

INHOUDSTAFEL.

I. BASISAKTE :

- Verschijning

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING;

- Beschrijving van het goed
- Oorsprong van eigendom

II. NIEUWE BASISAKTE.

- Rechtspersoon
- Plannen en bouwvergunning
- Wijziging plannen
- Volmacht

BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE.

- A. Beschrijving van de gemeenschap garages Memphis Palace
- B. Beschrijving van de Residentie Memphis Palace I
- C. Beschrijving van de Residentie Memphis Palace II

SAMEBVATTENDE TABEL

UITSLUITEND GENOT VAN DE VERLOREN HOEKEN

STATUUT VAN DE TERRASSEN (BALKONS)

STATUUT VAN DE TUIN

ERFDIENSTBAARHEDEN

SCHEIDINGSMUREN

ALGEMENE UITEENZETTING

VOLMACHT

III. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK 1. RECHTSPERSONLIJKHEID.

HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.

1. Gemeenschappelijke delen.
2. Privatieve delen.
3. Overdracht van een kavel.
4. Verlenging van een zakelijk recht.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE VERGADERING.

1. Omschrijving.
2. Bevoegdheid.
3. Delegatie van bevoegdheden.
4. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.
5. Bijeenroeping algemene vergaderingen.
6. Samenstelling algemene vergadering.
7. Quorum.
8. Bureau van de vergadering.
9. Stemrecht op de algemene vergadering.
10. Meerderheidsvereisten.
11. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijkheid.
12. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK 4. DE SYNDICUS

1. Algemene opdracht.
2. Benoeming.
3. Opdrachten van de syndicus.
4. Bevoegdheid – aansprakelijkheid – vergoeding.
5. Persoonlijke – tegenstrijdig belang.

HOOFDSTUK 4bis. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

HOOFDSTUK 4ter. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

1. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

HOOFDSTUK 5. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

1. Opsomming
2. Verdeling
3. Deelneming
4. Ontvangsten

HOOFDSTUK 6. VERZEKERING

1. Principe en te dekken risico's
2. Polissen
3. Aanvullende premie – bijpremie
4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

HOOFDSTUK 8. ONTBINDING EN VEREFFENING.

1. De ontbinding
2. De vereffening

IV. REGLEMENT VAN ORDE

1. DRAAGWIJDTE – WIJZIGINGE
2. ONDERHOUD – SCHILDEREN
3. VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN
4. HUISDIEREN – GEDOOGZAAMHEDEN
5. MORALITEIT – STILTE – WELVOEGLIJKHEID
6. OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN – VERHURING
7. TOEGELATEN HANDEL
8. WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING
 1. Wijze van gebruik van de appartementen
 2. Gebruik van de garages
 3. Gebruik van de gemene delen
 4. Toegang tot de privatieve lokalen
 5. Gebruik van de lift
9. PUBLICITEIT
10. DIVERSE BEPALINGEN
11. ALGEMENE SCHIKKINGEN.
 1. Principe
 2. Geschillen.

3. Voorlopige beschikking
4. Woonstkeus.
5. Vertaling

IV. BIJLAGE –VERKOOPSVORWAARDEN VOOR PRIVATIEVEN IN HET KOMPLEKS MEMPHIS PALACE

1. ALGEMENE VOORWAARDEN
2. AFWERKING
3. OPPERVLAKTE
4. ERFDIENSTBAARHEDEN
5. OVERDRACHT VAN DE EIGENDOM VAN DE RISICO'S
6. BELASTINGEN EN TAKSEN
7. BOUWVERGUNNING
8. WERKEN IN MEER OF MIN
9. VOORLOPIGE OPLEVERING – DEFINITIEVE OPLEVERING
10. AANVANG DER WERKEN – UITVOERINGSTERMIJN – SCHADEVERGOEDING WEGENS VERTRAGING
11. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER
12. TIENJARLIJKSE AANSPRAKELIJKHEID
13. HYPOTHEEKNAME – VERBOD VAN VERVREEMDING
14. AFWERKING
15. VERKLARING
16. VERZAKING
17. WAARBORG
18. KOSTEN
19. ONVERANDERLIJKHEID VAN DE PRIJS
20. UITDRUKKELIJKE BEDINGEN
21. VOLMACHT
22. NIET GESCHREVEN GEACHTE BEDINGEN
23. BEVOEGDHEID;

AANGEHECHTE STUKKEN

BASISAKTE RESIDENTIE MEMPHIS PALACE

Het jaar NEGENTIENHODNERD VIJF EN NEGENTIG

Op ACHTIEN MEI

Voor mij, Meester Serge Van Damme, Notaris te De Panne.

IS VERSCHENEN :

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "GRYSON BUILDING COMPANY", met zetel te Torhout, Elisabethlaan, 21,

Ingeschreven in het handelsregister te Brugge, afdeling Oostende, nummer 31.130, hebbende B.T.W.-nummer : 415.274.915.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jan-Pieter Mouriau de Meulenacker te Torhout op vijf augustus negentien honderd vijfenzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien augustus daarna, onder nummer 3226-4, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en het laatst bij akte verleden voor notaris Mouriau de Meulenacker voornoemd op dertig december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig januari negentienhonderd negenen tachtig onder nummer 890121-617,.

Hier vertegenwoordigd door de heer Johny Gryson; zaakvoerder, wonende te Torhout, Hogestraat, 78 handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de vennootschap.

Eigenaar van de grond en eigenaar van de op te richten constructies.

Hierna ook genoemd comparant, bouwheer of promotor.

1 – VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De comparant vermeld heeft mij verklaard dat hij eigenaar is van het volgende onroerend goed.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED :

GEMEENTE MIDDELKERKE TWEEDE AFDELING

a) Een perceel bouwgrond, gelegen aan een ontworpen straat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie C, deel van nummer 231/F voor een oppervlakte volgens meting van zeven aren twintig centiaren vijftig vierkante decimeter (07a20ca50dma).

b) Een perceel bouwgrond, gelegen aan een ontworpen straat, gekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie C, deel van nummers 229/E/3 en 231/F, voor een oppervlakte volgens meting van zes aren zesenzestig centiaren negentig vierkante decimeter (06a66ca90dma).

