

opgest. 20 nov 01

1000
1000 fl.

Rep. Nr. 3.151

Akte 22/08/2001

AKTE-STATUTEN

**STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW
"NELLE"
TE 8400 OOSTENDE, STERSTRAAT 32**

Het jaar tweeduizend en één.

Op tweeëntwintig augustus.

Voor mij, meester **Yves VANDEN EYCKEN**, notaris met standplaats te Idegem (Geraardsbergen).

ZIJN VERSCHENEN:

Welke mij verklaarden eigenaars te zijn van:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Te OOSTENDE, vijfde afdeling:

Een gebouw met aanhorigheden op en met grond gelegen aan de Sterstraat 32, gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel Sectie B, nummer 36/02P 5, voor een oppervlakte van één are drieëndertig centiaren (133m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

ALGEMEEN

De verschijners hebben mij verklaard bij authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, ~~overeenkomstig artikel 577-4 § 1 van het Burgerlijk Wetboek~~, van de **STATUTEN** van voormeld appartementsgebouw.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de **BASISAKTE** van het appartementsgebouw, en anderzijds uit het **REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM**. De verschijners verklaren bij deze ook

Eerste blad

2240340

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

het **REGLEMENT VAN ORDE** te willen vaststellen.

Voormelde BASISAKTE, REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM en REGLEMENT VAN ORDE, worden door de verschijners telkens gesplitst in een algemeen deel en 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 de verschijners en ondergetekende notaris, samen met onderhavige akte ter registratie zal worden aangeboden. Dit algemeen deel wordt aan onderhavige akte gehecht teneinde er één geheel mee uit te maken en samen op het bevoegde hypotheekkantoor te worden overgeschreven.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen bepalingen van het algemeen deel en bepalingen van het bijzonder deel zullen de bepalingen van het bijzonder deel moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid van bepalingen uit de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven worden gehouden, zonder dat dit een weerslag zal hebben op de geldigheid van de overige bepalingen uit de statuten.

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

Ten gevolge van onderhavige akte zal het appartementsgebouw voortaan bestaan, enerzijds uit gemene delen die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle medeëigenaars, 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, 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 of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

UITSLUITING VAN HET WETTELIJK REGIME INZAKE

APPARTEMENTSMEDEEIGENDOM

De verschijners verklaren, in toepassing van artikel 577-3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmedeëigendom uitdrukkelijk uit te sluiten, gezien de aard van het goed dit rechtvaardigt.

BIJZONDER DEEL.

I. BASISAKTE.

Het bijzonder deel van de basisakte bestaat uit:

- (a) een algemene beschrijving van het onroerend geheel;
- (b) een specifieke beschrijving van de privatieve delen en

de gemene delen;

(c) de bepaling van het aandeel in de gemene delen dat aan ieder privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke waarde ervan.

In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privaatieve en gemene delen gegeven.

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) algemene beschrijving van het onroerend geheel.

Het onroerend geheel is een appartementsgebouw gelegen te Oostende, vijfde afdeling, Sterstraat 32, het geheel gekend op het kadaster Sectie B, nummer 36/02P 5, met een voorgevelbreedte van vijf meter zevenenvijftig centimeter (5,57m), en het bestaat uit:

- een kelder, met een kelderruimte van vijf meter vijftwintig centimeter (5,25m) op één meter zevenennegentig centimeter (1,97m);
- een gelijkvloers, met één appartement;
- de eerste verdieping, met één appartement;
- de dakverdieping, met één appartement;
- een zolderruimte.

Het appartementsgebouw bevat aldus in het totaal drie appartementen, een kelder, een zolderruimte en traphal; het gebouw strekt zich uit over een maximale diepte van achttien meter (18m). Er zijn geen garages.

De plannen van het onroerend geheel, in opdracht van de verschijners opgemaakt door architect Van Troostenberghe Ronny, te Middelkerke, en gedagtekend vijftien mei tweeduizend en één, zullen, ~~na waarmerking door de verschijners en ondergetekende notaris~~, aan deze akte gehecht blijven en ermee 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.

Voormelde plannen staan afgebeeld op één blad en omvatten het plan van de kelderverdieping, het plan van het gelijkvloers, het plan van de eerste verdieping en het plan van de dakverdieping.

(b) Specifieke beschrijving van de privaatieve en de gemene delen.

1. - Het onroerend geheel

- Gemene delen: de volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet-bebouwd.

