

**BASISAKTE
RESIDENTIE MARIE-LOUISE**

Ijzerstraat 18
8400 Oostende

Repertorium:
/2016

ROG: 50,00 EUR

Referentie dossier:
MC/056985-001

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESTIEN.

OP #ZESTIEN MAART.

Voor Meester **MICHEL VAN DAMME**, geassocieerd notaris met standplaats te Brugge (Sint-Andries), lid van de maatschap "Notaris Michel VAN DAMME – Notaris Christian VAN DAMME – Notaris Sophie DELAERE", geassocieerde notarissen met zetel te Brugge (Sint-Andries).

ZIJN VERSCHENEN

1/ De heer **DEREERE Paul Gustaaf Georges Maurice**, geboren te Oostende op 22 juni 1949, rijksregister nummer 49.06.22-013.10 - identiteitskaart nummer 591-8948421-79, wonende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 8.

Echtgenoot van mevrouw **DUSSELIER Veronique Marie Louise Elvire Christiane**, geboren te Roeselare op 7 augustus 1956, rijksregister nummer 56.08.07-030.22, met wie hij gehuwd is te Moorslede op 15 januari 1990 onder het stelsel der scheiding van goederen #met gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Paul LAMBEIN, destijds te Oostende, op 12 januari 1990, stelsel ongewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

2/ Mevrouw **DEREERE Martine Monique Marie-Louise Madeleine**, geboren te Oostende op 20 augustus 1951, rijksregister nummer 51.08.20-016.26 - identiteitskaart nummer 591-9618093-63, ongehuwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 2170 Antwerpen (Merksem), Molenlei 13.

3/ Mevrouw **DEREERE Véronique Alice Eugenie Marie**, geboren te Oostende op 19 januari 1956, rijksregister nummer 56.01.19-012.19 - identiteitskaart nummer 591-4219011-01, wonende te 1933 Zaventem (Sterrebeek), Hippodroomlaan 197.
Echtgenote van de heer **NOUWYNCK Lucien Henri Camille**, geboren te Gent op 30 juli 1954, rijksregister nummer 54.07.30-003.86, met wie zij gehuwd is Oostende op 5 september 1981 onder het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Paul LAMBEIN, voornoemd, op 3 september 1981, stelsel niet gewijzigd sindsdien, aldus verklaard.

4/ Mevrouw **DEREERE Christine Marie Françoise Henriette Augusta**, geboren te Oostende op 13 juli 1962, rijksregister nummer 62.07.13-018.70 - identiteitskaart nummer #591-0618551-84, wonende te 8400 Oostende, Brusselstraat 7,
echtgenote van de heer **THYS Ivo Marie Anna Eugeen**, geboren te Brugge op 9 januari 1965, rijksregister nummer 65.01.09-249.77, met wie zij gehuwd is te Oostende op 4 juni 1994 onder het stelsel der scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Maurice-Henri QUAGHEBEUR, destijds te Oostende, op 18 mei 1994, stelsel niet gewijzigd sindsdien, aldus verklaard.

Die mij, notaris, hebben uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen hierna volgt.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparanten verklaren onverdeelde eigenaars te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

Stad Oostende, eerste afdeling

Een **building** met aanhorigheden, op en met grond, gelegen aan de **Ijzerstraat**; kadastraal bekend volgens titel sectie A nummer 1595 M 14 met een oppervlak vierhonderd tweeëntachtig vierkante meter (482 m²) en thans (volgens kadastraal uittreksel van 26 oktober 2015) zelfde sectie nummer 1595 M 14 P0000 met de oppervlakte.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Dit goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer August Leon Victor Paul DE en zijn echtgenote, mevrouw Marie Henriette CASTEELE, te Oostende, om de met toenmalige constructies te hebben aangekocht voor rekening van de wettelijke huwgemeenschap tussen hen bestaande bij gebrek aan huwelijkscontract van mevrouw Gisèle Clemence Paula Maria LAFORETTE, weduwe van de heer Gaston IMSCHOOT, te Bredene, blijkens proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Franciscus-Josephus VAN CAILLIE, destijds te Oostende, op 9 november 1964, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 14 december 1964, boek 630 nummer 28 en na afbraak de huidige constructies zelf te hebben opgericht.

De heer August DEREERE en mevrouw Marie CASTEELE zijn beiden overleden te Oostende, respectievelijk op 4 november 1989 en 6 januari 2013.

Hun verzamelde nalatenschappen, begrijpende de geheelheid volle eigendom van het hierboven beschreven geheel, zijn toegekomen aan hun 4 kinderen, met name de dames en heer DEREERE Paul, Martine, Véronique en Christine, voornoemd, als erfgenamen voor één/vierde in volle eigendom.

II. STATUTEN

Comparanten verklaren het hierboven beschreven complex bij deze akte te worden onderverdeeld in kavels.

De onderscheiden privaatieve kavels van het complex zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaatief eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor mede-eigenaars van de private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom gedwongen onverdeeltheid aan de eigenaars der privaatieve kavels gezamenlijk elkeen een fractie zoals hierna bepaald.

Comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het complex vormen, hierna authentiek te willen vastleggen.

Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor van huidige statuten én een eerste akte overdracht van een individuele kavel.

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie MARIE-LOUISE te 8400 Oostende, Ijzerstraat 18**" en de vereniging heeft haar zetel in het complex.