PLAN

Zoals deze percelen staan afgebeeld respectievelijk onder oranje en blauwe omlijsting op het opmetingsplan ondertekend door mevrouw Marijke Dendooven, landmeter-expert te Ieper op zestien april negentienhonderd drieënnegentig, welk plan is gehecht aan een akte verkoop verleden voor notaris Patrick Donck te Lo-Reninge op tien augustus negentienhonderd drieënnegentig, waarvan hierna sprake.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed hoort de comparant in deze toe om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap Artopex, met zetel te Ieper, blijkens akte verleden voor notaris Patrick Donck te Reninge (Lo-Reninge) met tussenkomst van ondergetekende notaris Serge Van Damme op tien augustus negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negen september negentienhonderd drieënnegentig, Boek 8232 nummer 8.

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de naamloze vennootschap "ARTOPEX" als volgt :
a) deel van nummer 231/F, ingevolge aankoop ervan in meerder oppervlakte jegens Mevrouw Nadine Robert Marie Josée Barones Guyot de Mishaegen, zonder beroep, weduwe in eerste echt van de heer Alain Charles Ghislain Marie Ridder de Theux de Meylandt et Montjardin en echtgenote in tweede huwelijk van Messire François Louis Ernest Marie Joseph Ghislain Baron Janssens de Bisthoven te Overijse, blijkens akte verleden voor notaris Patrick Donck voormeld op dertig december negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op veertien januari daarna, Boek 7601 nummer 3.

Mevrouw Nadine Barones Guyot de Mishaegen voornoemd, was er eigenares van bij aankoop van drie/vierden volle eigendom en het één/achtste vruchtgebruik, de overige onverdeelde rechten haar reeds toebehorend zoals hierna aangegeven, jegens haar medegerechtigden, met name a) Mevrouw Nicole Geneviève Marie Gravin de Beaufort, weduwe van de heer Thierry Marie Joseph Jonkheer Guyot de Mishaegen, te Brasschaat en b) de heer Rainald Emmanuel Marie Joseph Jonkheer Guyot de Mishaegen te Brasschaat, blijkens de akte licitatie verleden voor notaris Richard Celis te Antwerpen op dertien februari negentienhonderd eenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drie maart daarna, Boek 4200 nummer 15.

Zelfde goed behoorde de voornoemden a) Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, b) Mevrouw Nadine Barones Guyot de Mishaegen en c) de heer Rainald Jonkheer Guyot de Mishaegen toe om het hen in onverdeeldheid te zijn toebedeeld blijkens de akte verleden voor notaris Joseph Rovens te Brasschaat op negenentwintig juli negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftwintig augustus daarna, Boek 5743 nummer 21 en dit tegen hun medegerechtigden, met name a) de heer Cedric Marie Joseph Colette Ghislain Jonkheer Guyot de Mishaegen, en b) de heer Dominique Marc Marie Joseph Colette Ghislain Jonkheer Guyot de Mishaegen, beiden te Beigem.

Oorspronkelijk behoorde zelfde goed, in meerdere oppervlakte en samen met andere goederen, toe aan de heer Thierry Jonkheer Guyot de Mishaegen, en zijn echtgenote Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort beiden voornoemd, ieder voor de onverdeelde heeft, om het te hebben gekregen uit de nalatenschap van Mevrouw Germaine Marie Isabelle Ida Barones de Crombrughe de Loringhe, weduwe van Ridder Alfred de Theux de Meylandt et Montjardin, overleden te Etterbeek op vijf januari negentienhonderd negenenveertig, zonder voorbehouden erfgenamen na te laten.

Bij haar openbaar testament van zeventien november negentienhonderd achtenveertig verleden voor notaris Scheyven, alsdan te Brussel, heeft Mevrouw Germaine Barones de Crombrughe de Loringhe, voornoemd, aangesteld als algemene legatarissen van haar ganse nalatenschap voor de ene helft Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, voornoemd en voor de andere helft de heer Thierry Jonkheer Guyot de Mishaegen, voornoemd.

De Heer Thierry Jonkheer Guyot de Mishaegen voornoemd, laatst wonende te Brasschaat is aldaar ab intestato overleden op negenentwintig oktober negentienhonderd drieënzeventig, nalatende voor zijn enige wettige en reservataire erfgenamen 1) zijn twee voornoemde kinderen behouden uit zijn huwelijk met mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, met name Guyot de Mishaegen a) Nadine, b) Rainald en 2) zijn twee voornoemde kleinkinderen, met name Guyot de Mishaegen a) Cedric en b) Dominique, kinderen van zijn vooroverleden zoon, de heer Serge Marie Joseph Jonkheer Guyot de Mishaegen, onder voorbehoud van het wettelijk vruchtgebruik op de goederen zijn nalatenschap toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, voornoemd, met wie hij was gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten blijkens de bepalingen van hun huwelijkscontract, verleden voor notaris Delwart, alsdan te Brussel op zeven juni negentienhonderd achtentwintig.

b) deel van nummer 229/E/3, ingevolge ruiling jegens de heer Maurits Matthys, gepensioneerde en zijn echtgenote Mevrouw Paula Josephine Maria Asma, huisvrouw te Mortsel, blijkens akte verleden voor Patrick Donck voormeld op vijf november negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negentien november daarna, Boek 7928 nummer 8.

