmandaat is intussen op naam van het Bureau Kemp gezet dat als zeer ernstig gekwoteerd staat. Sommige eigenaars brengen voorbeelden naar voor om goedkoper verzekerd te worden, het ene gaat over een huis, het andere over een eigendom verdeeld in appartementen die verhuurd worden. Volgens de syndic is dit niet vergelijkbaar met de situatie van een mede-eigendom met verschillende eigenaars, maar de vraag zal gesteld worden aan de nieuwe makelaar.

7. Diverse : - Nog uit te voeren werk aan 2 zware chauffage-leidingen in de kelder + nazicht dak ter hoogte van 6 B achterzijde tengevolge melding door van lichte insijpelingen - waterschade 3B - 2B - 1B bezorgde veel problemen. Intussen droogt alles heel langzaam op en is alles hersteld op gebied van schilderwerken. De faktuur zal voorgelegd worden aan de verzekering voor terugbetaling, de franchise zal ten laste vallen van app 3 B die de oorzaak was van de schade.

De Voorzitter sluit de vergadering.

*Werde en
Lichte Blad*

5) Het vroegere appartement type C op de eerste verdieping, uitgevende op de Parijsstraat (zoals thans gekend onder artikel 17.3.3), alsmede de kelder nummer 2, omvatende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

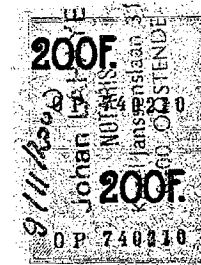
hall, living-studio met slaaphoek, keuken, WC en badkamer, alsmede de kelder 2 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* voor het appartement : veertig / duizendsten (40/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

* voor de kelder nummer 2 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

VOOR GELIJKVORMIGE KOPIE



Geregistreerd te Oostende op het ze Kantoor
dd. 14 NOV. 2000 / me blad(en) 22 verz.
boek 6/15 blad 87 vak 11 E
Ontvangt . . . DUIZEND FRANK (1.000 fr.)
De Ontvanger

J. DE NAUW

3. Raad van beheer bestaande uit de Here:
wordt herkozen evenals de syndikus mev

4. Definitief projekt Statuten : Dit liep vertraging op omdat sommige eigenaars te laat kopij van hun koopakte bezorgden, het feit dat er enkel een compromis bestaat voor 2 B enz.
Er wordt ook naar de vrije vertaling in het frans gevraagd. Dit zal zo snel mogelijk verstuurd worden door de syndic, maar we herhalen dat deze tekst geen enkele wettelijke waarde heeft.
Buiten enkele Nieuwe Spelling-foutjes zoals medeëigendom en mede-eigenaars worden de statuten unaniem door de vergadering aanvaard mits het aanbrengen van volgende verbeteringen voor zover Meester Daems ermee kan akkoord gaan en oordeelt dat ze terecht zijn :

- p 7 art 13.1 kelders 12 en 19 in te vullen van 4 B en 2 B
- p 8 art 13.3.1 is overleden - erfnavolging
- p 13 art 16 d) eventuele borstweringen weglaten
- p 17 e) 1.000 ipv 10.000
- p 19 art 23 uitbouw 17.2.2 gel B (ondertussen weggenomen)

weglaten daar de eigenaars van oordeel zijn dat vanaf heden geen toelating meer bestaat om gelijk welke uitbouw uit te voeren aan dit pand aangezien de opgelegde voorwaarden niet geëerbiedigd werden. De verluchting van het gastellerlokaal moet gevrijwaard blijven, de vulling van mazout toegankelijk evenals de buitengevels

- p 21 art 33 - 9de al :aan de ingang van het gebouw ipv ingangen
- p 23 art 37 - 3de al : 2de lijn bewoners weglaten
- p 25 art 43 - 3de al : minstens 1/4 ipv 1/5
- p 33 art 55.5 tekst vrijstellingen aan te passen
- p 38 art 66.4 Iste lijn van opsomming moet weg

De eigenaars geven mandaat aan de syndic om voor de V.M. op te treden bij Notaris Lahaye voor het bekrachtigen van de statuten; het reglement van orde zal niet geauthentiseerd worden.

5. Liftrenovatie : ter informatie : we mogen niet gelijk welke wandbekleding aanbrengen, deze is normengebonden; het gewicht van de kooi mag ook niet teveel verzwwaard worden.
Na discussie over de prijzen, oordelen de eigenaars dat ze liever het werk zouden toevertrouwen aan een liftspecialist (alhoewel duurder) ipv van aan een schrijnwerker. De syndic krijgt opdracht om Otis te verzoeken eveneens een voorstel te maken. De Raad van Beheer zal dan samen met de syndic het beste voorstel uitkiezen nl tussen de firma's Otis (huidige onderhoudsfirma) en Herbo.
Het schilderen van de wanden en schachtmuren zouden door de firma Vandewalle na de liftrenovatie gebeuren (kostprijs : 73.000 fr+BTW) Volgens de ARAB III 12 art 280 en 281, wetgeving over arbeid, is de lift onderworpen, alhoewel onderhouden, aan een driemaandelijkse controle door een erkend keuringsorganisme. De A.V. is akkoord om dit te laten uitvoeren, vermits wij personeel in dienst hebben.

6. Veranderen van makelaar voor de polissen gebouw

De syndic legt het waarom uit. Er bestaat geen enkel contactmogelijkheid met de huidige makelaar. De gevraagde inlichtingen over rechtsbijstand werden nooit meegedeeld.
Schade-aangiften en regelingen mogen niet buiten de syndic om gebeuren anders is er geen controle mogelijk. Bijgebouwde delen zowel voor winkels als serieuze verbeteringen aan appartementen moeten bijverzekerd worden door de eigenaar zelf en gewoonweg niet mee opgenomen worden in de polis gebouw. Onrechtstreeks tast dit het verzekerd kapitaal aan. Iedereen vindt het normaal dat er zou veranderd worden.

6) Het vroegere appartement type D op de eerste verdieping, uitgevende op de Parijsstraat (zoals thans gekend onder artikel 17.3.4), omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
hall, living-studio, keuken, badkamer met WC
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
* voor het appartement : dertig / duizendsten (30/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

7) Het vroegere appartement type A op de tweede verdieping, hoek Parijsstraat en Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.4.1), alsmede de kelder nummer 7, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
hall, living-studio, keuken, badkamer, WC, alsmede de kelder 7 in de ondergrond
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
* voor het appartement : twee-enveertig / duizendsten (42/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
* voor de kelder nummer 7 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

227078

Vande Blad



8) Het vroegere appartement type B op de tweede verdieping, uitgevende op de Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.4.2), alsmede de kelder nummer twaalf, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, living-studio, keuken, badkamer, WC, alsmede de kelder twaalf in de ondergrond
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - * voor het appartement : achtendertig / duizendsten (38/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
 - * voor de kelder nummer twaalf : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

V.M. LA SEIGNEURIE

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN TE OOSTENDE OP 21/3/98

Voorzitter, opent de vergadering en heet iedereen welkom. Hij meldt met spijt het overlijden van in september 11. (eig van 1 A). /roeg om hem te willen verontschuldigen voor zijn afwezigheid.

O. QUORUM : 15 eigenaars op 19 met samen 776/1000 quotiteiten waren tegenwoordig of vertegenwoordigd. Waren afwezig :

1. Het rapport van 1997 wordt aanvaard.

Zoals U weet werd een expertise door de Stad Oostende uitgevoerd VOOR aanvang van de werken aan de dijk, toevallig door het architectenbureau Vanheste dat de syndic voorstelde als architect voor het gebouw. Vermits we in het bezit zouden gesteld worden van hun rapport (dat trouwens voor het deel dat U aanbelangt naar ieder van U gestuurd werd) werd door ons geen expert aangesteld. Wat nu aan ieder van U gevraagd wordt, is elke schade of anomalie DIREKT te melden aan de syndic, niet vergeten naar uw kelder te kijken aub. Wacht niet tot alles afgewerkt is in de straten om uw melding te doen, anders zal het te laat zijn.

Er zijn tot hiertoe al 2 problemen geweest met de gemene delen :

- water terechtgekomen op de mazouttank : Electrabel kwam ter plaatse, de syndic zorgde voor het uitpompen, doch de faktuur van 1.980 fr werd nog niet vergoed.
- 1ste deur gebouw gaat niet meer toe : de bouwfirma "Antwerpse Bouwwerken" aanvaardt onze klacht niet. De syndic krijgt opdracht om hen te melden dat de eigenaars hun mening niet delen en dat dit punt terug ter sprake zal komen bij de eindexpertise.