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

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

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar op zijn beurt van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke beslissingen uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld

bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om ze die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, en met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

BASISAKTE

1. Het complex is gelegen te Oostende, IJzerstraat 18, kadastraal bekend in de eerste afdeling sectie B nummer 1595 M 14 P0000 met een oppervlakte van vierhonderd tweeëntachtig vierkante meter (482 m²).

2. Stedenbouwkundige vergunning – plannen

A. Stedenbouwkundige vergunning

Comparanten verklaren niet te beschikken over een fysische stedenbouwkundige vergunning betreffende het hierboven beschreven complex.

Uit de stedenbouwkundige informatie opgevraagd door ondergetekende notaris en hierna opgenomen, blijkt echter dat de Stad Oostende bouwvergunningen heeft afgeleverd op 20 april 1965, 6 juli 1965 en 7 juni 1966.

B. Plannen

De privative en de gemeenschappelijke delen van het complex zijn nader omschreven op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door de heer Martin JANSSENS, architect met kantoor te 8470 Gistel, Tempelhofstraat 24/01.

Deze plannen worden, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparanten en door mij, notaris, hier aangehecht om integraal en authentiek deel van deze akte uit te maken.

De plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer **35013/#** en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen worden niet aangeboden ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor. Comparanten vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek der Registratierechten en van artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet.

3. Beschrijving van de privative kavels en het respectievelijk aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief is verbonden

A. Omschrijving begrip kavel

De hierna beschreven delen van het complex zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijk bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

B. Opsomming en beschrijving van de privative kavels

Bij de beschrijving van de ligging van de kavels wordt telkens volgend standpunt ingenomen: staande met de rug naar de IJzerstraat en kijkend naar het gebouw.

1° Kelderverdieping

In de kelderverdieping bevinden zich 12 garages, genummerd van 1 tot en met 12, en 13 bergingen, genummerd van 0 tot en met 12. Ze zijn genummerd en gelegen zoals afgebeeld op het hier aangehechte plan 1/2.

Een garage omvat de eigenlijke garageruimte met poort. Een berging bestaat uit de

eigenlijke bergruimte met deur.

De garages kunnen ook verkocht worden aan personen die geen eigenaar zijn winkelruimte of een appartement op de verdiepingen.

Aan deze kavels worden de volgende *gereserveerde perceelnummers* toegekend

Garage 1	#
Garage 2	#
Garage 3	#
Garage 4	#
Garage 5	#
Garage 6	#
Garage 7	#
Garage 8	#
Garage 9	#
Garage 10	#
Garage 11	#
Garage 12	#
Berging 0 ¹³	#
Berging 1	#
Berging 2	#
Berging 3	#
Berging 4	#
Berging 5	#
Berging 6	#
Berging 7	#
Berging 8	#
Berging 9	#
Berging 10	#
Berging 11	#
Berging 12	#

2° *Gelijkvloers*

Op het gelijkvloers zijn gesitueerd: een winkelruimte met aanpalende berging garages. De garages zijn genummerd en gelegen zoals afgebeeld op t aangehechte plan 1/2.

De winkelruimte bestaat volgens het plan uit de eigenlijke winkelruimte met WC en een aanpalende berging maar wordt opgevat als "modulaire kavel", zij kavel waarvoor op heden naast een actuele opbouw en indeling ook een ruimtelijke begrenzing wordt bepaald zodat de eigenaar van deze kavel gebonden is aan de actuele opbouw en indeling en hij deze ruimte, mits naleven het reglement van mede-eigendom en in voorkomend geval het bekomen nodige stedenbouwkundige vergunning(en), kan verbouwen en/of herindelen. De garages kunnen verkocht worden aan personen die geen eigenaar zijn winkelruimte of een appartement op de verdiepingen.

Aan deze kavels worden de volgende *gereserveerde perceelnummers* toegekend

Winkelruimte met aanpalende berging	#
Garage 13	#
Garage 14	#
Garage 15	#

Garage 16	#
Garage 17	#
Garage 18	#
Garage 19	#
Garage 20	#
Garage 21	#
Garage 22	#

3° Eerste tot en met vijfde verdieping

Op elk van deze verdiepingen zijn 2 appartementen gelegen.

Volgens het plan 2/2 worden de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 18 gevolgd door het busnummer "01" tot en met "10". De appartementen links hebben de onpare busnummers "01", "03", "05", "07" en "09" overeenstemmend met de verdiepingen 1, 2, 3, 4 en 5. Aan de appartementen rechts zijn de pare busnummers "02", "04", "06", "08" en "10" toegekend, overeenstemmend met de verdiepingen 1, 2, 3, 4 en 5.

De appartementen links zijn samengesteld als volgt: inkom/nachthall, vestiairekast, WC, living, keuken, terras aan de IJzerstraat, badkamer, berging, slaapkamer 1 met terras, kast, slaapkamer 2.

De appartementen rechts omvatten: inkom/nachthall, vestiairekast, WC, living, keuken, terras aan de IJzerstraat, badkamer, slaapkamer 1 met terras, kast, slaapkamer 2.

Aan deze kavels worden de volgende *gereserveerde perceelnummers* toegekend:

APPARTEMENT 18 bus 01	#
APPARTEMENT 18 bus 02	#
APPARTEMENT 18 bus 03	#
APPARTEMENT 18 bus 04	#
APPARTEMENT 18 bus 05	#
APPARTEMENT 18 bus 06	#
APPARTEMENT 18 bus 07	#
APPARTEMENT 18 bus 08	#
APPARTEMENT 18 bus 09	#
APPARTEMENT 18 bus 10	#

4° Zesde verdieping

Op dit niveau bevindt zich één kavel, volgens plan 2/2 genoemd APPARTEMENT 18 bus 11, met *gereserveerd perceelnummer* #, omvattend: inkom, vestiairekast, leefruimte met zit- en eethoek, keuken, doorlopend terras aan de IJzerstraat, WC, nachthall, slaapkamer 1 met terras, kast, slaapkamer 2, berging, nachthall, berging (naast keuken), WC, badkamer, kast, slaapkamer 3, doorlopend terras achter slaapkamer 2 en 3, slaapkamer 4 met terras.