De Heer en Mevrouw Maurits Matthys – Paula Asma (gehuwd onder het beheer der algemene gemeenschap, blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Ludovicus Van der Auwera, alsdan te Mortsel op drieëntwintig januari negentienhonderd drieënvijftig), waren er eigenaars van om het in meerdere oppervlakte ten titel van minnelijke veiling overgenomen te hebben van hun medegerechtigde Mevrouw Maria Irma Frederica Paelinck, zonder beroep, weduwe van de heer Emilius Matthys te Mortsel, blijkens de akte verleden voor notaris Marcel Wellens te Mortsel op achtentwintig februari negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeven maart daarna Boek 5510 nummer 1.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijke toe aan de wettige gemeenschap van goederen die bijgebrek aan huwelijkscontract bestaan heeft tussen de Heer en Mevrouw Emilius Matthys- Maria Paelinck, voornoemd ingevolge aankoop jegens Mevrouw Marie Henriette Bossaert, zonder beroep, weduwe

van de heer Victor Parent, te Middelkerke, blijkens de akte verleden voor de notaris Franciscus Van Caillie, alsdan te Oostende op negen november negentienhonderd eenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentien november daarna, Boek 3437 nummer 8.

De Heer Emilius Matthys voornoemd, is testamentloos overleden te Antwerpen op vijftien oktober negentienhonderd tweeënzeventig, nalatende als enig wettige erfgenaam zijn zoon de heer Maurits Matthys voornoemd onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik zijner nalatenschap toekomende aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Maria Paelinck voornoemd, ingevolgt de wet.

II. – BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam vereniging van mede-eigenaars “Memphis Palace”, te Middelkerke met zetel te Warande 6 en met als jaarvergadering op de eerste zaterdag van mei om veertien uur.

2. Plannen en bouwvergunning.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door de heer Vincent Dauwe, architect, van het architectenbureau T.B.R., Maria Van Bourgondielaan 12 te 8000 Brugge op vijftien februari negentienhonderd vierennegentig.

De bouwvergunning werd verleend door het College van de Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op vijftien maart negentienhonderd vierennegentig, referte stedenbouw nummer 8.14/35011/945.2 JVO/AD.

De wijziging voor de kelderverdieping werd goedgekeurd op vijf juli negentienhonderd vierennegentig.

Deze plannen en een eensluidende kopij van de bouwvergunning worden “ne varietur” ondertekend door de comparanten en ons, notaris, om mede ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste.

De promotor verbindt er zich toe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende :

- de goedgekeurde plannen
- Plan 01 aanleg kelderverdieping,
- Plan 02 grondplannen/gevels,
- Plan 03 doorsneden,
- het uitvoeringsplan nummer 04 groenplan

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

WIJZIGING VAN DE PLANNEN :

1. De promotor behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen :
 - a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit;
 - b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;
 - c) indien de promotor dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.
2. De promotor zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemene delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel maken of een privaat splitsen in twee of meer privatieven. Zo ook zal de promotor gemene delen mogen inlijven in een privaat deel of omgekeerd, dit alles mits volgende beperkingen :

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte of aanbedeelde privatieven.

3. De promotor behoudt zicht eveneens het recht om, mits toestemming van de bevoegde overheden, bij te bouwen en aldus nieuwe private of gemeenschappelijke delen bij te creëren.

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden bij notariële akte.

Alle kopers van de private elementen verbinden zich om zonder vergoeding hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende basisakten en dat op de eerste vraag van de promotor.

VOLMACHT:

Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel, geven de kopers volmacht aan de promotor om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele wijzigende of aanvullende basisakten in de meest uitgebreide zin, om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen, en om in het algemeen, al het nodige te doen in de zin hierboven bedoeld.

Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen deele mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven.

3. Juridische verdeling van het complex.

De promotor verklaart dat het complex Memphis Palace zal bestaan uit twee residenties en een gemeenschap garages te weten:

- de Residentie Memphis Palace I (appartementresidentie rechts gelegen met het gezicht voor het complex staande)

- de Residentie Memphis Palace II (appartementresidentie links gelegen met het gezicht voor het complex staande)

- gemeenschap garages Memphis Palace (garagecomplex in de kelderverdieping)

Het afgewerkte gebouw zal één urbanistisch geheel uitmaken.

De twee residenties en de gemeenschap garages zullen elk afzonderlijk entiteiten vormen en afzonderlijk beheerd worden. Enkel voor hun grondaandelen zullen zij deel uitmaken van het complex Memphis Palace.

Ieder privaat krijgt :

1. een aantal aandelen in de grond van gans het gebouw. Deze aandelen zullen enkel dienstig zijn voor het berekenen van de waarde van het grondaandeel van ieder privaat en het eigendomsrecht in die grond;

2. een aantal aandelen in de constructies van de desbetreffende residentie of gemeenschap. De kosten van onderhoud zullen volgens deze aandelen verdeeld worden.

De promotor behoudt zich het recht voor om twee parkings te bouwen aan de noord-oostkant van het gebouw, buiten het gebouw, volgens nieuwe en goed te keuren plannen, hetzij er een andere bestemming aan te geven, volgens eigen goedvinden.

De grondaandelen welke aan het complex worden toegekend blijven in ieder geval ongewijzigd.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit private delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden als volgt onderverdeeld :

1. De grondaandelen van het ganse complex Memphis Palace worden onderverdeeld in duizendsten.

Deze algemeen gemeenschappelijke delen in de grond werden aan de privatieven aanbedeeld in verhouding tot de oppervlakte en de vooropgestelde waarde.

2. De gemeenschappelijke delen in de constructies van iedere Residentie of Gemeenschap, zoals bepaald in de basisakte. Deze delen bepalen ook de bijdrage in de kosten van het gebouw.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke private kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

Deze beschrijving omvat de beschrijving van de gemene en privatieve delen. De aandelen in de gemene delen van het gebouw en de grond worden nadien herhaald in de overzichtstabellen.

A. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAP GARAGES VAN HET KOMPLEKS MEMPHIS PALACE :

Gemeenschappelijke delen van de ondergrondse verdieping.

De in- en uitrit, de rijruimten, de doorrit, de gangen naar de privatieve bergingen, lokaal voor fietsen, twee trapzalen met trap, twee sassen, twee liftkokers en liften, algemene berging, apart lokaal voor tellers Memphis Palace I en II.