2. Afrekening 1997 : Dank aan omdat ze de fout gemeld heeft aan de syndic die geslopen is in de afrekening ter hoogte van de berekening van de chauffage. De prijs per verbeterde uur moet zijn 19,0263 fr ipv 18,9236 fr. Dit zal rechtgetrokken worden bij de eerstvolgende opvraging. De boekhouding werd nagezien door en juist bevonden. De afrekening wordt bijgevolg goedgekeurd, de syndic wordt ontlast. De juiste manier om de verwarming te gebruiken wordt nog eens uitgelegd tengevolge van de opmerking van Al de uitleg geeft haar geen bevrediging en ze eist dat er geakteerd wordt : "dat zij chauffage diende te betalen die ze niet verbruikt heeft". De eigenaars zijn van mening dat wie fouten begaat in de wijze van gebruik (zoals radiatoren wegnemen, de capaciteit ervan veranderen, radiatorkranen dichtdraaien en dergelijke) **verantwoordelijk** is voor de gevolgen.

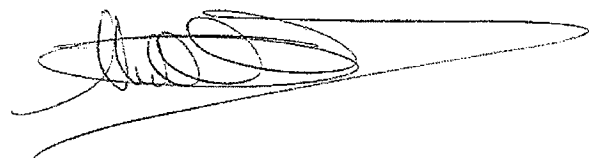
wenst een ander opname-systeem voor chauffage. Al noewel veel eerder zal dit in 1999 op de dagorde geplaatst worden. **Schulden** : Verleden jaar betaalde de afrekening van 1996 in augustus op 7.000 fr na.

Dit jaar blijven volgende eigenaars in gebreke : B en 2 D, de ene voor 49.636 fr, de andere 23.769 fr. De vergadering beslist verdere stappen te zetten. Gelukkig voor de V.M. kwam bijna alles binnen met 2 1/2 maand vertraging. betaalde terug de kostendelging niet die nu oploopt tot 9.000 fr.

Vanaf dit jaar bestaat de mogelijkheid niet meer om bezwaar in te dienen voor de Milieutaks; de prijs per m³ zou zelfs fel opslaan.

VOOR GELUKVORMIGE KOPIE

Geregistreerd te Oostende op het 2e Kantoor
dd. 14 NOV. 2000 te blad(en) 3e verz.
boek 6/15 blad 87 vak 21 E
Ontvang. . . DUIZEND FRANK (1.000 fr.)
De Ontvanger



J. DE NAUW

9) Het vroegere appartement type C op de tweede verdieping, uitgevende op de Parijsstraat (zoals thans gekend onder artikel 17.4.3), alsmede de kelder nummer 3, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
hall, living-studio met slaaphoek, keuken, WC en badkamer, alsmede de kelder 3 in de ondergrond
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - * voor het appartement : veertig / duizendsten (40/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
 - * voor de kelder nummer 3 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

Vijfde blad

10) Het vroegere appartement type D op de tweede verdieping, uitgevende op de Parijsstraat (zoals thans gekend onder artikel 17.4.4), alsmede de kelder nummer 1, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
hall met kast, studio, keuken, badkamer met WC, alsmede de kelder 1 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- * voor het appartement : dertig / duizendsten (30/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
- * voor de kelder nummer 1 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

11) Het vroegere appartement type A op de derde verdieping, hoek Parijsstraat en Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.5.1), alsmede de kelder nummer 18, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privative en uitsluitende eigendom :
- hall, living, keuken, drie slaapkamers waarvan één met terras, badkamer, WC, alsmede de kelder 18 in de ondergrond
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- * voor het appartement : honderd en vijf / duizendsten (105/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
- * voor de kelder nummer 18 : vier / duizendsten (4/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES PROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "LA SEIGNEURIE" TENUE A OSTENDE DANS LES SALONS DE L'HOTEL PRADO LE 6 SEPTEMBRE 1975 A 16 HEURES.

L'assemblée est réunie sous la présidence de _____ assisté de _____ gérant.

Sont présents ou représentés neuf cent soixante millièmes des quotités formant la copropriété.

1. Nomination d'un nouveau gérant :

Monsieur _____ désirant donner sa démission à la date du 1er octobre, l'assemblée, après en avoir délibéré appelle à la fonction de gérante de l'immeuble :

_____ exercera ses fonctions à partir du 1er octobre 1975 pour une durée expirant le 31 décembre 1976.

Les propriétaires sont invités de remettre à _____ les clefs de leurs appartements afin de lui permettre d'intervenir rapidement en cas de besoin.

2. Ratification de l'installation d'une nouvelle chaudière :

Après discussion, l'assemblée ratifie l'installation d'une nouvelle chaudière et d'un boiler au prix total de F 132.103,-
Le devis de l'installation comporte les éléments suivants :

Chaudière "Chappée" MY 310 de 120.000 kg cal.	42.590,-
Boiler "Viessman" de 250 l	21.140,-
Brûleur "Abig" Mark IV	12.590,-
Pompe "Euroma" 1020	3.160,-
Accessoires divers et fournitures diverses	8.000,-
Main d'oeuvre et garantie	26.600,-
	<u>115.880,-</u>
	T.V.A. 14 %
	<u>16.223,-</u>
	132.103,-

3. Date de la prochaine assemblée générale ordinaire :

Engje Blad.
afde
L'assemblée décide de fixer au samedi 17 janvier 1976 l'assemblée générale ordinaire qui aura à approuver les comptes de l'exercice allant du 1er octobre 1974 au 30 septembre 1975.

L'assemblée ayant épuisé son ordre du jour, la séance est levée à 17 h 30.



VOOR GELIJKVORMIGE KOPIE

De algemene vergadering kan enkel aan de raad van beheer bevoegdheden delegeren in de mate dat het niet gaat om bevoegdheden die krachtens de wet of deze statuten niet toebedeeld zijn aan de syndicus, en in de mate daarenboven dat deze delegatie beperkt is in tijd en in voorwerp.

artikel 75: Samenstelling en verkiezing

Enkel de leden van de algemene vergadering kunnen gekozen worden tot lid van de raad van beheer.

De raad van beheer bestaat uit een voorzitter en twee leden die voor de duur van één jaar worden verkozen.

Deze verkiezing grijpt plaats als agendapunt op de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de v.m., met een gewone meerderheid.

~~VOOR GELIJKVORMIGE KOPIE~~

Geregistreerd te Oostende op het 2e Kantoor
14 NOV. 2000, nevens blad(en) 5 te verz.
boek 6/11 blad 87 vak 11 E
Ontvang. . . DUIZEND FRANK (1.000 fr.)
De Ontvanger

J. DE NAUW

12) Het vroegere appartement type B op de derde verdieping, uitgevende op de Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.5.2), alsmede de kelder nummer 4, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living-studio met slaaphoek, keuken, WC, badkamer, alsmede de kelder 4 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* voor het appartement : vijfenveertig / duizendsten (45/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

* voor de kelder nummer 4 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

13) Het vroegere appartement type A op de vierde verdieping, hoek Parijsstraat en Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.6.1), alsmede de kelder nummer 16, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living, keuken, drie slaapkamers waarvan één met terras, badkamer, WC, alsmede de kelder 16 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* voor het appartement : honderd en vijf / duizendsten (105/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

* voor de kelder nummer 16 : vier / duizendsten (4/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

14) Het vroegere appartement type B op de vierde verdieping, uitgevende op de Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.6.2), alsmede de kelder nummer 19, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living-studio met slaaphoek, keuken, WC, badkamer, alsmede de kelder 19 in de ondergrond

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* voor het appartement : vijfenveertig / duizendsten (45/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

* voor de kelder nummer 19 : vier / duizendsten (4/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

Iedere mede-eigenaar draagt aan de raad van beheer zijn recht over om de stavingsstukken, betrekking hebbend op de beheersrekening in te zien.

De raad van beheer kan, indien zij dit nodig acht, dit recht uitoefenen n.a.v. haar jaarlijkse controle van deze rekening.

13° De syndicus heeft de bevoegdheid de agenda van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen aan te vullen met de punten die hij in het belang van de v.m. belangrijk acht.

artikel 72: Aansprakelijkheid - delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen, behalve met toestemming van de algemene vergadering en dit slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

artikel 73: Vergoeding - bezoldiging

Aan de syndicus wordt een bezoldiging toegekend overeenkomstig de tarieven van de beroepsfederatie waaronder hij valt, naast de terugbetaling van zijn kosten.

De vergoeding van de syndicus zal vastgesteld worden door de algemene vergadering op voorstel van de raad van beheer.

De syndicus heeft de bevoegdheid tegen de gebruikelijke tarificatie de vergoeding voor eigen rekening te innen die verschuldigd is voor de prestaties voorzien bij art. 71.7° van dit reglement van mede-eigendom.

6. Raad van beheer

artikel 74: Opdracht van de raad van beheer

De raad van beheer heeft een adviserende en toezichthoudende taak, en met name de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De raad van beheer brengt over zijn toezicht verslag uit aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering.