5° Zevende verdieping

Op dit niveau bevindt zich één kavel, volgens plan 2/2 genoemd APPARTEMENT 18 bus 12, met *gereserveerd perceelnummer* #, omvattend: leefruimte met zit- en eethoek, keuken, terras aan de IJzerstraat, nachthall, kast, badkamer, slaapkamer 1 met terras, slaapkamer 2, terras achteraan.

Aanvullende opmerking

Comparanten verklaren dat volgens de initiële plannen en de bouwvergunningen van 1965 op de zesde en zevende verdieping 2 duplexappartementen waren voorzien.

doch dat dit oorspronkelijk concept werd gewijzigd ingevolge de hierna verme
vergunning van 1966.

Er wordt hier voorbehoud gemaakt om deze verdiepingen weer in de oorspronke
ontworpen toestand dan wel één die deze benadert te wijzigen. Mits de eigenaar
van deze verdiepingen op dat ogenblik beschikken over een stedenbouwkunc
vergunning dan zullen deze verdiepingen kunnen heringericht worden volgens d
vergunning zonder dat daarvoor een bijkomende toestemming is vereist van
andere mede-eigenaars. Deze toestemming zal evenmin nodig zijn om het tot
aantal aandelen toegekend aan deze verdieping te ventileren over be
duplexappartementen.

In voorkomend geval zal op vraag van de eigenaar(s) van de zesde en zever
verdieping door de geassocieerde notarissen Van Damme, Van Damme en Dela
een bekrachtigende akte worden opgemaakt waarin de nieuw vergunde toesta
wordt geacteerd.

C. Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen v het complex

Om te voldoen aan de bepalingen van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetbc
betreffende het omstandig verslag voor bepaling van de aandelen in
gemeenschappelijke delen verklaart ondergetekende notaris wat volgt.

Volgens dit artikel moet voor het bepalen van het aandeel in de gemeenschappelij
delen verbonden aan ieder privaatief rekening worden gehouden met de respectie
waarde van deze delen. Die waarde wordt bepaald in functie van de net
vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

Het gebouw omvat 22 garages, 14 bergingen, een winkelruimte met aanpalen
berging en 12 appartementen. 13

Bij het bepalen van de aandelen wordt uitgegaan van de afmetingen vermeld op
hier aangehechte plannen en samengevat door de architect op een nota. In deze nc
vermeldt de architect dat de oppervlaktes begrensd zijn als volgt:

- buitenmuren volledig inbegrepen
- scheidingsmuren op de perceelgrens meegerekend tot halfweg de muur
- scheidingsmuren met de gemeenschappelijke delen meegerekend tot halfweg
muur.

Voor dit gebouw worden de ligging enerzijds en de functie/bestemming anderzij
niet geacht de opgemeten oppervlakte te beïnvloeden. De terrassen worden
rekening gebracht voor de helft van hun oppervlakte.

Rekening houdend met de oppervlakte van de kavel zelf na toepassing va
bovenvermelde scores bekomt men een totale oppervlakte toegekend aan de kave
Daarop wordt een zuivere wiskundige omzetting gedaan naar een totaal van 1.00
aandelen in de gemeenschappelijke delen, eventueel na afronding.

Aan de kavels worden aldus volgende aandelen in de gemeenschappelijke dele
toegekend:

- garage 1 15
 - garage 2 9
 - garage 3 9
 - garage 4 9
 - garage 5 9
 - garage 6 9
 - garage 7 9
 - garage 8 9
 - garage 9 8
- 1

- garage 10	7
- garage 11	7
- garage 12	24
- garage 13	14
- garage 14	8
- garage 15	8
- garage 16	8
- garage 17	8
- garage 18	8
- garage 19	8
- garage 20	9
- garage 21	8
- garage 22	8
- berging 0	5
- berging 1	1
- berging 2	1
- berging 3	1
- berging 4	1
- berging 5	1
- berging 6	1
- berging 7	1
- berging 8	1
- berging 9	1
- berging 10	1
- berging 11	1
- berging 12	1
- winkelruimte met aanpalende berging	40
- appartement 18 bus 01	58
- appartement 18 bus 02	54
- appartement 18 bus 03	58
- appartement 18 bus 04	54
- appartement 18 bus 05	58
- appartement 18 bus 06	54
- appartement 18 bus 07	58
- appartement 18 bus 08	54
- appartement 18 bus 09	58
- appartement 18 bus 10	54
- appartement 18 bus 11	102
- appartement 18 bus 12	70
	1.000

D. Onderdelen van de private kavel

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven.

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond (vloeren, tegelvloeren, tapijt en andere bekledingen) en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

doch dat dit oorspronkelijk concept werd gewijzigd ingevolge de hierna verleende vergunning van 1966.

Er wordt hier voorbehoud gemaakt om deze verdiepingen weer in de oorspronkelijk ontworpen toestand dan wel één die deze benadert te wijzigen. Mits de eigenaars van deze verdiepingen op dat ogenblik beschikken over een stedenbouwkundige vergunning dan zullen deze verdiepingen kunnen heringericht worden volgens de vergunning zonder dat daarvoor een bijkomende toestemming is vereist van andere mede-eigenaars. Deze toestemming zal evenmin nodig zijn om het aantal aandelen toegekend aan deze verdieping te ventileren over duplexappartementen.