De privatieve delen

1. Acht bergingen genummerd "B1 tot en met B8", bevattende telkens :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de berging zelf met zijn toegangsdeur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- iedere berging de vijf /duizendsten (5/1.000sten) van het algemeen gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond.

- iedere bering de vijf/honderd zestigsten (5/160sten) in de constructies van de gemeenschap garages Memphis Palace.

2. tien garages, genummerd van "G1 tot en met G10", bevattende telkens :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

de garage zelf met haar toegangspoort.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

- de garages genummerd G2, G3, G8 en G9 vijftien/duizendsten (15/1.000sten) van de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond.

- de garages genummerd G2, G3, G8 en G9 de vijftien/honderd zestigsten (15/160 sten) in de constructies van de gemeenschap garages Memphis Palace.

- de garages genummerd G1, G4, G5, G6 , G7, G10 tien/duizendsten (10/1.000sten) van de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond.

- de garages genummerd G1, G4, G5, G6, G7, G10 tien/honderd zestigsten (10.160sten) in de constructies van de gemeenschap garages Memphis Palace.

B. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE MEMPHIS PALACE I

De appartementen gelegen aan de rechterkant – met het gezicht voor het gebouw staande– van de Memphis Palace I krijgen de kenletter A, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

De appartementen gelegen aan de linkerkant – met het gezicht voor het gebouw staande – van de Memphis Palace I krijgen de kenletter B, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Voorbeeld

Aldus is het appartement A0 het appartement gelegen aan de rechterkant van Memphis Palace I op het gelijkvloers.

Het appartement B2 is het appartement gelegen aan de linkerkant van de Residentie Memphis Palace I op de tweede verdieping.

Het GELIJKVLOERS bevat :

Gemeenschappelijke delen van de Residentie Memphis Palace I

Inkom, sas, doorgang, gemeenschappelijke hall, lift en liftkoker, trappenzaal met trap.

Privatieve delen :

1. Een appartement van het type "A", genummerd "A0" bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers, living met kookhoek, het uitsluitend genot van de tuin met terras gelegen rondom het appartement A0 zoals aangeduid op het groenplan nummer 04, op last van onderhoud.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace I.

2. Het appartement van het type "B", genummerd "B0" bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers, living met kookhoek, het uitsluitend genot van de tuin met terras gelegen rondom het appartement B0 zoals aangeduid op het groenplan nummer 04, op last van onderhoud.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace I.

EERSTE VERDIEPING

Gemeenschappelijke delen :

Lift en liftkoker, trappenzaal met trap, gemeenschappelijke hall.

Privatieve delen :

1. Een appartement van het type "A", genummerd "A1" bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers met terras, living met terras en kookhoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace I

2. Het appartement van het type B, genummerd "B1" bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers met terras, living met terras en kookhoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace I

DE TWEDE VERDIEPING (DAKVERDIEPING) EN TECHNISCHE VERDIEPING

Gemeenschappelijke delen:

Op de tweede verdieping : lift en liftkoker, trappenzaal met trap, gemeenschappelijke hall.

Op de derde verdieping : machinekamer lift

Privatieve delen :

1. Het appartement van het type "A" genummerd "A2" bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

op de tweede verdieping : Inkomhall, berging, W.C., badkamer, slaapkamer met terras, zolderkamer met trap naar de hoger gelegen verdieping, living met terras en keuken

op de derde verdieping : trap naar de lager gelegen verdieping, hobbyzolder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420 sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace I

2. Het appartement van het type "B", genummerd "B2", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

op de tweede verdieping : Inkomhall, berging, W.C., badkamer, slaapkamer met terras, zolderkamer met trap naar de hoger gelegen verdieping, living met terras en keuken.

Op de derde verdieping : trap naar de lager gelegen verdieping, hobbyzolder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace I

C. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE MEMPHIS PALACE II

De appartementen gelegen aan de rechterkant – met het gezicht voor het gebouw staande – van de Memphis Palace II krijgen de kenletter C, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

De appartementen gelegen aan de linkerkant – met het gezicht voor het gebouw staande – van de Memphis Palace II krijgen de kenletter D, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Voorbeeld

Aldus is het appartement D0 het appartement gelegen aan de linkerkant van Memphis Palace II op het gelijkvloers.

Het appartement C2 is het appartement gelegen aan de rechterkant van de Residentie Memphis Palace II op de tweede verdieping.

Het GELIJKVLOERS bevat :

Gemeenschappelijke delen :

Inkom, sas, doorgang, gemeenschappelijke hall, lift en liftkoker, trappenzaal met trap.

Privatieve delen :

1. Een appartement van het type “C”, genummerd “C0” bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers, living met kookhoek, alsook het uitsluitende genotsrecht van de tuin met terras gelegen rondom het appartement C0 zoals aangeduid op het groenplan nummer 04, op last van onderhoud.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace II

2. Het appartement van het type “D”, genummerd “D0”, bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers, living met kookhoek, alsook het uitsluitend genotsrecht van de tuin met terras gelegen rondom het appartement D0, zoals aangeduid op het groenplan nummer 04 op last van onderhoud.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace II

EERSTE VERDIEPING

Gemeenschappelijke delen :

Lift en liftkoker, trappenzaal met trap, gemeenschappelijke hall.

Privatieve delen :

1. Een appartement van het type “C”, genummerd “C1” bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers met terras, living met terras en kookhoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace II

2. Het appartement van het type "D", genummerd "D1", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, berging, W.C., badkamer, twee slaapkamers met terras, living met terras en kookhoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420 sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace II

DE TWEDE VERDIEPING (DAKVERDIEPING) EN TECHNISCHE VERDIEPING

Gemeenschappelijke delen :

Op de tweede verdieping : lift en liftkoker, trappenzaal met trap, gemeenschappelijke hall.