*Regenierblad
der Raadbeheer*

- 4° Alle bewarende maatregelen te treffen alsmede alle daden van voorlopig beheer, o.a. het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het uitvoeren van alle dringende werken en herstellingen.
- 5° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren.
- 6° De v.m. zowel in rechte als voor het behoud en het beheer van de gemene delen te vertegenwoordigen.
- 7° De lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen vanaf het verzoek van een notaris, zoals bepaald in art. 577-11, §1, burgerlijk wetboek.
- 8° Aan elke bewoner van het gebouw die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen meedelen om deze in staat te stellen schriftelijk zijn opmerkingen te formuleren. Deze opmerkingen moet de syndicus aan de vergadering meedelen.
- 9° Het reglement van orde bijwerken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- 10° De mede-eigenaars inlichten wanneer een rechtsvordering betreffende hun privaatief wordt ingeleid.
- 11° Indien nodig de vereffening van de vereniging doen, wanneer de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te stellen.
- 12° De syndicus stelt de beheersrekeningen op die nagezien worden door de raad van beheer die hierover verslag doet aan de algemene vergadering.

Minstens een maand voor de algemene vergadering worden deze beheersrekeningen eveneens meegedeeld aan alle mede-eigenaars.

Opmerkingen of vragen betreffende deze rekeningen dienen minstens twee dagen voor de algemene vergadering aan de syndicus meegedeeld worden, zodat hierop op de algemene vergadering kan geantwoord worden.

Deze rekeningen moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

15) Het vroegere appartement type A op de vijfde verdieping, hoek Parijsstraat en Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.7.1), omvattende volgens eigendomstitel :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, living, keuken, één slaapkamer met terras (in de basisakte werd geschreven "twee slaapkamers waarvan één met terras"), WC en badkamer,
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeventig / duizendsten (70/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

16) Het vroegere appartement type B op de vijfde verdieping, uitgevende op de Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.7.2), alsmede de kelder nummer 17, omvattende volgens eigendomstitel :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, living, keuken, badkamer, WC, één slaapkamer, alsmede de kelder 17 in de ondergrond
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftenvijftig / duizendsten (55/1.000) der gemene delen waaronder de grond. (waarvan drie duizendsten voor de kelder 17)

17) Het vroegere appartement type A op de zesde verdieping, hoek Parijsstraat en Albert I promenade, (zoals thans gekend onder artikel 17.8.1), alsmede de kelder nummer 14, omvattende volgens eigendomstitel :
- in privatieve en uitsluitende eigendom :
hall, living met slaaphoek, keuken, badkamer en WC, alsmede de kelder nummer 14 in de ondergrond
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
* voor het appartement : vierenvestig / duizendsten (44/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
* voor de kelder nummer 14 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

18) Het vroegere appartement type B op de zesde verdieping, (zoals thans gekend onder artikel 17.8.2), alsmede de kelder nummer 9, omvattende volgens eigendomstitel :

Kunnen enkel tot syndicus benoemd worden hetzij een mede-eigenaar, hetzij een vastgoedmakelaar, lid van het B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars).

De benoeming van de syndicus gebeurt bij gewone meerderheid van stemmen.

Indien de algemene vergadering nalaat een syndicus te benoemen, kan een eigenaar vragen aan de rechter om een syndicus te benoemen.

De syndicus is jaarlijks herkiesbaar.

artikel 70: Bekendmaking

Binnen de acht dagen na de aanstelling of de benoeming van de syndicus wordt een uittreksel uit die benoeming bekendgemaakt door dit op onveranderlijke wijze aan te plakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Dit uittreksel moet ten allen tijde zichtbaar zijn.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van een syndicus of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma van de zetel.

Eveneens wordt vermeld waar en wanneer het register van de beslissingen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars kan worden geraadpleegd.

artikel 71: Bevoegdheden

De syndicus heeft als opdracht:

1° De algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen of telkens als er een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend dient te worden getroffen of wanneer mede-eigenaars die 1/5 van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, hem hierom verzoekt.

2° De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

3° De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.

- over alle daden van beschikking betreffende gemene delen
- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

66.4. Eenparigheid:

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, waarbij afwezige of niet vertegenwoordigde stemgerechtigden als neenstemmers worden beschouwd:

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom,
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed,
- over de ontbinding van de vereniging,

artikel 67: Notulen

De syndicus noteert de beraadslagingen en de besluiten van de algemene vergadering en schrijft deze in in een daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

Ieder proces-verbaal van een algemene vergadering wordt opgestuurd naar elke mede-eigenaar bij gewoon schrijven en naar de bewoners-niet-eigenaars bij aangetekend schrijven, tenzij ten aanzien van die bewoners-niet-eigenaars die dit document mits ontvangstbewijs ter hand gesteld worden.

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

5. De syndicus

artikel 68: Algemene opdracht

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

artikel 69: Benoeming - beëindiging

De algemene vergadering is als enige bevoegd om de syndicus te benoemen of te ontslaan.

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
hall, living, keuken, WC, badkamer, één slaapkamer en een terras met berging
alsmede de kelder 9 in de ondergrond
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
* voor het appartement : zesenvijftig / duizendsten (56/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
* voor de kelder nummer 9 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

- 19) Het vroegere appartement op de zevende verdieping, (zoals thans gekend onder artikel 17.9.1), alsmede de kelder nummer 10, omvattende volgens eigendomstitel :
- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
hall, living met terras, keuken, één slaapkamer, WC, badkamer,
alsmede de kelder 10 in de ondergrond
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
* voor het appartement : zevenenvijftig / duizendsten (57/1.000) der gemene delen waaronder de grond.
* voor de kelder nummer 10 : twee / duizendsten (2/1.000) der gemene delen waaronder de grond .

de, vervangende notaris Jacques Ghyoot, destijds te Oostende, met tussenkomst van notaris Ingeveld, te Elsene, op vierentwintig augustus negentienhonderd drie-enzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zes september daarna, boek 425 nummer 9.

BEKRACHTIGING

Voornoemde verschijner, syndicus van de Residentie "La Seigneurie", verklaart vervolgens voormelde bewerkingen van neerlegging en bevestiging uitdrukkelijk te bekrachtigen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie La Seigneurie.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving van de uitgifte ~~dezer~~ ^{dezer} degen.

GETUIGSCHRIFT VAN EENZELVIGHEID

Op zicht van de officiële stukken door de wet vereist, *Goedgekeurd de doorhaling van een woord nietig in deze.* bevestigt ondergetekende notaris de eenzelveheid van de partijen zoals voormeld.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Oostende, datum als boven. En na volledige voorlezing en toelichting van alles wat voorafgaat, heeft de comparant en mij, Notaris, getekend.

Geregistreerd te Oostende op het 2e Kantoor
dd. 14 NOV. 2000 uit blad(en) verz.
boek 104 blad 6 vak 2 R
Ontvangt. . DUIZEND FRANK (1.000 fr.)
De Ontvanger

J. DE NAUW

Iedere volmacht moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk gegeven worden en uitdrukkelijk vermelden of het gaat om een algemeen mandaat of enkel om welbepaalde punten.

Een volmacht kan enkel betrekking hebben op één enkele vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of tewerk wordt gesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taken.

artikel 66: Meerderheidsvereisten

66.1. Gewone meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars behoudens de gevallen hierna bepaald.

66.2. Drie-vierden-meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van 3/4 van de stemmen:

- over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen,
- over de oprichting van een beheerraad en de verkiezing van de leden ervan,

66.3. Vier-vijfden-meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van 4/5 van de stemmen:

- over de wijziging van bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan,
- in geval van gedeeltelijke vernietiging, over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ,
- over iedere verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeen te worden,

Residentie de la

Wanneer in de loop van een vergadering een stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde de vergadering vervoegt, zal ook dit door de syndicus worden genoteerd met melding vanaf welk agendapunt door de eerder genoemde aan de beraadslaging en de stemming wordt deelgenomen.

Bij het beëindigen van de vergadering zal deze aanwezigheidslijst worden ondertekend door de leden van het bureau en door de syndicus.

artikel 63: Bureau

De ter gelegenheid van de vorige gewone algemene vergadering verkozen voorzitter van de raad van beheer zal fungeren als voorzitter van de algemene vergadering en de ter zelfde gelegenheid verkozen twee leden van de raad van beheer zullen fungeren als stemopnemers.

Samen vormen zij het bureau van de algemene vergadering.

De voorzitter leidt de algemene vergadering.

artikel 64: Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering kan slechts dan rechtsgeldig beraadslagen en stemmen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij minstens de helft van de onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Indien het vereist quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van tenminste twee weken bijeengeroepen en die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de onverdeelde aandelen in de gemene delen die ze bezitten.

artikel 65: Stemrecht - vertegenwoordiging

Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als hij onverdeelde aandelen in de gemene delen bezit.