In voorkomend geval zal op vraag van de eigenaar(s) van de zesde en zevende verdieping door de geassocieerde notarissen Van Damme, Van Damme en Van Damme een bekrachtigende akte worden opgemaakt waarin de nieuw vergunde toestand wordt geacteerd.

C. Bepaling van de aandelen van ieder privaat in de gemeenschappelijke delen van het complex

Om te voldoen aan de bepalingen van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek betreffende het omstandig verslag voor bepaling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen verklaart ondergetekende notaris wat volgt.

Volgens dit artikel moet voor het bepalen van het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan ieder privaat rekening worden gehouden met de respectieve waarde van deze delen. Die waarde wordt bepaald in functie van de oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel.

Het gebouw omvat 22 garages, 14 bergingen, een winkelruimte met aanhangende berging en 12 appartementen.

Bij het bepalen van de aandelen wordt uitgegaan van de afmetingen vermeld hier aangehechte plannen en samengevat door de architect op een nota. In de nota vermeldt de architect dat de oppervlaktes begrensd zijn als volgt:

- buitenmuren volledig inbegrepen
- scheidingsmuren op de perceelgrens meegerekend tot halfweg de muur
- scheidingsmuren met de gemeenschappelijke delen meegerekend tot halfweg de muur.

Voor dit gebouw worden de ligging enerzijds en de functie/bestemming anderzijds niet geacht de opgemeten oppervlakte te beïnvloeden. De terrassen worden niet in rekening gebracht voor de helft van hun oppervlakte.

Rekening houdend met de oppervlakte van de kavel zelf na toepassing van de bovenvermelde scores bekomt men een totale oppervlakte toegekend aan de kavel. Daarop wordt een zuivere wiskundige omzetting gedaan naar een totaal van één aandeel in de gemeenschappelijke delen, eventueel na afronding.

Aan de kavels worden aldus volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend:

- garage 1
- garage 2
- garage 3
- garage 4
- garage 5
- garage 6
- garage 7
- garage 8
- garage 9

- garage 10	
- garage 11	
- garage 12	24
- garage 13	14
- garage 14	8
- garage 15	8
- garage 16	8
- garage 17	8
- garage 18	8
- garage 19	8
- garage 20	8
- garage 21	8
- garage 22	8
- berging 0	
- berging 1	
- berging 2	
- berging 3	
- berging 4	
- berging 5	
- berging 6	
- berging 7	
- berging 8	
- berging 9	
- berging 10	
- berging 11	
- berging 12	
- winkelruimte met aanpalende berging	40
- appartement 18 bus 01	58
- appartement 18 bus 02	58
- appartement 18 bus 03	58
- appartement 18 bus 04	58
- appartement 18 bus 05	58
- appartement 18 bus 06	58
- appartement 18 bus 07	58
- appartement 18 bus 08	58
- appartement 18 bus 09	58
- appartement 18 bus 10	58
- appartement 18 bus 11	108
- appartement 18 bus 12	72
	1.000

D. Onderdelen van de privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven.

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond (vloeren, tegelvloeren, tapijt en andere bekledingen) en d elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de bekleding der muren en de plafonnering, met versiering;
- de toegangsdeuren (-poorten) tot de kavels met hun bijhorigheden;
- de vensters begripende de ramen, het glaswerk en de eventuele lui afschermingen;
- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde pr eigendom;
- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren
- de sanitaire installaties;
- de apparatuur voor het bellen en voor het automatisch openen van de deur;
- de individuele elektrische verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

2° Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich bevindende, zoals :

- alle leidingen betreffende de nutsvoorzieningen vanaf de individuele meters o de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon, de riolering vanaf de tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;
 - de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aa distributiemaatschappijen;
 - de bellen aan de inkomdeur der privatieve eigendommen;
 - in voorkomend geval de platen met opgave van naam en beroep der betrekker
- Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

A. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die beste tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden e verschillende eigenaars toebehorende erven. Deze onverdeelde aandelen z vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worde zakelijk recht bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de pr kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

B. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldeheid toe aan alle mede-eiger verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (uitgedr duizendsten).

1° Kelderverdieping

- de in- en uitrit van en naar het gelijkvloers
- de doorrit/manoeuvrerruimte voor de garages
- de gang ter hoogte van de bergingen 9 tot en met 12, tevens dien fietsenberging, met deur
- de gang tussen de bergingen 1 tot en met 8
- de liftschacht met lift
- de traphall met trap en toegangsdeuren en ruimte onder de trap
- de gang bij de lift en de traphall met de tellers voor gas en water, eveneens t gevend naar berging 0.

2° Gelijkvloers

- de inrit met kantelpoort
- de doorrit/manoeuvrerruimte voor de garages
- de inkom aan de IJzerstraat met toegangsdeur
- de gemeenschappelijke hal met toegangsdeur

- het lokaal met de tellers voor elektriciteit met toegangsdeur
- de traphall met trap
- de liftschacht met lift.

3° Verdiepingen 1 tot en met 7

- traphal met trap
- gemeenschappelijke hal
- liftschacht met lift.