Op de derde verdieping : machinekamer lift

Privatieve delen :

1. Een appartement van het type "C" genummerd "C2" bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

op de tweede verdieping : inkomhall, berging, W.C., badkamer, slaapkamer met terras, zolderkamer met trap naar de hoger gelegen verdieping, living met terras en keuken

op de derde verdieping : trap naar de lager gelegen verdieping, hobbyzolder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420 sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace II

2. Het appartement van het type "D", genummerd "D2", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

op de tweede verdieping : inkomhall, berging, W.C., badkamer, slaapkamer met terras, zolderkamer met trap naar de hoger gelegen verdieping, living met terras en keuken

op de derde verdieping : trap naar de lager gelegen verdieping, hobbyzolder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeventig/duizendsten (70/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex residentie Memphis waaronder de grond.

- zeventig/vierhonderd twintigsten (70/420 sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Memphis Palace II

SAMENVATTENDE TABEL

| Privatieven | Grondaandelen | Constructieaandelen |
|--|---------------|---------------------|
| <u>1) aandelen in de Gemeenschap Garages</u> | | |
| Berging B1 | 5/1.000 sten | 5/160sten |
| Berging B2 | 5/1.000 sten | 5/160sten |
| Berging B3 | 5.1.000 sten | 5/160sten |
| Berging B4 | 5/1.000 sten | 5/160sten |
| Berging B5 | 5/1.000 sten | 5/160sten |
| Berging B6 | 5/1.000 sten | 5/160sten |
| Berging B7 | 5/1.000 sten | 5/160sten |
| Berging B8 | 5/1.000 sten | 5/160sten |
| Garage G1 | 10/1.000 sten | 10/160 sten |
| Garage G2 | 15/1.000 sten | 15/160 sten |
| Garage G3 | 15/1.000 sten | 15/160 sten |
| Garage G4 | 10/1.000 sten | 10/160 sten |
| Garage G5 | 10/1.000 sten | 10/160 sten |
| Garage G6 | 10/1.000 sten | 10/160 sten |

| | | |
|--------------------|----------------|--------------|
| Garage G7 | 10/1.000 sten | 10.160 sten |
| Garage G8 | 15/1.000 sten | 15/160 sten |
| Garage G9 | 15/1.000 sten | 15/160 sten |
| Garage G10 | 10/1.000 sten | 10/160 sten |
| Totaal gemeenschap | | |
| Garages | 160/1.000 sten | 160/160 sten |

2. Aandelen in de Residentie Memphis Palace I

| | | |
|----------------|----------------|--------------|
| Appartement A0 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement B0 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement A1 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement B1 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement A2 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement B2 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Totaal Memphis | | |
| Palace I | 420/1.000 sten | 420/420 sten |

3. Aandelen in de Residentie Memphis Palace II

| | | |
|----------------|----------------|--------------|
| Appartement C0 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement D0 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement C1 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement D1 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement C2 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Appartement D2 | 70/1.000 sten | 70/420 sten |
| Totaal Memphis | | |
| Palace II | 420/1.000 sten | 420/420 sten |

Totaal Kompleks 1.000/1.000 sten

De toebedeling van aandelen is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal eenheden en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de verondersteld waarde volgens de bestemming, of het verondersteld gebruik van de gemeenschappelijke delen.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijk delen in a) het gebouw en b) de grond die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fracties van de gemene delen die er aangehecht zijn.

UITSLUITEND GENOTSRECHT VAN VERLOREN HOEKEN :

De promotor behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht het uitsluitende genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in het complex Memphis Palace, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat omschreven in deze basisakte.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

STATUUT VAN DE TERRASSEN (BALKONS) :

De terrassen behorend tot de appartementen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven op de verdiepingen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de eventueel door de eigenaars geplaatste bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaat. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid (onder meer voegwerk) vallen ten laste van de gemeenschap. De bepalingen uit het burgerlijk wetboek in verband met de foutaansprakelijkheid blijven evenwel van toepassing.

STATUUT VAN DE TUIN :

De tuin gekend als gemeenschappelijk groen op het groenplan, behoort toe aan de residenties Memphis Palace I en II en is te beschouwen als siertuin, zoals deze gemeenschappelijke tuin is aangeduid op het groenplan.

De kosten van onderhoud van deze siertuin vallen ten laste van de residenties Memphis Palace I en II.

De eigenaars van de appartementen gelegen op het gelijkvloers verkrijgen het uitsluitend, kosteloos en eeuwigdurend genotsrecht van de tuin met terras, elk voor het perceel gelegen rondom zijn appartement, zoals ieders perceel is aangeduid op het groenplan; dit alles op last van onderhoud.

ERFDIENSTBAARHEDEN :

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in de Residentie, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparante of van haar rechtvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privaatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijner en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

SCHEIDINGSMUREN.

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

Comparante alleen heeft recht op de prijs voor het mandeling maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparante heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor comparante noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

ALGEMEN OPMERKING

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van de mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

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

VOLMACHT :

Comparante verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- de heer Johnny Gryson, voormeld.
- de heer Guido Vanelverdinghe, bediende, wonende te Nieuwpoort; Leiestraat 6;
- mevrouw Christine Tougas, bediende, wonende te Koksijde, Dageraadstraat 9
- mevrouw Véronique Beeuwsaert, bediende, wonende te Bulskamp (Veurne) Bulskampstraat 47

Ieder afzonderlijk kunnende handelen, om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen :

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het garagecomplex, evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minnen, uit de hand, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

De aanvullende, wijzigende of verbeterende basisakten te ondertekenen.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs uitdrukkelijk in deze vermeld.

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK 1. RECHTSPERSOONLIJKHEID

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid mits het vervullen van de volgende twee voorwaarden :

1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

- 2) de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.
- b) Zij draagt de benaming “VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS”, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed nader bepaald in de basisakte.
- c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte.
- d) De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.
- e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.

1. Gemeenschappelijke delen

a) Algemeen

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

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet worden vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen, waarvan het onafscheidbaar is.

b) Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen.

Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengen, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

c) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen : - door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid in de andere gevallen.

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

-heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid en in geval van volledige heropbouw unaniniteit.

- iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid.

2. Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid en de geluidsdemping van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularissen, ondermeer inzake isolatie, stevigheid, enz...

Iedere mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de ander mede-eigenaars.

b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken. Het is uitdrukkelijk verboden in de buitenwanden van de garage ook maar enige doorkapping of vastzettingshaken aan te brengen, teneinde waterinfiltraties te voorkomen.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd.

De eigenaars zullen door hun garages doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken der gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht.

De eigenaars moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen.

De syndicus bezit een loper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

3. Overdracht van een kavel

§ 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 waarvan 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° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De

gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. 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.

4. Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In geval van het verlenen van een zakelijk recht bv vruchtgebruik of persoonlijk recht vb huurcontract of toelating tot bewonen 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.

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VERGADERING

1. Omschrijving

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

2. 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.

3. 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.

4. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode van 25 januari tot 8 februari

5. Bijeenroeping algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

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

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

6. 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 privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

7. 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.

8. Bureau van de vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

9. 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 dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt 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 of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

10. Meerderheidsvereisten

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°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om 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 de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de 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 ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

11. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijheid

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 privaatieve 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 dergelijke kennisgeving.

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

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

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

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

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

12. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

HOOFDSTUK IV. DE SYNDICUS

1. Algemene opdracht

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

2. Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus 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.

3. 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 onder-richtingen 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 van overdracht van een kavel;

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

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

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

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

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

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

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

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

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die

overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels 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 rekeningenstelsel. 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.

4. Bevoegdheid – aansprakelijkheid – vergoeding

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.

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.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

5. Persoonlijke –tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, een rechtstreeks of zijdelings een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK IVbis - DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, 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. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. 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.

HOOFDSTUK IVter - DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

1. 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 is 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 hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK V – GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

1. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

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

Hiertoe behoren o.a. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging der mede-eigenaars.

Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

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

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

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten

a) De algemene lasten worden verdeeld tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief, d.w.z. van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader beschreven in de basisakte, hiervoor vermeld.

De kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van de residentie Memphis Palace I en II.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

b) 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 vijftien 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.

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

3. Deelneming in de lasten.

Er zal door iedere mede-eigenaar een voorschot gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de gemeenschappelijke uitgaven. Dit voorschot is bepaald door de algemene vergadering.

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

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

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

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.

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is zullen een intrest opbrengen van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest voor de vereniging.

Indien de kavel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en de macht om aan de huurder een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden afgetekend.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebrek zou blijven.

4. Ontvangsten

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

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of ten dele dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK VI. VERZEKERING

1. Principe en te dekken risico's

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.

Deze polis voorziet minimaal in de dekking van de brandschade en de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw.

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

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

De eerste verzekeringspolis zal worden afgesloten door de bouwheer of de persoon of vennootschap voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug.

2. Polissen

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

3. Aanvullende premie bijpremie

Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, op rekening van de vereniging der mede-eigenaars worden gestort. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

b) De hierna vermelde bepalingen “gehele vernietiging” of “gedeeltelijke vernietiging” dienen als volgt geïnterpreteerd te worden.

Als gehele vernietiging wordt beschouwd : een zodanige schade dat het gebouw hetzij om technische redenen hetzij om economisch-financiële redenen niet meer kan hersteld worden zonder voorafgaande volledige afbraak.

Een gedeeltelijke vernietiging betreft alle andere beschadigingen.

c) Aanwendungen van de vergoedingen

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

1) wanneer het een gedeeltelijke vernietiging geldt , zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de beschadigde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatstgenoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de vereniging der mede-eigenaars.

2) Indien het een gehele vernietiging geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen indien de algemene vergadering der vereniging der mede-eigenaars er met unanimiteit over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouw te betalen, valt 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 frank ten honderd rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De tegenstemmers zijn niet verplicht deel te nemen aan de heropbouw. Zij moeten hun beslissing binnen de maand schriftelijk ter kennis brengen aan de syndicus, zoniet worden zij geacht niet deel te nemen aan de heropbouw.

In voorkomende geval zullen zij op de hierna bepaalde wijze hun grondaandelen evenals hun rechten verbonden in de mede-eigendom afstaan.

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

De mede-eigenaars die ingestemd hebben met de heropbouw genieten een voorkooprecht op de te koop gestelde aandelen, in verhouding tot de aandelen in de constructies die zij voor de ramp bezaten.

De syndicus zal na het bekomen van de schattingsprijs alle voormelde mede-eigenaars hun recht van voorkoop aanbieden bij aangetekend schrijven.

De aanvaarding van dit aanbod dient door de koper te geschieden binnen de maand.

Het aanbod en de aanvaarding dienen te geschieden op de wijze zoals voorzien in de landpachtwet.

Vervolgens zullen de eigenaars een algemene vergadering beleggen om hun rechten vast te stellen in een nieuwe basisakte, volgens de nieuwe verhouding.

De vergoedingen voor deze eigenaars zullen door de syndicus bij voorrang moeten aangewend worden om de nieuwe constructies te betalen.

Het verschil in meer zal bijgelegd worden door de eigenaars volgens de aandelen die zij in de nieuwe constructie bezitten en is onmiddellijk eisbaar op factuur.

Bij laattijdige betaling wordt ten titel van conventieel schadebeding een intrest van vijftien procent gerekend.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging der 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.

De mede-eigenaars die voor eigen rekening een aanvullende verzekering genomen hebben en daarvan alleen alle lasten en premies van afgedragen en betaald hebben, zullen alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

HOOFDSTUK VII ONTBINDING EN VEREFFENING

1. De ontbinding

a) de vereniging der 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 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.

2. De 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 der mede-eigenaars vermelden 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 die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) de artikelen van het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) de afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, 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 der 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 kon worden overhandigd.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

WOONSTKEUZE:

Voor de uitvoering deze kiest de comparante woonst in haar maatschappelijke zetel.

VERTALING :

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparante of van de ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE;

Verleden te De Panne, ter studie, datum als voormeld.