2. - Het appartementsgebouw

Tweede blad

7240339



DE ONDERGROND EN DE KELDERVERDIEPING

Gemene delen: de funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, en in het algemeen alle installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut, waaronder de keldertrap en de kelderruimte.

BOVENGRONDS

- Gemene delen: de buitenmuren, de inkomdeur, de inkomhal, de traphal, de trappen, de brievenbussen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

- Privatieve delen:

* Het **APPARTEMENT OP HET GELIJKVLOERS**, bestaande uit twee inkomdeuren, living, slaapkamer, wc, keuken, badkamer, berging, de koer en het achterliggend gebouwtje, op het plan gekend als 'berging'.

* Het **APPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING**, bestaande uit twee inkomdeuren, living, keuken, wc, slaapkamer en badkamer.

* Het **APPARTEMENT OP DE DAKVERDIEPING**, bestaande uit inkomdeur en wc-deur, wc, badkamer, slaapkamer, living en keuken.

DAK

- Gemene delen: het dak, de dakbedekking, de schouw, de licht- en luchtscheppingen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik, waaronder een kleine zolderruimte.

(c) Bepaling van het aandeel in de gemene delen dat aan ieder privaatief is verbonden.

Aan de verschillende privatieve kavels wordt het hierna vastgesteld aantal aandelen in de gemene delen, waaronder de grond, verbonden, in de volgende verhouding:

- aan het <u>appartement op het gelijkvloers</u> :	36/100sten
zesendertig honderdsten	
- aan het <u>appartement op de eerste verdieping</u> :	34/100sten
vierendertig honderdsten	
- aan het <u>appartement op de dakverdieping</u> :	30/100sten
dertig honderdsten	
TOTAAL: honderd/honderdsten:	100/100sten

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

In dit bijzonder deel van het reglement van medeëigendom, wordt hierna enkel een specificering opgenomen:

- (a) betreffende de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privatieve kavels;
- (b) betreffende zekere rechten en plichten van sommige medeëigenaars met betrekking tot specifieke gedeelten van het gebouw.

Het algemeen deel van het reglement van medeëigendom, opgenomen in de bijlage, behandelt de algemene regeling ~~betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-4, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.~~

(a) Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten.

De privatieve kavels (dit zijn de drie appartementen) zullen bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en recht hebben op de gemeenschappelijke baten in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, zoals hierboven bepaald.

(b) Rechten en plichten van sommige medeëigenaars met betrekking tot specifieke gedeelten van het gebouw.

1. De eigenaar van het **gelijkvloers appartement** heeft het exclusief genotsrecht en de onderhouds- en herstelplicht met betrekking tot de koer en de muren die de koer begrenzen. De kosten voor herstel en onderhoud van het achterliggend gebouwtje (berging), waaronder de muren, ramen, dak (momenteel bestaande uit golfplaten) enzoverder, vallen integraal ten laste van de eigenaar van het gelijkvloers appartement.

2. De badkamer van het **appartement op de dakverdieping** geeft uit op een klein terras; ofschoon het herstel en onderhoud van het betreffende dak zelf (roofing) gemeenschappelijk is, heeft de eigenaar van de dakverdieping hierop een exclusief genotsrecht; hij mag dit dak gebruiken als terras, doch enkel op voorwaarde dat hij het (op zijn kosten) behoorlijk inricht als terras en het behoorlijk onderhoudt. Indien er door het gebruik als terras schade wordt toegebracht aan de roofing, zal het herstel hiervan, enkel ten laste vallen van de eigenaar van de dakverdieping.

III. REGLEMENT VAN ORDE.

In aanvulling op het algemeen deel van het reglement van orde, aan deze akte gehecht als bijlage, worden hier geen specifieke bepalingen vastgesteld.

BODEMSANERINGSDECREET

De verschijners verklaren dat, overeenkomstig artikel 36 van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet, door OVAM op dertig juni tweeduizend en één het bodemattest werd afgeleverd, waarvan de inhoud luidt: "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 bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten."

Zij verklaren verder dat er op het goed bij hun weten

Derde blad

Z240338



geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3§1 van het Bodemsaneringsdecreet. Zij verklaren trouwens geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen. Ondergetekende notaris heeft de verschijners gewezen op de mogelijkheid voorafgaand een oriënterend bodemonderzoek te laten verrichten.

SLOTBEPALINGEN.

- Tot uitvoering van deze akte doen de verschijners keuze van woonst in hun voormelde woonplaats.
- de heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de plicht ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.
- De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
- Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.
- De partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore, datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de verschijners met mij, notaris, getekend.