4° Varia

- de grond;
- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van de terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;
- het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- het dak van het gebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan;
- de borstweringen, balustrades en leuning van de balkons alsook de bevoering en de bekleding ervan;
- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachte over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen
- de brandhaspels en blusapparaten;
- de parlofooninstallatie en de verbinding met de inkom, het systeem van deuropeningen en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatie distributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers;
- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;
- de ruwbouw van trap en traphall;
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

5. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen onmiddellijk na de verkoop van de eerste kavel.

Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privatieve delen bijdragen in de betaling der gemeenschappelijke lasten, en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, dit alles onder voorbehoud van gebeurlijke afwijkingen hierna vermeld. Deze bijdragen zijn bestemd om het werkkapitaal te vormen.

Daarnaast kan de syndicus ook beslissen tot het aanleggen van een waarborgfonds dat de helft van de geraamde jaarkost mag bedragen. Bedoeling van dit fonds – dat niet gelijkgesteld mag worden met het reservefonds vermits het deel uitmaakt van het werkkapitaal – is te vermijden dat de vereniging van mede-eigenaars zonder fondsen komt te zitten voor de periode tussen de eventuele terugbetaling aan de mede-eigenaars van het teveel betaalde voor het afgesloten werkingsjaar en de ontvangst van de provisies voor het nieuwe werkingsjaar.

Naast de gemeenschappelijke lasten voortvloeiend uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemeenschappelijke lasten aanzien worden, te dragen door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen :

- de abonnements voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere;
- de beheerskosten geboekt door de syndicus.

6. Algemene opmerking

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht, van wijziging van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten van het gebouw grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven en evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

7. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het eigendom in private kavels, ontstaan erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, of in de overeenkomsten tussen de comparanten en de kopers van privaatieve kavels louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor de nutsvoorzieningen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 - Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen anderszins dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

Artikel 2 - Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve delen binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Geen mede-eigenaar mag wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is onder andere het geval voor de ramen van de vensters, eventuele rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen maar op zijn verantwoordelijkheid en mits – in voorkomend geval – het bevestigd wordt door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

de nodige vergunningen.

c) Herstellingswerken aan privaatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

Artikel 3 - Eigendomsoverdracht

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvoor de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum

om betaling heeft verzocht;

4^o een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vast-
verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vast-
van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum
betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze
syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.
notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de sy-
niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de part-
kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdr-
de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste l-
2^o, 3^o en 4^o, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de
mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt v-
gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger e-
verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaal-
waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indie
heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden v-
authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de alg-
vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht
privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke
akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel
identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres v-
betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verst-
informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1^o is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van
eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal (met inbegr-
het waarborgfonds) dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet e-
gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening worc-
de syndicus opgesteld;

2^o blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn t-
door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uit-
zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke del-
beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder, evenals het waarborgfo-
de aanleg waarvan de syndicus zelf kan beslissen zoals hierboven bepaald op
12.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek inget-
bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zo-
uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling
vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de c-
overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten
prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter e-
bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers d-
kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvor-

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 4 - Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

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

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

HOOFDSTUK 2 - VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 5 - Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Tot de gemeenschappelijke lasten behoren ondermeer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming en elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Verzekeringspremies.

g) Worden echter steeds als gemeenschappelijke lasten beschouwd, de kosten voor :

- heropbouw
- afwatering en ondergrondse riolering
- alle werken aan de gemeenschappelijke delen die een uniformiteit qua uitzicht en uitvoering en tijdstip van uitvoering vereisen.

Artikel 6 - Verdeling van de lasten

Algemeen

A. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkend verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutels

1° Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslaster taksen en lasten betrekkelijk de gemeenschappelijke delen, inbegrepen

gemeenschappelijke verzekeringspremies, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom dan wel het nu de gemeenschappelijke zaken hebben voor elk der privatieven.

De algemene vergadering zal op voorstel van de syndicus een concrete opsplitsing maken tussen enerzijds kosten omgeslagen in evenredigheid tot de grootte van de kavel - en anderzijds het nut dat de gemeenschappelijke delen en die delen hebben voor elk privaat.

Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een bepaalde gemeenschappelijke kavel, dan zal de algemene vergadering moeten worden aangepast de teller en de noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de bedoelde groep van privatieven. Het staat de algemene vergadering ook vrij om de kosten te verdelen per kavel, elk voor een deel.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift of hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Wanneer hier sprake is van kosten wordt daarmee bedoeld alle kosten van gebruik, onderhoud, reiniging, herstelling en vernieuwing.

2° De eigenaars van de garages 1 tot en met 22 en de winkelruimte met aanpalende berging dienen niet bij te dragen in de kosten betreffende de inkom op het gelijkvloers die toegang geeft tot de appartementen, de traphall met trap, liftschacht met lift en gemeenschappelijk hal (op het gelijkvloers en de verdiepingen).

3° De kosten in verband met de in- en uitrit naar de garages, evenals de doormanoeuvruimte, vallen enkel ten laste van de eigenaars van een garage. Het feit dat langs deze weg ook de voor iedereen toegankelijke fietsenberging moet worden bereikt is geen argument om iedereen in deze kosten te laten bijdragen vermits gebruik met een fiets geen aanleiding geeft tot dezelfde slijtage als het gebruik van een voertuig.

4° De kosten in verband met de poort aan de IJzerstraat dienen door iedereen te worden gedragen. De poort wordt immers geacht gebruikt te worden door elke mede-eigenaar, al is het maar om een fiets te stallen in de fietsenberging.

5° De kosten betreffende de waterdichtheid van de terrassen zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars van het gebouw, tenzij deze kosten het gevolg zijn van handelingen gesteld door de eigenaars (of gebruikers) van de appartementen, in dat geval zij deze kosten alleen zullen moeten dragen.