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

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

RESIDENTIE LA SEIGNEURIE

STATUTEN

INHOUDSTAFEL

I. ALGEMENE BEPALINGEN

art.1	ligging van het onroerend goed	p. 4
art.2	het regime van de mede-eigendom	p. 4
art.3	de vereniging van mede-eigenaars	p. 4
art.4	het reglement van orde	p. 4
art.5 t.e.m. art.10	(nihil)	p. 5

II. DE BASISAKTE

<u>1. karakteristieken van het onroerend goed</u>		
art.11	beschrijving van het onroerend goed	p. 6
art.12	kadastrale gegevens	p. 6
art.13	eigendomshistoriek	p. 6

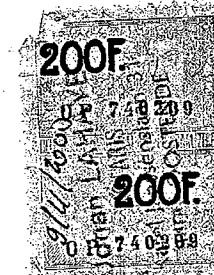
<u>2. beschrijving van de gemene delen</u>		
art.14	principe	p. 7
art.15	opsomming van de gemene delen	p. 7

<u>3. beschrijving van de privatieven</u>		
art.16	principe	p. 8
art.17	opsomming van de privatieven	p. 9

<u>4. toebedeling van de onverdeelde aandelen in de gemene delen</u>		
art.18	principe	p.12
art.19	verdelingstabel	p.12

<u>5. aanvullende bedingen</u>		
art.20	de terrasmuur op de zevende verdieping	p.14
art.21	het dakraam aan het appartement 17.7.1	p.14
art.22	de luchtafvoerpijp aan het appartement met volgnummer 17.8.1	p.15
art. 23 t.e.m. art.30	(nihil)	p.15

Beule Blad



III REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1. rechten en plichten t.a.v. de privatieven

art.31 principe	p.16
art.32 bestemming van de lokalen	p.16
art.33 uitzicht	p.17
art.34 binneninrichting - wijzigingen	p.18
art.35 onderhouds- en herstellingswerken	p.18
art.36 bewoning door niet-eigenaars	p.18
art.37 toekenning van zakelijke rechten	p.19
art.38 toezicht	p.19

2. rechten en plichten t.a.v. de gemene delen

art.39 principe	p.20
art.40 wijziging aan gemene delen die zich bevinden op privatieve plaatsen	p.20
art.41 wijziging aan de gevels	p.21
art.42 uitzicht gevel	p.21
art.43 onderhouds- en herstellingswerken	p.21
art.44 veranderingswerken	p.21
art.45 schade door een mede-eigenaar veroorzaakt	p.22
art.46 overdracht van aandelen in de gemene delen	p.22
art.47 verwerving en vervreemding van onroerende rechten	p.22
art.48 heropbouw	p.22

3. verdeling van de lasten

art.49 opsomming van de gemene lasten	p.23
art.50 verdeling der lasten	p.24
art.51 de manier van bijdragen in de gemene lasten	p.24
art.52 inning der achterstallen	p.25
art.53 onverdeeldheid - vruchtgebruik	p.26
art.54 overdracht van een privaatief	p.26
art.55 verzekering	p.27

4. de algemene vergadering

art.56 de gewone en buitengewone algemene vergadering	p.29
art.57 bevoegdheid	p.30
art.58 delegatie van bevoegdheden	p.30
art.59 lidmaatschap - samenstelling	p.30
art.60 tijdstip en plaats van de bijeenkomst	p.31
art.61 bijeenroeping	p.31

Tot dit gebeurd is wordt dat recht geschorst.

De andere gerechtigden in het privaatief mogen aanwezig zijn op de algemene vergadering, doch zij kunnen niet deelnemen aan de beraadslagingen, noch stemmen.

Behalve de stemgerechtigden of hun volmachtdragers, eventueel vergezeld door één enkele technische raadgever, de personen genoemd in de vorige alineas, en de syndicus als niet stemgerechtigd secretaris, wordt niemand anders tot de algemene vergadering toegelaten.

artikel 60: Tijdstip en plaats van de bijeenkomst

De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden in de Oostendse agglomeratie op een zaterdag in maart.

artikel 61: Bijeenroeping

Het bijeenroepen van de stemgerechtigde mede-eigenaars gebeurt door middel van een gewone brief minstens acht dagen en maximum vijftien dagen vooraf.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen.

Beraadslaging en stemming mag enkel gebeuren over de punten vermeld op de agenda.

De data van de algemene vergadering worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan de bewoners-niet stemgerechtigden van een privaatief in het gebouw.

Zij kunnen immers hun vragen en opmerkingen schriftelijk kenbaar maken aan de syndicus.

artikel 62: Aanwezigheidslijst

Er wordt op de algemene vergadering een aanwezigheidslijst van de stemgerechtigden opgesteld die ondertekend wordt door de stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde.

Wanneer een stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde de vergadering vroegtijdig verlaat, wordt op deze lijst daarvan melding gedaan door de syndicus, secretaris van de vergadering, met precisering van het laatste agendapunt waaromtrent de verlater heeft meegestemd.

artikel 57: Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd om beslissingen te nemen aangaande het behoud en het beheer van de mede-eigendom.

Zo is zij bevoegd om ondermeer alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, het gebruik en het genot van de gemene delen, daarbij inbegrepen de aanstelling en het ontslag van een syndicus,
- het optreden in rechte als eiser of als verweerder, behoudens hetgeen in dit reglement van mede-eigendom reeds uitdrukkelijk is voorzien inzake het innen van niet betaalde aandelen in de gemene kosten,
- de verkrijging en de vervreemding van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- elke wijziging van de statuten,
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

Zij beraadslaagt in elk geval over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven en over de voor het volgend jaar te betalen voorschotten en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

artikel 58: Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan de raad van beheer en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

artikel 59: Lidmaatschap - samenstelling

Iedere eigenaar van een privaatief, ongeacht zijn aantal van de quotiteiten dat hij bezit in de gemene delen, is lid van de algemene vergadering van de v.m.

Bij verdeling van het eigendomsrecht van een privaatief tussen bvb. een vruchtgebruiker en een blote eigenaar of bij een gewone onverdeeldheid duiden de belanghebbenden iemand onder hen aan die het recht om te stemmen en aan de beraadslagingen deel te nemen, zal uitoefenen.

art.62	aanwezigheidslijst	p.31
art.63	bureau	p.32
art.64	aanwezigheidsquorum	p.32
art.65	stemrecht - vertegenwoordiging	p.32
art.66	meerderheidsvereisten	p.33
art.67	notulen	p.33

5. de syndicus

art.68	algemene opdracht	p.34
art.69	benoeming - beëindiging	p.34
art.70	bekendmaking	p.35
art.71	bevoegdheden	p.35
art.72	aansprakelijkheid - delegatie	p.37
art.73	vergoeding - bezoldiging	p.37

6. de raad van beheer

art.74	opdracht van de raad van beheer	p.37
art.75	samenstelling en verkiezing	p.38

I. ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1: Ligging van het onroerend goed

Het onroerend goed waarvan sprake is een appartementsgebouw, gelegen te Oostende, de hoek vormend tussen de Albert I Promenade en de Parijsstraat, en heeft als huisnummer Parijsstraat 17.

artikel 2: het regime van de mede-eigendom

Het zakelijk statuut van dit onroerend goed is dit van de gedwongen mede-eigendom zoals voorzien door de artikelen 577-3 en verder van het burgerlijk wetboek.

Zoals deze wettelijke bepalingen het voorschrijven moet de mede-eigendom beschikken over statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom), zijnde de inhoud van huidig dokument.

Dit regime van mede-eigendom heeft tevens tot gevolg dat een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid ontstaat.

artikel 3: De vereniging van mede-eigenaars

Het behoud en het beheer van het gebouw worden krachtens de wet waargenomen door de vereniging van mede-eigenaars via de algemene vergadering als beslissingsorgaan, via de syndicus als uitvoeringsorgaan en via de raad van beheer als adviserend en toezichtorgaan.

De vereniging van mede-eigenaars (v.m.) heeft haar zetel in het gebouw, met als adres Parijsstraat 17.

Haar maatschappelijke benaming luidt: "vereniging van mede-eigenaars van het gebouw gelegen te Oostende, Parijsstraat 17", verkort tot : "v.m. La Seigneurie".

artikel 4: Het reglement van orde

Huidige statuten zullen aangevuld worden met verdere bedingen van praktische aard, die zullen gebundeld worden in een onderhandse akte, genaamd "reglement van orde".

Het reglement van orde is bindend voor de eigenaars, hun rechthebbenden en de bewoners van het gebouw.

Indien één of meer eigenaars van mening zijn dat, in strijd met de beslissing van de algemene vergadering, de verzekerde bedragen onvoldoende zouden zijn, zal het hen vrijstaan om voor persoonlijke rekening een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde dat alle kosten en premies hiervan door hem gedragen worden.

De bijkomende schadevergoedingen zullen dan ook uitsluitend ten goede komen aan diegenen die deze bijkomende verzekering hebben afgesloten.

55.4. De vergoedingen:

De eventuele vergoedingen krachtens deze polissen worden rechtsgeldig uitbetaald aan de syndicus, die kwijting kan geven zowel namens de vereniging van mede-eigenaars als namens het geheel van de mede-eigenaars.

