

BASISAKTE

De residentie 't Galjoen is voorzien van twee inkomkernen, waarvan één uitgereft op de Koninklijke Baan en één op de Middelerkerstraat, zoals hierna beschreven. Hierbij zal het gebouw uitgewende op de Koninklijke Baan aangebild worden als "RESIDENTIE 'T GALJOEN I" en het gebouw welke uitgereft op de Middelerkerstraat als "RESIDENTIE 'T GALJOEN II".

JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

De tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling teweeg van de eigendom, overeenkomstig de beschrijving en de ontleding van de plannen, hierna vermeld.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten eigenaars:

a) de privativele delen die uitsluitend zullen behoren aan ledere onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privativele elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in duizend/duizendsten en een onafscheidbaar afhankelijkheid vormen van de privativele delen.

Het aantal duizendsten dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie 't Galjoen onder voorbehoud van wat bepaald is hierna en in het reglement van mede-eigendom.

De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privativele lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privatief element omvat noodzakelijkwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbaar afhankelijkheid van uitmaken.

AANBEHEERDE STUKKEN - EIENEN

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privatief gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

De Comparante heeft aan de Notaris de volgende stukken overhandigd:

Het is toegelaten op de privativele ingangdeur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de algemene vergadering.

Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de algemene vergadering. Het is verboden publiceert te maken bovenop of aan de gewels van het gebouw.

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

ARTIKEL 5 - gemene delen

De gemene delen in het bijzonder de inkomhal, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kindwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst gewelgerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgewerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.

Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstokken, of elk ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geboorteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de algemene vergadering aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplak- brieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gewels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

ARTIKEL 6 - verdraagzaamheid

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte) mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze diersoort oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van duizend frank boete per dag vertraging, bij tijd en wijle bepaald door de algemene vergadering en dit te rekenen vanaf de betekening bij eenvoudige meerderheid van stemmen van de beslissing van de vergadering en het bedrag van de boete zal gestort worden in het reservefonds; het alles zonder nadeel voor de beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een gewone meerderheid van ~~stemmen~~ van de stemmen en

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 35 - register der beslissingen, uittreksels

~~De beslissingen van de algemene vergaderingen worden geteekend en ondertekend door de beheerders (en de eigenaars die zouden wensen) en gebundeld.~~

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

Schriftelijke besluitvorming

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt ook hiervan notulen op, welke op dezelfde wijze als de notulen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in voormeld register en worden medegedeeld aan de mede-eigenaars.

(b) De controle organen van de mede-eigendom

ARTIKEL 36 - beheerraad van mede-eigendom

~~Gezien de beperkte grootte van het gebouw wordt geen raad van bestuur voorzien, en de algemene vergadering oefent ook deze bevoegdheid uit, met name:~~

~~- het nazien van de rekeningen en afsrekeningen van de syndicus alsook het zich laten voorleggen van alle documenten en stukken ter verrechtvaardiging;~~

~~- het geven van zijn visum na zowel de opportuiniteit als de realiteit van de uitgaven van de syndicus te hebben gecontroleerd.~~

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle

ARTIKEL 15 : verdeling der gemene delen in aandelen

De gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, behoudens uitzonderingen voorzien in onderhavig reglement.

ARTIKEL 16 : toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privatief gedeelte. Maar in geen geval zal het totaal aantal aandelen, toebedeeld aan de onderscheiden privatieve delen, de duizend/duizendsten overtreffen voor wat betreft de grond.

ARTIKEL 17 : juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medeervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden duizendsten van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privatief deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij tesamen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privatief element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 18 : transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande uitgebrachte stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel vierenvoertig en volgende.

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Marc VANDEN BUSSCHE op 20 april 2000;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

+ + +

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsopronng, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

+ + +

In het jaar tweeduizend
Op twintig april

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Marc VANDEN BUSSCHE, Notaris met standplaats te Koksijde, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

GEMEENTE KOKSIJDE - eerste afdeling

1. Een perceel grond gelegen aan de Koninklijke Baan, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie E nummer 303/Z/3 met een oppervlakte van één are veertig centiare (1a 40ca).
2. Een perceel grond gelegen aan de Middelkerkestraat, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie E nummer 303/B/4 met een oppervlakte van één are éénenveertig centiare (1a 91ca).
3. Een handelshuis gelegen Koninklijke Baan 192, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie E nummer 308/C met een oppervlakte van één are zeventenzestig centiare (1a 67ca).

- Dat zij de bedoeling hadden om na afbraak van de bestaande gebouwen op voormelde samen te voegen terreinen, met een totale oppervlakte van vier are achttienveertig centiare (4a 98ca), een appartementsgebouw, genaamd "Residentie 'r GALJOEN", op te richten.

ARTIKEL 13 - elektriciteit

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.

De kosten van verbruik van de privéleve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van elektriciteit voor de verlichting van de gemeene delen zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten.

ARTIKEL 14 - stookkosten

Elk appartement zal een individuele verwarmingsinstallatie en -meter hebben, alsmede voor het warm water.

De kosten van verbruik van verwarming en warm water zullen dus individueel verrekend worden.

ARTIKEL 31 - geldigheid van de beslissingen

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering bij aanvang bestaan uit meer dan de helft van mede-eigenaars, welke samen meer dan minstens de helft in de gemene delen bezitten. Niettemin beraadslagd zij aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen binnen de ~~aanstaande~~ dagen bijeengeroepen worden, overeenkomstig de beschikkingen van artikel 26 hiervoor, met dezelfde agenda en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald is in ~~het~~ volgende artikel.

ARTIKEL 32 - aantal stemmen

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

ARTIKEL 33 - meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen, uitgebracht door de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (de helft plus één), behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimiteit vereist is.

~~De onthoudingen worden als tegenstemmen geteld.~~ Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de tenemen beslissing unanimiteit van alle mede-eigenaars vereist. Indien de unanimiteit vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars; diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten, behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet in getal was.

~~In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitsluitendige voorswaarde dat in de tweede oproeping uitsluitend vermeld wordt dat ingeval van nieuwe afwezigheid de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel.~~

ARTIKEL 34 : Bijzondere meerderheden

De algemene vergadering beslist:

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

BEHEER VAN DE MEDE-EIGENDOM

Alle mede-eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die als opperste beslissingsorgaan alle beslissingen met betrekking tot de mede-eigendom neemt. De algemene vergadering treedt op als beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Zij doet beroep op een syndicus, die belast wordt met uitvoering van haar beslissingen, en met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus treedt op als uitvoeringsorgaan van de mede-eigendom.

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, met name de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

(a) De algemene vergadering van mede-eigenaars

ARTIKEL 23 - Algemene vergadering van mede-eigenaars

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft. Mits bijzonder motivering kan zij ook, om economische of feitelijke redenen, beslissen om werken uit te voeren aan bepaalde privaatveve delen. Deze beslissing wijzig genzins de verdeling van kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw, voorwerp dezer.

ARTIKEL 24 - Samenstelling van de vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheids of ingeval de eigendom van een privaatveve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen als hun lasthebber.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oerft het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Eik lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk skakut van het privaatveve deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Dit mandaat zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.