*Geperceerd door het
van 2 lijnen (twee) en
twintig woorden met in
deze akte.*

ditte con
Geregistreerd (bladen) genoteerd
te Bonaardsbergen, op 29 AUG. 2001
boek 478 blad 72 vak 6
Ontvangen: Duitend frank (1000 f)
F.855/2001

BIJLAGE: ALGEMEEN DEEL.

Inhoud.

Deze bijlage omvat drie delen, meer bepaald:

- I. Het algemeen deel van de BASISAKTE
- II. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM
- III. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE

Tegenstelbaarheid.

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

I. HET ALGEMEEN DEEL VAN DE BASISAKTE.

Privatieve eigendom en onverdeelde eigendom.

Artikel 1 - Het onroerend goed omvat enerzijds privatieve delen, waarvan iedere eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en anderzijds gemene delen, waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breukdeel.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk appartement, zoals hoger uiteengezet.

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, werden vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte, waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel 2 - De gemene delen omvatten, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zowel 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, gas en elektriciteit, enzoverder, die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs deze 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 septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en

Vierde blad

7240337



§

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 of garage zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel 3 - Het aan een appartement verbonden aandeel in de gemene delen 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.

Artikel 4 - Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (met uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel met name: de vloer met de onderbevloering aansluitend op het welfsel, 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 (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd), de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enzoverder), de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privatieve 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, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enzoverder.

II. HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM.

Rechten en plichten van de medeëigenaars met betrekking tot de privatieve en gemene delen.

Artikel 5 - Iedere medeëigenaar heeft het recht in

volle vrijheid van zijn privatieve 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 medeëigenaars 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 schade die hieruit zou kunnen voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere medeëigenaars.

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 onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (bijvoorbeeld het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels).

Artikel 6 - De uitvoering van de werken tot wijziging van gemene delen al dan niet gelegen binnen een privaatief, mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met ~~een meerderheid van drie/vierden van de stemmen~~, en onder toezicht van een architect of een ander bevoegd persoon.

Artikel 7 - 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/vierden van de stemmen~~ en onder toezicht van een architect of een ander bevoegd 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, zodat de eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

De vergadering van medeëigenaars.

Artikel 8 - Iedere eigenaar van een privaatief is lid van de vergadering van medeëigenaars en neemt deel aan de beraadslagingen. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een privaatief, of wanneer dit het

1 unanimitéit



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 gemene delen aanbelangt.

Artikel 9: De vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars.

De bijeenroepingen gebeuren per aangetekende brief, ter post neergelegd minstens vijftien dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde bevatten, vastgesteld door diegene die oproept, en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

Een medeëigenaar 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.

Artikel 10: De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de medeëigenaars.

Iedere medeëigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemene delen.

Om geldig te beraadslagen bij een eerste bijeenroeping, moet op de vergadering minstens de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn én moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemene delen bezitten. Indien dit dubbel quorum niet werd bereikt, zal een tweede vergadering bijeenkomen na het verstrijken van een termijn, van ten minste vijftien dagen, welke zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimitéit van alle medeëigenaars.

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

De vergadering beslist bij unanimitéit van de stemmen over:

-iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen, behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het reglement van medeëigendom, inzonderheid indien hierin het exclusief genot van bepaalde gemene delen werd toegewezen aan bepaalde privatieve kavels, welke exclusieve genotsregeling 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 gemene delen; hierbij wordt tevens verwezen naar hetgeen bepaald is in artikel 13.

De vergadering beslist bij unanimititeit van de stemmen over:

-iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van een wijziging aan de verdeling van de lasten van de medeëigendom

-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 eveneens gemeenschappelijk te worden

-alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Unanimititeit van alle medeëigenaars is vereist indien de vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de medeëigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Gemeenschappelijke lasten.

Werkkapitaal en reservekapitaal

Artikel 11 - In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere medeëigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der medeëigenaars 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 verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de vergadering der medeëigenaars beslissen aan de medeëigenaars 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. Jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering), wordt de afrekening opgemaakt betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende medeëigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt

geenszins de goedkeuring daarvan mee, gezien deze enkel door de vergadering kan worden gegeven.

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

De beslissing daartoe moet genomen worden door de vergadering der medeëigenaars, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere medeëigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldeheid.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel heeft de uittredende medeëigenaar recht op zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemene delen, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief verworven ten voordele van de medeëigendom.