Het is echter wel noodzakelijk om rekening te houden met de rechten van de bevoorrechte schuldeisers en hypothecaire schuldeisers.

De huidige regeling zal hen geen enkel nadeel kunnen toebrengen en hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Wanneer een schadegeval zich zou voordoen met uitsluitende schade aan een privaat, zullen de schadeloosstellingen rechtstreeks geregeld worden met de eigenaar of eigenaars van deze privatieven, weliswaar via de verplichte tussenkomst van de syndicus.

55.5. Vrijstellingen:

Wanneer krachtens een polis de vergoedingen worden uitgekeerd onder aftrek van een vrijstelling, valt de vrijstelling ten laste van de v.m., tenzij het schadegeval het gevolg zou zijn van een gebrek aan een privaat of van een gebrek aan onderhoud of aan een persoonlijke fout van een bewoner of eigenaar ten laste van wie de vrijstelling dan zal vallen.

4. De algemene vergadering

artikel 56: De gewone en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging komt jaarlijks bijeen.

De buitengewone algemene vergadering kan ten alle tijde worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over elke aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort.

55.2. Polisbeheer:

De syndicus beheert het geheel van de verzekeringsdossiers (evaluatie van de gedekte risico's, schademeldingen, schaderegelingen) en in voorkomend geval doet hij hieromtrent rapport en voorstellen aan de raad van beheer en de algemene vergadering.

De premies worden door hem betaald als gemene kost.

Daarin zal elke mede-eigenaar bijdragen in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeelde gemene delen.

Na een beslissing van de algemene vergadering van de v.m. tot het afsluiten van een polis, is het de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent.

Inzake aan de v.m. of aan het geheel der mede-eigenaars verschuldigde vergoedingen is het, na het akkoord van de algemene vergadering met een schaderegelingsvoorstel, de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent en verder handelt zoals hieronder bepaald in art.55.4.

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de verzekeringscontracten.

55.3. Suppletaire risico's:

Wanneer een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van het uitgeoefend beroep door één van de mede-eigenaars, of omwille van om het even andere reden die persoonlijk is aan één der mede-eigenaars, zal deze laatste alleen moeten instaan voor deze bijpremie.

Wanneer verbeteringen worden aangebracht door de mede-eigenaars aan hun privaatief dienen zij deze op hun kosten te verzekeren, wat ondermeer geldt ten aanzien van de gelijkvloerse uitbouw.

Ze kunnen deze eveneens in de collectieve polis opnemen op voorwaarde dat zij de bijpremie hiervan dragen en zonder dat de overige mede-eigenaars moeten tussenkomen in een voorschot van de eventuele kosten van heropbouw.

Het reglement kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van 2/3 van de stemmen.

Na wijziging wordt het reglement van orde door de syndicus zonder verwijl bijgewerkt.

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

Het reglement van orde mag geen bepalingen bevatten die indruisen tegen de inhoud van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) van het gebouw.

Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen bepalingen van de statuten en bepalingen van het reglement van orde, zullen de bepalingen van de statuten altijd voorrang hebben.

artikel 5 t.e.m. artikel 10 : nihil

II. DE BASISAKTE

1. karakteristieken van het onroerend goed

artikel 11: Beschrijving van het onroerend goed

La Seigneurie is een appartementsgebouw bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers en zeven verdiepingen.

artikel 12: Kadastrale gegevens

Zie authentieke akte waaraan de nieuwe statuten zijn gehecht.

artikel 13: Eigendomshistoriek

Deze datum moet door de uittredende mede-eigenaar aan de syndicus worden meegedeeld.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar, doch dit slechts na het vereffenen door de nieuwe eigenaar van zijn deel in de fondsen en onder aftrek van eventuele verschuldigde bedragen.

artikel 55: Verzekering

55.1. Te verzekeren risico's:

De verzekering tegen gevaren van brand, arbeidsconflicten en aanslagen, storm en hagel, waterschade, glasbreuk, en het eventueel verhaal van derden worden zowel voor de privatieve als voor de gemene delen afgesloten bij eenzelfde verzekeringsmaatschappij door de zorgen van de syndicus.

Deze polis of deze polissen zal/zullen door de syndicus onderschreven worden namens en ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, alsook ten voordele van het geheel van alle mede-eigenaars als geheel en ten voordele van alle mede-eigenaars afzonderlijk genomen.

De syndicus zal ook het risico laten verzekeren van burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, hierin begrepen de beheers- en bestuursaansprakelijkheden van de v.m. en haar organen (algemene vergadering, syndicus en raad van beheer).

De syndicus zal ook het risico laten dekken van arbeidsongevallen mocht de v.m. arbeidsovereenkomsten afsluiten.

Deze polis of deze polissen hebben natuurlijk geen uitstaans met het eigen risico van elke eigenaar of bewoner van een privaat inzakke de in dit privaat aanwezige roerende goederen of onroerende verbeteringswerken.

Er wordt door de syndicus eveneens een verzekering afgesloten tegen ongevallen voortkomend uit het gebruik van de liften, ongeacht of het slachtoffer één van de bewoners van het gebouw, de syndicus of zijn aangestelde, of een derde zou zijn.

De hoegrootte van het te verzekeren bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

De syndicus heeft de bevoegdheid om zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, tot gerechtelijke inning over te gaan lastens de in gebreke blijvende mede-eigenaar van het ogenblik af dat vastgesteld wordt dat deze de hem gevraagde betaling ten aanzien van gemene kosten niet heeft vereffend binnen een redelijke termijn na een aangetekend sommatieschrijven van de syndicus te hebben ontvangen.

De intresten en het schadebeding worden, na aftrek van de met het oog op de inning gemaakte kosten, gestort in het intrestenfonds.

Tot waarborg van betaling van de door hem verschuldigde sommen, staat de mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel alle schuldvorderingen af aan de syndicus die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatief kan laten gelden en dit ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de v.m. verschuldigd.

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

Wanneer een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn aandeel in de kosten te betalen, zijn de overige mede-eigenaars, gedurende de periode dat de eerstgenoemde in gebreke blijft, gehouden tot het betalen van de nodige sommen om een goede werking van de mede-eigendom te verzekeren en dit elk in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

artikel 53: Onverdeeldheid - vruchtgebruik

Wanneer een privaatief zou worden gesplitst in vruchtgebruik en naakte eigendom of wanneer het privaatief in gewone onverdeeldheid zou zijn, zijn de kosten aan dit privaatief verbonden, door elk van de deelgenoten ondeelbaar en hoofdelijk verschuldigd.

Geen van hen kan dan ook enig voorrecht van uitwinning of enige wettelijk mogelijke of contractueel voorziene verdeelsleutel voor deze kosten aan de v.m. tegenstellen.

artikel 54: Overdracht van een privaatief

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen de partijen betreffende de bijdrage in de nog onbetaalde kosten, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de ingentreding.

2. Beschrijving van de gemene delen

artikel 14: Principe

Onder gemene delen wordt begrepen:

1° hetgeen wordt beschreven in artikel 15 van deze basisakte

2° de gedeelten van het gebouw en van de grond die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen onder hen bestemd zijn, in zover niet alle akten, waar van deze goederen sprake is, deze als privaatief beschouwen.

artikel 15: Opsomming van de gemene delen

1° het geheel van de grond,

2° de zware muren, de steunbalken, de funderingen, de betonplaten, kortom alle constructie-elementen die onmisbaar zijn voor de stevigheid, de waterdichtheid en de ondersteuning van het gebouw,

3° het eigendomsaandeel in gemene scheidsmuren met aanpalende eigendommen,

4° de gevels met hun eventuele uitwendige versieringen, de structuur van terrassen en balkons,

5° de uitwendige versieringen aan balkons en ramen,

6° het dak en het dakterras, de uitwendige schouwen en andere evacuatiepijpen,

7° alle goten, vuilwater- en regenwaterafvoerleidingen met verluchtingen en verzamelputten, uitgezonderd die gedeelten van deze installaties die uitsluitend tot privaatief gebruik dienen

8° de lucht- en andere kokers of schachten met hun bijhorigheden,

9° alle toevoerleidingen en afvoerleidingen van centrale verwarming, van water en alle leidingen van electriciteit, gas, telefoon en distributie, en dit vanaf de straat tot hetzij de teller ten behoeve van een privaatief of tot het vertakkingspunt ten behoeve van een privaatief.