Na voorlezing heeft de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, deze akte getekend.

Geboekt vijftien bladen één verzending te Veurne, kantoor der registratie de vierentwintigste mei negentienhonderd vijf en negentig, Boek 411 Blad 11 Vak 3.

Ontvangen DUIZEND FRANK (1.000fr). De ontvanger (getekend) G.TERNIER.

REGLEMENT VAN ORDE

III.1. – DRAAGWIJDTE – WIJZIGINGEN

Er wordt onder de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een “reglement van orde” welk bindend is voor hen en hun rechthebbenden. Het reglement zal binnen de maand na de opstelling worden neergelegd, op de zetel van de vereniging.

Dit gebeurt op initiatief van de syndicus, hetzij door de opsteller van het reglement.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van vier/vijfden der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

III.2. – ONDERHOUD – SCHILDEREN

De schilderwerken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

Het schilderen van de gevels, inbegrepen de ramen, de leuning, halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen moet plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

III.3. VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Aan de voorgevel zijn alleen wit of gebroken wit overgordijnen en/of zonnententen toegelaten.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en bedienden.

5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz.

6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz.

7. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen aan te wenden ; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

III.4. – HUISDIEREN – GEDOOGZAAMHEDEN

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de syndicus de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schade vergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing van de syndicus. Het bedrag

deze conventionele schadevergoeding zal in het provisiefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing de syndicus beslissend met eenvoudige meerderheid van stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

III.5. – MORALITEIT – STILTE – WELVOEGELIJKHEID

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijzen en ervan genieten als “een goede huisvader” .

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie- ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz..) en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbatingen van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of ander privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

III.6. – OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN – VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verplichting opleggen aan de huurders het privaat te bewonen als een “goede huisvader” dit overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van orde waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar – verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na de vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met meerderheid der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf solidair aansprakelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

III.7. – TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het gelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, of een kantoor open te houden , voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden :

- elke handel in vis en vlees als dusdanig, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- bar als dusdanig, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten :

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen enz.
- burelen, vrije beroepen, zoals geneesheren, tandartsen, advocaten, enz..; een immobiliënagentschap wordt echter uitdrukkelijk uitgesloten. Hiertoe zal een uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de comparant vereist zijn.

- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst (alle vlees- en visbewerkingen uitgesloten), snack-bar, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien. Deze laatste categorie van handelsuitbatingen dient voorafgaandelijk aan de uitbating haar technische uitrusting om geur- en lawaaihinder te vermijden voorzien en laten goedkeuren door de architect.

III.8. –WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING

III.8.1. – WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE APPARTEMENTEN

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep of er een kantoor te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.

Een dierenarts of een radioloog mogen hun praktijk niet uitoefenen in het gebouw.

Een tandartspraktijk is wel toegelaten.

III.8.2. – WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE GARAGES.

De garages mogen enkel gebruikt worden als goede huisvader. De auto's mogen de grenzen van de kavel niet overschrijden, derwijze dat de deur van de autobox steeds kan gesloten worden.

Het is ten strengst verboden in de autoboxen benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand zouden kunnen veroorzaken.

Het plaatsen en bewaren (stockeren) van goederen in de garages gebeurt op uitsluitend risico en verantwoordelijkheid van de eigenaar of titularis van de garage.

Hij zal bij schade in geen geval hiervoor een verhaal kunnen uitoefenen, noch tegen de mede-eigendom, noch tegen de mede-eigenaars of gebruikers van de overige privatieven.

De eigenaars zijn verplicht hun kavel in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus de kavel mogen doen reinigen op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

De gemeenschap heeft het recht in en rond de parkeergarage elke vorm van toezicht uit te oefenen op de exploitatie en het onderhoud ervan.

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke ruimte gebruik maken overeenkomstig de bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medegebruikers.

Het is derhalve verboden :

- te parkeren op de berijdbare gangen en manoeuvreerruimten, er kinderen te laten spelen of dieren te laten rondlopen;
- de motoren nutteloos te laten draaien; alle nutteloze ontsnapping en verbranding van olie of benzine dient te worden vermeden;
- met fietsen, moto's enzovoort rond te rijden;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen;
- er enig werk van huishoudelijke aard uit te voeren of te laten uitvoeren (tapijten uitkloppen enz.).

De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de private of gemeenschappelijke delen in de kelderverdieping zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen te komen of te verlaten, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

III.8.3. – GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN.

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en op een wijze die verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen.

Verder wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde onder artikel III.3.

III.8.4. – TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde private lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerder van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de private zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars

toeboren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

III.8.5. – GEBRUIK VAN DE LIFT

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de privatieven en aan hun bezoekers.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

III.9. – PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend (beslissend met een meerderheid van twee/derden van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen in de constructies), publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op de winkels of kantoren van het gelijkvloers, waar een discrete publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners van de appartementen te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden; deze publiciteit mag enkel aan de binnenzijde van de winkel aangebracht worden. Voor het gelijkvloers mag verder ook een discrete publiciteit aangebracht worden op de zonnetenten, die allen eenzelfde kleur moeten hebben.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen;

Het is echter toegelaten naast de ingang deur en in de gemeenschappelijke inkomhall een naamplaat aan te brengen, met vermelding van naam en beroep.

Deze naamplaten zullen alle hetzelfde formaat en uitzicht moeten hebben, volgens de voorschriften die de comparant zal vaststellen.

In geval een vrij beroep wordt uitgeoefend op het gelijkvloers, en er parkings ter beschikking worden gesteld van het cliënteel, mag dit worden aangeduid op de wijze die de comparant zal aanwijzen. Een discrete wijzer zal mogen aangebracht worden tussen de trap die van de kelderverdieping naar het gelijkvloers leidt, en tussen deze trapzaal en de inkomdeur van het kantoor.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de comparant of de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

In geval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen met de melding “Te Koop” of “Te Huur”, alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezochtdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze plakkaaten dienen aangebracht te worden aan de binnenkant aan het raam, en mogen maximaal een dimensie hebben van zestig op zestig centimeter.