Belastingen

Artikel 12 - Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel 13 - De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing van de vergadering van medeëigenaars, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een dringend karakter, zoals bijvoorbeeld herstellingen aan dak, waterleidingen of electriciteitsleidingen, zal de meest gereede partij (mede-eigenaar) het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de vergadering te moeten krijgen, en dit op een gebruikelijke wijze tegen een normale prijs, kosten ten laste van alle mede-eigenaars.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel 14 - De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, komen ten goede aan de medeëigenaars naargelang ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldeheid.

Verzekeringen

Artikel 15 - De verzekering, zowel met betrekking tot de privatieve (met uitzondering van de inboedel) als de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij gebeuren, voor zover de

vergadering der medeëigenaars niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door electriciteit, 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 vergadering der medeëigenaars vast te stellen. Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen wegens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel 16 - 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 medeëigenaar 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 17 - De vergoeding, toegekend aan de medeëigenaars 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 vergadering der medeëigenaars 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 basis 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 vergadering der medeëigenaars hiertoe

beslist, beslissing die, zoals hoger vermeld, moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de medeëigenaars in verhouding tot hun rechten in medeëigendom 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 ingebrekestelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de medeëigenaars 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, dan zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de medeëigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

II HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 18 - Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd of aangevuld worden door de vergadering van medeëigenaars die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen. De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de vergadering der medeëigenaars. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Artikel 19 - Behoudens toelating van de vergadering der medeëigenaars is het verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen, met uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van appartementen, deel uitmakend van het gebouw.


Artikel 20 - Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken, mogen in het gebouw niet bewaard worden.

Artikel 21 - Behoudens toelating van de algemene vergadering, mag er in de appartementen geen handel gedreven worden.

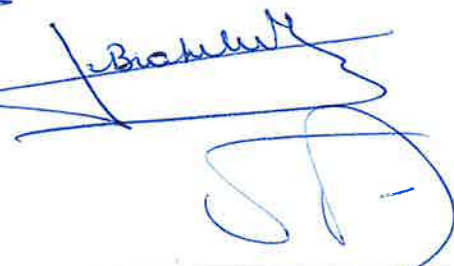
Artikel 22 - Huisdieren worden toegelaten na het stilzwijgend individueel akkoord van de vergadering van medeëigenaars, die overigens haar instemming hieromtrent te allen tijde kan intrekken.

Opgemaakt te Geraardsbergen op 22 augustus 2001.

*Joedepke hand de
doorkalig van
vijf regels en 2000
waarde nietig
in deze bijlage.*



*Geraardsbergen "Nieuw-Vaderland"
als bijlage van het
Verleden door Heerds Nieuw-Vaderland
te IDEGEM op 22 augustus 2001.*



Vier twee

geregistreerd blad(en) renvoorten)

te Geraardsbergen, op 29 AUG. 2004

boek 97. blad 57. vak 5

Ontvangen: Duizend frank (1000fr)



overlijden	20
Het	Chingge
002-5-10-01	13168
644	

Rep.nr. 3114

Akte
13/07/2001

VOLMACHT TOT
VERKOPEN

Het jaar tweeduizend en één.

Op dertien juli.

Voor mij, meester **Yves VANDEN EYCKEN**, notaris met standplaats te Idegem (Geraardsbergen).

Zijn verschenen:

In deze akte "**lastgever**" genoemd.
De lastgevers hebben verklaard als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

In deze akte "**lasthebber**" genoemd.
Die zij gelasten om, voor hen en uit hun naam, te verkopen, met macht om elk afzonderlijk te handelen, het goed gelegen te:

Te Oostende, vijfde afdeling:

Eigendom met aanhorigheden op en met grond gelegen aan de Sterstraat 32, gekadastraerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel Sectie B, nummer 36/02P/5, voor een oppervlakte van één are drieëndertig centiaren (01a 33ca).

En dit geheel of gedeeltelijk, 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 oorsprong van eigendom op te stellen; alle verklaaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen.

De akte-statuten van het gebouw op te maken, waaronder de basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals het reglement van inwendige orde, en er alle modaliteiten van vast te stellen.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en

2240343



aanwijzigingen van betaling te geven; de kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, er kwijting en ontlasting van te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletsels, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welke betwistingen ook, 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 bekomem; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Wanneer één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Geraardsbergen, op datum als voormeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht hebben de verschijners met mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd één blad zonder renvoeien te Geraardsbergen op achttien juli tweeduizend en één boek 479, blad 18, vak 3. Ontvangen: duizend frank (1.000,-fr.) De Eerstaanwezend inspecteur (getekend) E. De Wannemaeker.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