6° De erelonen van de syndicus zullen worden vastgesteld per aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste acht dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

Artikel 7 - Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Iedere mede-eigenaar zal, op verzoek van de syndicus, de voorschotten, afrekeningen en andere verschuldigde bedragen betalen.

De algemene vergadering der mede-eigenaars bepaalt de betalingstermijn, de nalatigheidintresten en de gebeurlijk verschuldigde boete en/of administratiekosten bij laattijdige betaling.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, en gelijk is aan twintig procent (20 %) van het verschuldigde bedrag met een minimum van vijfhonderd euro (500 EUR), welk minimum gekoppeld is aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen, zelfde indexcijfer overeenstemmend met het indexcijfer van de maand waarin huidige akte wordt verleden, en aan te passen volgens het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de betaling, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Tot aanvulling van de maatregelen hiervoor voorzien, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de eigendom van de in gebreke gestelde mede-eigenaar, door de syndicus zal mogen bezwaard worden met een bewarend beslag op onroerend goed of zelfs verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig de artikelen 1429 tot 1444 en de artikelen 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 8 - Ontvangsten

Indien er ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars die de kosten dragen van zelfde gemeenschappelijke delen, naar evenredigheid van hun aandeel erin.

Artikel 9 - Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen,

waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verhaal van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus door een deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit en betaalt de premies als gemeenschappelijke last.

Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars in evenredigheid van hun aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dat nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de comparante en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug te rekenen vanaf het ogenblik waarop zij hun aandeel van hun kavel bekomen. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een evenredig aandeel van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het gebruik van de kavel uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel of de dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke redenen, deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkorte verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde de premies te betalen.

Artikel 10 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend.

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben het verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde hebben goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze tevens aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden voor de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeuring geeft. Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5 %), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn. De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits

van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 11 - Gewone en bijzondere algemene vergadering

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De jaarlijkse algemene vergadering vindt steeds plaats tussen 1 en 15 oktober van elk jaar.

Artikel 12 - Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 13 - Samenstelling algemene 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 op een privaatieve kavel of inge-eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, o- vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslaginge- de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbende- persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebb- en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen a- aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldi- lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderi- oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvang- documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars- belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber

Artikel 14

Bijeenroeping algemene vergadering

De syndicus houdt een jaarlijkse vergadering of telkens als er dringend in het b- van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering- verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aar- in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter- aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen i- ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigen- Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de r- eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene verga- bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waar- vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten d- bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schrift- voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze be- van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen z- rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voo- artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvi- De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten ov- geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenz- geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestem- oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroeping- worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik va- verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien- vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van i- eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat- de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten word- de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o va- Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda va- vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de sy- het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda va- daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 15 - Bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus.

Zij wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van de mede-eigendom. De algemene vergadering benoemt een secretaris en twee stemopnemers. Bij ontstentenis van kandidaten of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, duidt de voorzitter deze ambtshalve aan.

Artikel 16 - Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 17 - Meerderheden

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

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

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

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

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

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij de deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in deze beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 18 - Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik is gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van

stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 19 - Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 20 - Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijikheid

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis

aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van der
lijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inz
van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk rech
een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd wa
op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder ken
geving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de synd
die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken na
de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt
adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief
onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzor
naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende ac
worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoon
rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onven
ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 21 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indie
in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks ver
tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigenc
de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

HOOFDSTUK 4 - SYNDICUS

Artikel 22. Algemene opdracht

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

Artikel 23. Benoeming

De comparante kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de e
algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de comparante z
eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan
beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van ie
belanghebbende derde.

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

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen,
moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de alge
vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde du
voor welbepaalde doeleinden.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de sy

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 24. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk

Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvaart te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtsh: inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, bin een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het vollec dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigh aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbe van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede var stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn t dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van me eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet priv documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, met name, via een internetsite; zolang de statutair aangestelde syndicus mandaat heeft zal de internetsite het enige kanaal daartoe zijn;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetb bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te legger verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, di aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en mel derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde gra hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaar: een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een ondernem waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indier syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemach bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nei aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor wor overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de ka van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

- t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
- v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 25. Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 26. Aansprakelijkheid - Vergoeding

Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven bepaald door de algemene vergadering die zich daartoe zal baseren op de tarieven die voor een vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

HOOFDSTUK 5 – DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 27. - Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

Gezien het gebouw geen 20 kavels bezit – kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld – wordt er geen raad van mede-eigendom opgericht.

HOOFDSTUK 6 – DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 28 - Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de

syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hem van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn doch enkel voor wat zijn taak/mandaat betreft; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft, mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK 7 - ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 29 - Ontbinding

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 30 - Vereffening

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat de personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

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

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

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Artikel 1 - Schilderen

Schilderwerken aan de gemeenschappelijke delen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

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

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen erop toezien dat de standing of uitstraling van het gebouw op geen enkel ogenblik of op geen enkele manier wordt aangetast.

Aldus is het verboden:

- aan de vensters en op de terrassen uithangborden of reclameplaten te plaatsen (behoudens dat een privaatief te koop of te huur wordt aangeboden; in voorkomend geval zullen deze maximaal 50 cm op 80 cm mogen meten)
- linnen uit te hangen en te drogen op de terrassen vooraan het gebouw
- reclameparasols te gebruiken
- antennes en ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie te plaatsen op de terrassen en/of op de gevel vooraan het gebouw.