10° de trapzaal, de trappen, de overlopen, de deuren in de gemeenschappelijke gangen behalve de inkomdeuren van privatieven,

11° de technische inrichting ten behoeve van de gemeenschap zoals de verlichtingsinstallatie van de gemene delen, de parlofonie met uitzondering van de belknoppen ten behoeve van een privaat en de gedeelten ervan die zich binnen een privaat bevinden, de deuropener in de inkom van het gebouw, de brievenbussen wat hun algemeen aspect betreft,

12° de liftinrichting bevattende al hetgeen noodzakelijk is ter bediening van de lift, zo ondermeer de liftkoker, de liftkabinen, de machinekamer, het liftmechanisme en zijn bijhorigheden, alsook alle liftdeuren,

13° het inkomstas, de inkomdeuren en de inkomhall, de lokalen van de ex-conciergerie en de erbij horende kelder 13, het lokaal voor fietsen en kindervagens,

14° de lokalen en de er zich in bevindende uitrusting ten behoeve van de centrale verwarming, van de tellers en van de vuilnis, gastellers en ontkalker,

15° alles wat zich in de kelderverdieping bevindt met uitzondering van de privaat kelderruimten (omvattende de deur en de eigenlijke ruimte).

3. Beschrijving van de privatieven

artikel 16: Principe

Onder privatieven wordt begrepen:

1° De ruimten van de lokalen zoals beschreven in art.17 van deze basisakte.

2° Inzake elk van deze ruimten:

a. de vloerbekleding, de niet dragende binnenmuren en -deuren, de mandeligheid van niet dragende binnenmuren die terzeldertijd scheidingsmuren zijn met andere privatieven,

b. de inkomdeur van het privaat, de portaaldeuren,

c. alle leidingen van welke aard dan ook die gelegen zijn binnenin een privaat en uitsluitend bestemd zijn voor dit privaat,

De syndicus zendt driemaal per jaar aan alle mede-eigenaars een voorschotnota inzake de gemene kosten en jaarlijks de afrekening van deze gemene kosten.

51.2. Intrestenfonds:

Bovendien bestaat een intrestenfonds, gevormd door de intresten van de gelden van de mede-eigendom, alsook door de batige saldi boven de ontvangen hoofdsommen in geval van invorderingen:

- Iedere mede-eigenaar bezit er een deel in, in evenredigheid met zijn onverdeeld aandeel in de gemene delen.
- Dit intrestenfonds heeft hetzelfde juridisch statuut als het werkkapitaal.

51.3. Reservekapitaal:

Het reservekapitaal heeft tot doel in de bekostiging te voorzien van toekomstig uit te voeren niet periodieke herstellingen of vernieuwingen.

- Bij eigendomsoverdracht van een privaat blijft het aandeel van dit privaat in het reservekapitaal eigendom van de v.m.
- Een aandeel in dit reservekapitaal kan door de syndicus aan iedere mede-eigenaar opgevraagd worden in verhouding tot het aantal quotiteiten, indien de algemene vergadering hiertoe beslist.

Onderlinge overdrachten tussen werkkapitaal en reservekapitaal zijn niet toegelaten.

artikel 52: Inning der achterstallen

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de hem gevraagde betaling inzake gemene kosten uit te voeren binnen de drie weken, is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrente verschuldigd van 1% per maand.

Indien hij langer dan drie weken in gebreke blijft, is hij daarenboven en eveneens van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadeloosstelling verschuldigd van 15% van de niet betaalde hoofdsom met een minimum van 2.000fr en een maximum van 75.000fr.

De syndicus

Voor zover belastingen niet rechtstreeks op de eigenaars worden omgeslaan, dienen zij eveneens als een gemene last beschouwd te worden.

artikel 50: Verdeling der lasten

50.1. Principe

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemene lasten naar evenredigheid van zijn aandeel in de onverdeelde gemene delen.

De verdelingswijze van deze lasten mag slechts worden gewijzigd mits 4/5 van de stemmen.

Wanneer een mede-eigenaar de gemene lasten zou verhogen om redenen uitsluitend hem van nut of gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

50.2. Eigenaars van de gelijkvloerse panden en de kelders

De eigenaars van het gelijkvloers en van de kelders komt niet tussen in de kosten van de de lift.

Wanneer evenwel een eigenaar van een gelijkvloers pand ook eigenaar is van één of meerdere kelders, zal hij a rato van 50% van zijn onverdeelde aandelen in de gemene delen bijdragen in de kosten van de lift.

50.3. Verbruikskosten

De kosten voor water zullen aangerekend worden volgens de vast te stellen verbruikte eenheden.

De kosten voor verbruik van verwarming wordt 20% van het totale verbruik verdeeld over alle mede-eigenaars op basis van het aantal quotiteiten en wordt de overige 80% verdeeld volgens de verbruikte eenheden die vermenigvuldigd worden met de voor elk appartement vastgelegde coëfficiënten (artikel 19).

artikel 51: De manier van bijdragen in de gemene lasten

51.1. Werkkapitaal :

Het gewoon financieel beheer van de mede-eigendom gebeurt via het werkkapitaal in de zin zoals bepaald door artikel 577-11, voorlaatste alinea van het burgerlijk wetboek.

d. alle vensters, hun relingen, hun voegen tussen raam en gevel, alle constructies tussen venster- en balkonopeningen, elke beglazing aan deuren en ramen, leuning aan de vensters en aan borstweringen, afschermingen aan balkons en vensters, de zonneluiken, rolluiken en bijhorigheden,

e. decoratie- en opsmukwerk aan zolderingen en gewelven en binnenzijde der muren,

f. de bovenbedekking van terrassen en balkons met inbegrip van hun vloerbekleding, hun eventuele bergplaatsen en hun eventuele afschermingen en leuning,

3° Voormelde opsomming is niet beperkend vermits ook behoort tot de privatieven:

a. alles wat zich binnenin een privaat bevindt en tot het uitsluitend gebruik van dit privaat bestemd is, zoals ondermeer de in het privaat gelegen apparatuur, leidingen en bijhorigheden betreffende elektrische voorziening, sanitair en centrale verwarmingsinstallatie,

b. zelfs alles wat zich buiten het privaat bevindt in de mate dat het uitsluitend bestemd is voor dit privaat zoals bvb. afzonderlijke tellers, afzonderlijke leidingen voor water, gas, electriciteit, distributie, telefoon of wanneer vertrokken wordt van een gezamenlijke leiding, van de plaats af van waarop de eigenlijke vertakking naar het privaat begint,

c. de belknop ten behoeve van een privaat op de overloop en aan de inkom, de aan het privaat toebedeelde brievenbus, privaat tellers, het uithangbord voor vermelding van beroep.

artikel 17: Opsomming van de privatieven

* 17.1. kelderverdieping:

De kelderverdieping bevat 19 privaat kelders die onafscheidelijk verbonden zijn aan de privatieven op het gelijkvloers en op de verdiepingen.

Deze kelders zijn genummerd van 1 tot 12 en van 14 tot 20, de kelder met volgnummer 13 een gemeen deel zijnde.

Vrijde kelder

Deze privatieve kelders worden met hun onverdeelde aandelen in de gemene delen vermeld op de tabel in artikel 19.

In dit artikel zullen deze privatieve kelderruimtes genoemd worden 17.1.1 tot 17.1.12 en 17.1.14 tot 17.1.20.

* 17.2. gelijkvloers:

17.2.1. het privaatief A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een badkamer, een W.C. en een slaapkamer.

17.2.2: het privaatief B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een W.C. en een doucheceel.

* 17.3. eerste verdieping:

17.3.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.3.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.3.3. het appartement C dat enkel uitgeeft op de Parijsstraat en omvattend: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, een W.C. en een badkamer.

17.3.4. het appartement D dat enkel uitgeeft op de Parijsstraat en omvattend: een hall, een woonkamer-studio, een keuken en een badkamer met W.C.

* 17.4. tweede verdieping:

17.4.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.4.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.4.3: het appartement C dat enkel uitgeeft op de Parijsstraat en omvattend: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, een W.C. en een badkamer.

17.4.4. het appartement D dat enkel uitgeeft op de Parijsstraat en omvattend: een hall, een woonkamer-studio, een keuken en een badkamer met W.C.

In geval het gebouw niet zou heropgetrokken worden, zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of veiling van de gemene delen.

De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de eventuele veiling zullen verdeeld worden tussen al de mede-eigenaars, verhoudingsgewijze tot hun respectieve aandelen in de gemene delen.

48.2. Gedeeltelijke vernieling:

Bij gedeeltelijke vernietiging van de gemene delen wordt door de algemene vergadering beslist of tot herstelling wordt overgegaan, wat een 4/5 meerderheid vereist.

De vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde zullen bij voorrang aangewend worden om tot herstelling of heropbouw van het vernietigd gedeelte over te gaan.

Bij ontoereikendheid zal het tekort ingevorderd worden door de syndicus lastens alle mede-eigenaars op evenredige wijze volgens hun aandeel in de gemene delen.

Dit ontnemt aan deze laatsten hun eventueel recht niet om verhaal uit te oefenen tegen deze mede-eigenaar wiens privaatief eigendom eventueel door het uitvoeren van de herstellingswerken een meerwaarde zou verkregen hebben en dit tot beloop van deze meerwaarde.