Deze opsomming is niet limitatief en geldt enkel als voorbeeld.

Alle gordijnen zichtbaar van de straat moeten vanbinnen gevoerd zijn in witte tint.

Artikel 3 - Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen en andere vervoersmiddelen, waaronder ook kinderwagens.

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

Artikel 4 - Dieren

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Het voederen van vogels is ten strengste verboden, zowel van uit het gebouw als van op straat.

Het is niet toegelaten dieren op de terrassen op te sluiten.

Artikel 5 - Rust

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

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

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

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg

brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen c
verdwijnen.

In de privatieve kavels mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebr
worden in het privéleven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, comput
audio- en videoapparatuur, ...).

Artikel 6 - Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent
bijzonder reglement opstellen.

Artikel 7 - Bestemming van de privatieven

De appartementen op de verdiepingen zijn exclusief bestemd voor privé bewor
Iedere vorm van handel is er verboden. Vrije beroepen worden niet toegelaten in c
kavels.

De winkelruimte op het gelijkvloers is bestemd om handel te voeren, kantoor te hou
of een beroep uit te oefenen. Ze kan tevens bestemd worden tot opslagruimte. Mits
bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunning tot wijziging van bestem
kan er ook een garage worden gemaakt zonder dat daarvoor een bijkome
toestemming van de andere mede-eigenaars zal nodig zijn.

De garages mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passer
de constructie (poort gesloten).

Betreffende de gemeenschappelijke delen in hoofdzaak dienstig voor de garage
verboden: het gebruik maken van toeters of andere geluidmakende verwittig
toestellen, het testen van de motor, het laten proef- of warmdraaien, het inrichte
gebruiken van de garages als spuitcabine.

Voorts wordt voor het gehele appartementsgebouw het verbod opgelegd dat
politieke partij of godsdienstige vereniging, of een politiek of godsdien
geïnspireerde groepering haar zetel vestigt in het appartementsgebouw en/of va
het appartementsgebouw propaganda-activiteiten voert of de administrat
werking van een dergelijke partij of groepering organiseert.

Gebruik van het dak om airconditioning of een schouw voor een haard te plaats
toegelaten mits toelating van de algemene vergadering. Steeds zal de plaat
moeten gebeuren volgens de regels van de kunst en zijn alle kosten van plaat
onderhoud en eventuele vervanging ten laste van de eigenaar of gebruiker van
appartement die tot de plaatsing heeft verzocht. Deze zal eveneens steeds als e
verantwoordelijk zijn voor elke schade toegebracht aan de gemeenschappelijke c
ingevolge de plaatsing.

Artikel 8 - Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergade
reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag we
aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trap
inkomhall en doorgangen.

Het is de eigenaar(s) of huurder(s) van de winkelruimte toegelaten aan het
reclame te voeren. Deze reclame mag niet flitsend noch weerkaatsend zijn en
evenmin lichtinval of andere hinder teweegbrengen in de andere privatieve kavels.
Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te bre
met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat a
brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering va
vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermeld
het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam
de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve

bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

Artikel 9 - Opslag van stoffen

Opslag van giftige, gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen en/of producten of het uitoefenen van een risicoactiviteit als bedoeld in de Vlarebolijst van risicohoudende exploitaties en/of activiteiten zijn ten strengste verboden in alle kavels binnen het gebouw.

De aanwezigheid van een kleine hoeveelheid – nodig voor huishoudelijk gebruik – van dergelijke producten valt niet onder de toepassing van dit artikel.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven. Het is ten strengste verboden om vuilnis te plaatsen op de terrassen zichtbaar vanaf de straat, hetzij in een vuilnisbak of gelijkaardig recipiënt, hetzij in zakken.

Artikel 10 - Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door de bewoners in onderling overleg of door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Artikel 11 - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit, gas en andere nutvoorzieningen wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd.

De eerste abonnementen, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Artikel 12 - Antennes

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of achtergevel geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering. Plaatsing van dergelijke toestellen aan de voorgevel is ten allen tijde verboden.

Wordt daartoe beslist dan zijn alle kosten van plaatsing, onderhoud en eventuele vervanging ten laste van de eigenaar of gebruiker van het appartement die tot de plaatsing heeft verzocht. Hetzelfde geldt voor de ontvangsten.

De mede-eigenaar dient in geval van plaatsing steeds de stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Indien voor de plaatsing eveneens een stedenbouwkundige vergunning is vereist, zal de betrokken eigenaar deze moeten voorleggen aan de syndicus vooraleer aan de werken te kunnen beginnen.

De werken zullen steeds moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst. Elke beschadiging aangebracht ingevolge de plaatsing van het toestel dient onmiddellijk door de betrokken mede-eigenaar op diens kosten en initiatief te worden hersteld.

Het is ten allen tijde verboden met derden overeenkomsten af te sluiten teneinde het dakoppervlak te benutten voor het plaatsen van bijvoorbeeld GSM-masten.

Artikel 13 - Verhuizingen

Grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

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

V. DIVERSE BEPALINGEN EN CLAUSULES

1. SYNDICUS

De comparanten verklaren als eerste syndicus aan te stellen, BVBA DIMVAN, met zitting te 8400 Oostende, Koningsstraat 20 bus 1, vertegenwoordigd door de heer Dirck VANHALST.

2. VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

2.1. De comparanten verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet van 2002.

2.2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 23 oktober 2015 luidt als volgt:

"(...)