Indien de uitgekeerde vergoeding het bedrag der herstellingswerken zou overtreffen, zal het overschot verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in evenredigheid van hun bijdrage in de verzekeringspremies.

3. Verdeling van de lasten

artikel 49: Opsomming van de gemene lasten

De gemene lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemene delen betreffen.

Dit zijn o.a. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemene delen en alle administratieve kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is, de verwarmingskosten, electriciteitskosten en water voor de gemene delen, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal, de kosten nodig voor het onderhoud, de vergoeding van de syndicus, zijn administratieve kosten ...

Wanneer hierdoor de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan zou veranderen is een 4/5 meerderheid vereist.

artikel 45: Schade door een mede-eigenaar veroorzaakt

Vergoeding van schade die ten laste komt van het geheel der eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, wordt tussen alle mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun respectief aandeel in de onverdeelde gemene delen, dit echter zonder het recht te beperken van de mede-eigenaars om verhaal uit te oefenen tegen degene die persoonlijk verantwoordelijk zou kunnen gesteld worden, of deze nu een derde of een mede-eigenaar is.

artikel 46: Overdracht van de onverdeelde aandelen in de gemene delen

Onverdeelde aandelen in de gemene delen, verbonden aan een privaat, kunnen niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het privaat waarvan ze onafscheidbaar zijn.

artikel 47: Verwerving en vervreemding van onroerende rechten

Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een beslissing van de algemene vergadering met een 4/5 meerderheid.

Elke daad van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen vereist eveneens een beslissing van de algemene vergadering met een 4/5 meerderheid.

artikel 48: Heropbouw

48.1. Volledige vernieling:

In geval van volledige vernietiging van het gebouw beslist de algemene vergadering of tot heropbouw wordt overgegaan.

Om te beslissen tot heropbouw is eenparigheid van stemmen vereist van alle mede-eigenaars.

De vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigd goed worden bij voorrang aangewend om het gebouw herop te bouwen indien daartoe beslist wordt.

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is, zal het tekort moeten bijgelegd worden door alle mede-eigenaars in evenredigheid tot hun aandeel in de onverdeelde gemene delen.

* 17.5. derde verdieping:

17.5.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, drie slaapkamers, een badkamer met terras en een W.C.

17.5.2. het appartement B dat enkel uitgaat op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, een badkamer en een W.C.

* 17.6. vierde verdieping:

17.6.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, drie slaapkamers, een badkamer met terras en een W.C.

17.6.2. het appartement B dat enkel uitgaat op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, een badkamer en een W.C.

* 17.7. vijfde verdieping:

17.7.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, één slaapkamer met terras, een badkamer en een W.C.

17.7.2. het appartement B dat enkel uitgaat op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een W.C.

* 17.8. zesde verdieping:

17.8.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een W.C.

17.8.2. het appartement B dat enkel uitgaat op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer met terras, een badkamer en een W.C.

* 17.9. zevende verdieping:

Het enig appartement op deze verdieping omvat: een hall, een woonkamer met terras en berging, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een W.C.

Is de lla

4. Toebedeling van de onverdeelde aandelen in de gemene delen

artikel 18: Principe

De eigenaars van de privatieven waarvan sprake in art.17 zijn de onverdeelde mede-eigenaars van de gemene delen waarvan sprake in art.14.

Het onverdeeld aandeel in de gemene delen dat aan elk privaatief wordt toegekend, wordt bepaald hieronder in art.19.

artikel 19: Verdelingstabel

De toebedeling van de onverdeelde aandelen in de gemene delen waarvan sprake in art.18, is als volgt (zie kolom d):

- a = verdieping
- b = volgnummer van het privaatief zoals beschreven in art.17 van deze basisakte
- c = benaming in oorspronkelijke basisakte
- d = de op het privaatief toepasselijke coëfficiënt voor verwarmingskosten waarvan sprake in art.50.3.
- e = aantal aandelen dat aan het privaatief wordt toebedeeld van de 1.000 onverdeelde aandelen in de gemene delen van grond en gebouw

a	b	c	d	e
- 1	17.1.1	kelder 1	-	2
- 1	17.1.2	kelder 2	-	2
- 1	17.1.3	kelder 3	-	2
- 1	17.1.4	kelder 4	-	2
- 1	17.1.5	kelder 5	-	2
- 1	17.1.6	kelder 6	-	2
- 1	17.1.7	kelder 7	-	2

artikel 41: Wijziging aan de gevels

Voor elke wijziging aan de gevels, inclusief het schilderwerk, dient dezelfde procedure als in art.40 beschreven, gevolgd te worden.

In voorkomend geval zal rekening gehouden worden met hetgeen hieronder is bepaald door art.42.

artikel 42: Uitzicht gevel

Elke mede-eigenaar dient er steeds over te waken dat de harmonie en de stijl van het gebouw bewaard blijft.

Al hetgeen in dat verband werd gezegd inzake de privatieven (cfr.art.33 van dit reglement van mede-eigendom), is dan ook van toepassing op de gemene delen.

artikel 43: Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen worden door de syndicus beslist, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden, of wanneer ze hoogdringend zijn.

Voor werken die niet van die aard zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen met een 3/4 meerderheid, of indien het een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging betreft met een 4/5 meerderheid.

Werken die niet noodzakelijk zijn maar die een verbetering met zich zouden meebrengen moeten gevraagd worden door mede-eigenaars die minstens een vierde van de gemene delen bezitten.

Dergelijke beslissing wordt genomen met een 3/4 meerderheid.

Elke bewoner ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van werken.

artikel 44: Veranderingswerken

Veranderingswerken aan gemene delen kunnen alleen gebeturen na een besluit van de algemene vergadering met 3/4 meerderheid van de stemmen.

Ook bij afwezigheid dient de syndicus toegang te hebben tot de privatieven.

Te dien einde dienen alle mede-eigenaars bloot of onder omslag aan de syndicus of aan de door de eigenaar aan de syndicus gemelde persoon in het gebouw, een sleutel van hun privaat af te geven.

Wie nalaat dit te doen is aansprakelijk voor alle schadelijke gevolgen.

Desnoods kan de syndicus in dringende gevallen de deur laten openbreken in aanwezigheid van een gerechtsdeurwaarder die van dit gebeuren proces-verbaal van vaststelling zal opmaken, en dit alles op kosten van de eigenaar van het privaat.

2. Rechten en plichten t.a.v. de gemene delen

artikel 39: Principe

Alle mede-eigenaars hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemene delen overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

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

artikel 40: Wijziging aan gemene delen die zich bevinden op privaatieve plaatsen

Deze wijzigingen mogen slechts uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering waarvoor een 3/4 meerderheid vereist is.

De algemene vergadering, stemmend bij gewone meerderheid, beschikt over de bevoegdheid een architect aan te stellen om, in functie van de stevigheid van het gebouw, het concept van deze werken na te gaan en de uitvoering ervan op te volgen.

De honoraria en de kosten van deze architect zullen uitsluitend door de eigenaar van het privaat in kwestie worden vereffend en alle schade als gevolg van deze werken, zowel aan de gemene delen als aan andere privatieven, zal in zijn volledigheid door die opdrachtgevende mede-eigenaar moeten worden vergoed.

- 1	17.1.8	kelder 8	-	2
- 1	17.1.9	kelder 9	-	2
- 1	17.1.10	kelder 10	-	2
- 1	17.1.11	kelder 11	-	2
- 1	17.1.12	kelder 12	-	2
- 1	17.1.14	kelder 14	-	2
- 1	17.1.15	kelder 15	-	2
- 1	17.1.16	kelder 16	-	4
- 1	17.1.17	kelder 17	-	3
- 1	17.1.18	kelder 18	-	4
- 1	17.1.19	kelder 19	-	4
- 1	17.1.20	kelder 20	-	6
0	17.2.1	appartement A	1.65	40
0	17.2.2	appartement B	1.24	32
1	17.3.1	appartement A	1.75	42
1	17.3.2	appartement B	1.5	38
1	17.3.3	appartement C	1.25	40
1	17.3.4	appartement D	1.25	30
2	17.4.1	appartement A	1.75	42
2	17.4.2	appartement B	1.5	38
2	17.4.3	appartement C	1.25	40
2	17.4.4	appartement D	1.25	30
3	17.5.1	appartement A	3.8	105
3	17.5.2	appartement B	1.6	45
4	17.6.1	appartement A	3.8	105
4	17.6.2	appartement B	1.6	45

Levensblad

5	17.7.1	appartement A	3.1	70
5	17.7.2	appartement B	2.2	52
6	17.8.1	appartement A	2.25	44
6	17.8.2	appartement B	2.65	56
7	17.9.1	appartement	2.75	57

TOTAAL: 1.000

5. Aanvullende bedingen

artikel 20: de terrasmuur op de zevende verdieping

De reeds vermelde wijzigende basisakte van 24.8.1963 voorziet hieromtrent:

"La terrasse privative donnant sur la Promenade Albert I, faisant partie de l'appartement du septième étage, est séparée de la toiture commune par un mur aveugle.