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2015

afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

straat + nr. : IJzerstraat 18

sectie : A

nummer : 1595/00M014

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriëntatiebodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
 - 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
 - 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
 - 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
- Te Mechelen, 23.10.2015.
(...)"

2.3. De comparanten verklaren met betrekking tot het perceel zelf geen aansprakelijkheid te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover deze verklaring door de comparanten te goeder trouw is afgelegd, zullen de toekomstige eigenaars – louter door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot de statuten - de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, alsmede de daaruit voortvloeiende kosten op zich te nemen.

2.4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens die hierboven vermeld, bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. Ondergetekende notaris wijst er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

3. VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

De comparanten verklaren:

1/ dat blijkt uit het uittreksel uit het vergunningenregister afgeleverd door de stad Oostende op 1 december 2015 wat volgt:

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL"

Gemeentelijk dossiernummer 35013/21777/B/1965/GW2/37

Onderwerp: bouwen van een meergezinswoning

Datum beslissing schepencollege: 20 april 1965

Aard van de beslissing: vergunning

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL"

Gemeentelijk dossiernummer 35013/21777/B/1965/GW3/37

Onderwerp: bouwen van een meergezinswoning

Datum beslissing schepencollege: 6 juli 1965

Aard van de beslissing: vergunning

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL"

Gemeentelijk dossiernummer 35013/21777/B/1965/GW4/37

Onderwerp: wijzigen van de technische verdieping van een reeds vergunde meergezinswoning

Datum beslissing schepencollege: 7 juni 1966

Aard van de beslissing: vergunning;

2/ dat blijkt uit de verder verstrekte vastgoedinformatie dat:

a. de meest recente stedenbouwkundige bestemming is:

- gelegen in **woongebied** overeenkomstig het gewestplan "Oostende-Middenkust", dat werd vastgesteld bij een Koninklijk Besluit van 26 januari 1977

- gelegen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende", definitief vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet begrepen in de deelgebieden 2 tot en met 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven;

b. de stedelijke bouwverordening die op 22 januari 1999 goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van 12 maart 1999, sedert 23 maart 1999 van kracht is;

c. de aandacht wordt gevestigd dat het onroerend goed paalt aan het pand IJzerstraat 16 dat bij Ministerieel Besluit van 1 december 2000 werd beschermd als monument;

d. het goed is begrepen in de archeologische zone Oostende waarvoor het Agentschap Onroerend Erfgoed, in het kader van de vaststelling van de inventaris van archeologische zones voor 58 historische stadkernen in Vlaanderen, een openbaar onderzoek heeft georganiseerd van 17 augustus 2015 tot en met 15 oktober 2015; na verwerking van eventuele opmerkingen en bezwaren wordt het dossier door het voormeld agentschap overgemaakt aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE), die de bevoegde minister adviseert over de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet; van zodra de inventaris is vastgesteld door de Minister zijn de rechtsgevolgen van toepassing; inlichtingen kunnen verkregen worden in het agentschap Onroerend Erfgoed, Koning Albert II laan 19, 1210 Brussel of op <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/bescherming/openbare->

onderzoeken/historische-stadskernen;

3/ dat er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebr
overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.14 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse C
Ruimtelijke Ordening noch enige gewezen vonnissen te melden zijn;

4/ dat er op zelfde goed geen voorkooprecht rust zoals bepaald in artikel :
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25
2014 betreffende complexe projecten;

5/ dat er op voormeld goed geen verplichting rust om herstelmaatregelen u
voeren;

6/ geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

7/ dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesl
een projectbesluit;

- VERKAVELINGSVERGUNNING

Op het goed is geen verkavelingsvergunning van toepassing.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bep
omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

4. POSTINTERVENTIEDOSSIER

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

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

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

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het gebouw reeds
postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden comparanten ontkennend ei
er aan dit eigendom door hen of voor hun rekening, door één of me
aannemers, geen werken werden verricht waarvoor een postinterventiedossier di
te worden opgesteld.

5. ROOKMELDERS

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

Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken w
uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvo

stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

6. RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERPARAGRAAF

In toepassing van artikel 129 van de Wet Verzekeringen én overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 19 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het goed NIET gelegen is in:

- een risicozone voor overstromingen
- een overstromingsgevoelig gebied
- een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied
- een recent overstroomd gebied.

VII - SLOTBEPALINGEN

1. VERTALING

Elke vertaling van onderhavige statuten geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparanten en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief.

De comparanten verklaren dat indien een vertaling van de huidige akte afgeleverd wordt, enkel de hypothecaire overgeschreven tekst in de Nederlandse taal tegenover en door derden kunnen ingeroepen worden.

2. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

3. KEUZE VAN WOONPLAATS.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

4. RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Ondergetekende notaris bevestigt het recht op geschriften ten belope van vijftig euro nul cent (50,00 EUR) te hebben ontvangen, waarvan kwijting.

5. ZORGPLICHT - ONPARTIJDIGHEID

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

6.7. WAARMERKING

- a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notari identiteit van de comparanten te hebben nagezien aan de hand van de identiteitska Het rijksregisternummer werd vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokken
- b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de naam, de voornamen, datum plaats van geboorte, evenals de woonplaats.

7.8. VOORLEZING

De comparanten erkennen dat zij een ontwerp van onderhavige akte voorafgaand dezer hebben ontvangen en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanzier als zij minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd. comparanten verklaren dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp hebben nagele: Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen t in artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke Wet Notariaat, evena eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ont van de akte.

De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Brugge (Sint-Andries), op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, werd deze akte door de comparante door mij, notaris, ondertekend.