Le propriétaire de cet appartement est autorisé à démolir ce mur s'il obtient l'autorisation des services compétents de la Ville d'Ostende, de l'Urbanisation, de la Donation Royale et autres, à condition expresse toutefois que ce mur soit remplacé par une balustrade ou grille du même type que celle qui sera construite le long de la Promenade Albert I.

Toutes modifications éventuelles seront à la charge exclusive du propriétaire du susdit appartement sans aucun recours ni intervention des autres copropriétaires.

Toutefois il est expressément stipulé que le propriétaire de l'appartement du septième étage ne pourra jamais faire usage de, ni considérer comme terrasse privative, la toiture commune dont question ci-devant."

artikel 21: het dakraam aan het appartement met volgnummer 17.7.1

De toelating die de eigenaar van dit appartement ontving om een dakraam (type "Velux") te steken in het dakgedeelte gebeurde mits hijzelf zou instaan voor dekking van het aldus verhoogd risico, en mits hij steeds toegang tot het dak zou gedogen in geval van dakonderhoud of -herstellingen.

De bepalingen van het statuut van deze mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan alle bewoners van het gebouw en houders van een persoonlijk recht (al dan niet bewoners), en kunnen door hen eveneens ingeroepen worden tegenover de andere bewoners.

De verhuurder van een privaat die een recht tot bewoning toekent, verbindt zich er dan ook toe aan de begunstigde van dit recht een exemplaar van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom te overhandigen, alsook hem te wijzen op het bestaan van een reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering.

De naam en de volledige identiteit van de bewoners-niet-eigenaars dienen onmiddellijk aan de syndicus te worden meegedeeld met vermelding van de datum waarop hun recht is ingegaan, alsmede van de duurtijd ervan.

De eigenaar van een privaat is aansprakelijk tegenover de v.m. en de bewoner-niet-eigenaar voor de schadelijke gevolgen uit hoofde van vertraging of afwezigheid van de in dit artikel voorziene kennisgevingen.

artikel 37: Toekenning van zakelijke rechten

De eigenaar van een privaat die een zakelijk recht toekent zal aan de syndicus de volledige identiteit van deze begunstigde, alsmede de duurtijd van het zakelijk recht meedelen.

De eigenaar van het privaat zal de begunstigde wijzen op het bestaan van een reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering.

De bepalingen van het statuut van deze mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan deze begunstigde en kunnen door hen eveneens ingeroepen worden. bewoners.

De eigenaar van het privaat is aansprakelijk tegenover de v.m. en de begunstigde van zakelijke rechten voor de schadelijke gevolgen uit hoofde van vertraging of afwezigheid van de in dit artikel voorziene kennisgevingen.

artikel 38: Toezicht

Met het oog op het toezicht op het behoud en het beheer van het gebouw en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van orde, moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang geven tot hun privaat, zo mogelijk mits voorafgaande afspraak.

Tiende blad

artikel 34: Binneninrichting - wijzigingen

De eigenaar van een privaat mag:

- 1° Twee appartementen op eenzelfde verdieping verenigen tot één enkel appartement.
- 2° De binnenindeling van een appartement wijzigen.

Alle schade als gevolg van deze werken, zowel aan de gemene delen als aan andere privatieven, zal in zijn volledigheid door die opdrachtgevende mede-eigenaar moeten worden vergoed.

Het is verboden om een privaat te splitsen in meerdere privatieven, behalve in de hypothese van een op eenzelfde verdieping tot één privaat gemaakt geheel van voorheen twee privatieven, mits de splitsing gebeurt om twee privatieven te maken zoals ze waren voor hun samenvoeging.

artikel 35: Onderhouds- en herstellingswerken

Iedere eigenaar heeft het recht werken aan zijn privaat uit te voeren op voorwaarde dat deze de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang brengen en erover wakend dat het gebouw zijn uitzicht van eenheid en goed onderhoud bewaart.

Hij is aansprakelijk voor alle hinder of schade die hij aldus aanbrengt aan andere bewoners, andere privatieven, of aan de gemene delen.

Wanneer hoogdringende werken aan een privaat dienen te worden uitgevoerd, en de eigenaar nalaat deze werken uit te voeren terwijl dit schade of nadeel aan de andere mede-eigenaars of aan de gemene delen kan berokkenen, zal de syndicus hem bij aangetekend schrijven in gebreke stellen om, voor het geval de eigenaar van het privaat niet onmiddellijk het nodige doet, zelf opdracht te geven de hoogdringende werken uit te voeren op kosten van de eigenaar.

artikel 36: Bewoning door niet-eigenaars

Onder bewoner wordt verstaan, iedereen die het gebouw bewoont met uitzondering van personen die zich zonder recht noch titel in een privaat zouden bevinden of dit bewonen.

artikel 22: de luchtafvoerpijp aan het appartement met volgnummer 17.8.1

De toelating die de eigenaar van het appartement ontving om ten behoeve van de keuken van het privaat een luchtafvoerpijp te steken doorheen de dakbedekking gebeurde mits hijzelf op eigen kosten zou instaan voor alle eventuele gevolgen daarvan zoals daar kunnen zijn: eventuele verhoging van verzekeringspremie, aanvullend onderhoud, herstellingen en vervangingen.

artikel 23 t.e.m. artikel 30: nihil

Actie blad

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1. Rechten en plichten t.a.v. de privatieven

artikel 31: Principe

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

Hierbij mogen zij de rechten van de andere eigenaars niet schaden en niets doen dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

De privatieve kelders kunnen slechts samen met een ander privaat (winkel of appartement) vervreemd worden aan een derde, of afzonderlijk maar dan uitsluitend aan een eigenaar in de mede-eigendom.

De privatieve kelders kunnen enkel gebruikt worden door en/of verhuurd worden aan bewoners in de mede-eigendom.

artikel 32: Bestemming van de lokalen

De privatieven zijn bestemd voor privé-bewoning, met uitzondering van de privatieven op het gelijkvloers die kunnen bestemd zijn om er een handel in uit te baten, maar dan enkel in immobiliën, luxe-artikelen, kunstwerken, fotografie-en filmartikelen en optische apparaten.

Het is wel toegelaten in alle privatieven een vrij beroep uit te oefenen, met uitzondering van het beoefenen van geneeskunde gespecialiseerd in geslachtsziekten of besmettelijke ziekten en steeds op voorwaarde dat niet geschaad wordt aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

De handel uitgebaat in de privatieven die hiervoor bestemd zijn mag geen enkele hinder noch gevaar met zich meebrengen voor het gebouw, zijn bewoners of de burens.

Er mag geen handel gedreven worden in ongezonde, ontplofbare, gevaarlijke en hinderlijke producten.

artikel 33: Uitzicht

Elke mede-eigenaar dient er steeds over te waken dat de harmonie en de stijl van het gebouw bewaard blijven.

Het is verboden om reclame aan te brengen op het gebouw, behalve voor de handelsuitbatingen zoals op het einde van dit artikel bepaald.

Geen enkel opschrift, affiche of bord mag aangebracht worden op vensters, balkons, deuren, of buitenmuren, noch in de gangen, halls en doorgangen.

Enkel in geval van tekoopstelling of tehuurstelling van een privaat kan de syndicus toelating verlenen tot het hangen van een affiche en de grootte ervan bepalen.

Het hangen van dergelijke affiche is niet toegelaten aan de inkom van het gebouw, behalve indien het gaat om een openbare verkoping.

Het is evenwel toegelaten om aan de inkomdeur van elk privaat een bord op te hangen dat de naam en het beroep van de bewoner aanduidt.

De maximaal toegelaten grootte ervan wordt bepaald door de algemene vergadering.

Wel moet er rekening mee worden gehouden dat inzake alle vanaf de straat zichtbare delen van het gebouw, inzake de ingangsdeuren van elk privaat, inzake vensters, balkons en borstweringen, geen wijzigingen mogen gebeuren dan mits goedkeuring van de algemene vergadering stemmend met een 3/4 meerderheid.

Aan de ingang van het gebouw kunnen uniforme borden aangebracht worden met daarop de naam van de bewoner, eventueel zijn beroep het nummer van zijn appartement en het verdiep waarop dit zich bevindt en dit voor elke bewoner van het gebouw.

Voor de gelijkvloerse handelsuitbatingen gelden volgende bijzondere regels:

- Op de gevel en de ramen van de handelsuitbatingen mogen opschriften of borden, getuigend van goede smaak, aangebracht worden die de aard van de handel en de naam van de uitbating vermelden.
- Er mogen eveneens lichtreclames aangebracht worden, maar dan wel op een manier dat zij op geen enkele wijze de bewoners van de appartementen storen. Een model ervan dient voorgelegd te worden aan de algemene vergadering die zijn akkoord hierover moet geven.

Regende 1802