III.10. – DIVERSE BEPALINGEN

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheden.

Voor iedere verhuis, zullen de eigenaars, de syndicus schriftelijk op de hoogte stellen van de datum van de verhuis. Indien deze maatregel door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor iedere schade aan de gemeenschappelijke delen die na de doortocht der verhuizers door de syndicus wordt vastgesteld.

III.11. – ALGEMENE SCHIKKINGEN

III.11.1. –PRINCIPE

De voorwaarden van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wet van dertig juni negentien honderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken van het vredegericht van Veurne.

III.11.2. – GESCHILLEN

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut of et huishoudelijk reglement zullen aan het oordeel van de raad van bestuur van het gebouw onderworpen worden, welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.

Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan proces-verbaal opgemaakt worden.

Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van de ligging van het goed aangesteld worden op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter zal in der minne beslissen zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden en de duur van de procedure.

De scheidsrechter begroot tevens de kosten van de arbitrage en beslist wie deze kosten moet dragen.

De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.

III.11.3. – VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwpromotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuuringsbiljetten, verkoopborden en dergelijke.

III.11.4. –WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen in het buitenland gevestigd moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed, bij gebreke daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

III.11.5. – VERTALING

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geboekt vier bladen geen verzending te Veurne, kantoor der registratie de vierentwintigste mei negentienhonderd vijf en negentig, Boek 125 Blad 19 Vak 9

Ontvangen DUIZEND FRANK (1.000,-fr) De ontvanger (getekend) G.TERNIER.

BIJLAGE : VERKOOPSVOORWAARDE VOOR PRIVATIEVEN IN HET COMPLEX MEMPHIS PALACE

ALGEMENE VOORWAARDEN :

1. Iedere verkoop van een privaat in het complex Memphis Palace wordt gedaan en aanvaard, onder de voorwaarden en bedingen vermeld in de basisakte (en reglement van mede-eigendom) en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten.

Deze voorwaarden zullen van kracht zijn als ware zij in onderhavige akte vervat.

De kopers verbinden zich solidair en ondeelbaar, zo zichzelf als hun rechthebbenden, en hun huurders, de bepalingen ervan na te leven en ze op te nemen in alle akten houdende overdracht van eigendom of genot.

Hetzelfde geldt voor de beslissingen genomen of te nemen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

AFWERKING :

2. Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking, volgens de nauwkeurige plannen en bestekken van de architect van het gebouw.

OPPERVLAKTE

3. Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond, al overtrof het ook één/twintigste deel blijft ten voordele of ten nadelen van de kopers, die uit dien hoofde geen verhaal zullen hebben tegen de verkoper.

ERFDIENSTBAARHEDEN:

4. Het onroerend goed wordt overgedragen met al zijn actieve en passieve, voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, durende en niet-durende erfdienstbaarheden.

OVERDRACHT VAN DE EIGENDOM EN VAN DE RISICO'S

5. Bij de authentieke verkoopsakte gaan de eventuele rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstellen, met betrekking tot het te bouwen of in opbouw of in afwerking zijnde appartement, dadelijk op de koper over.

De koper zal eigenaar worden van de te bouwen opstellen, naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst, en verwerkt. De risico's naar de bepalingen van de artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, gaan echter niet over voor de voorlopige oplevering der werken.

De kopers bekomen het genot of vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering.

BELASTINGEN EN TAKSEN :

6. De kopers moeten alle belastingen en taksen, die het goed bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks gesloten, vanaf de voorlopige oplevering.

BOUWVERGUNNING :

7. De bouwvergunning voor het complex Memphis Palace werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op vijftien maart negentienhonderd vierennegentig, aanvraagnummer 80/1994 Dossiënummer Stedebouw 8.14/35011/945.2 JVO/AD

WERKEN IN MEER OF IN MIN :

8. Indien de koper aan de verkoper het gebruik van materialen van een bepaalde kwaliteit, oorsprong of type oplegt, en dit spijs geschreven en met redenen omkleed voorbehoud van de verkoper, is deze laatste ontslagen van alle verantwoordelijkheid uit hoofde van onvolmaaktheden en gebreken, voortvloeiende uit de keuze van gezegde werkwijze, op voorwaarde nochtans dat geen fout in de verwerking en gebruikswijze hem kan tegengesteld worden.

Mededeling door de koper omtrent de uitvoering der werken wordt slechts in acht genomen, indien zij schriftelijk aan de verkoper worden gericht.

De verkoper kan nochtans het bewijs van eventuele wijzigingen, door de koper bevolen, bewijzen door alle rechtsmiddelen.

Indien de koper deze werken zelf uitvoert, of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een deel der voorziene werken, of indien hij verzaakt aan een gehele of gedeeltelijke uitvoering van die werken, verbindt de koper zich de verkoper te vergoeden voor al diens uitgaven, algemene kosten

en verloren winst, vastgesteld op vijftien ten honderd van het bedrag der werken, die de verkoper niet heeft uitgevoerd.

9. De oplevering zal geschieden als volgt :

Voorlopige oplevering:

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke alsdan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Het is gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten. Worden als dusdanig aanzien het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars bijeengeroepen door de verkoper stelt de voorzitter van de Raad aan evenals de syndicus. De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van deze voorzitter en syndicus die optreden als afgevaardigden en gevolmachtigden van al de mede-eigenaars.

Definitieve oplevering :

De definitieve oplevering van de privatieve delen geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, (en voor zover de gemeenschappelijke delen definitief opgeleverd zijn) indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkoper heeft laten geworden. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren nadat alle in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesomde voorbehouden hersteld zijn en ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering.

AANVANG DER WERKEN – UITVOERINGSTERMIJN – SCHADEVERGOEDINGEN WEGENS VERTRAGING

10. De werken zullen aanvangen op de datum vermeld in de verkoopsovereenkomst.

De termijn voor uitvoering der werken aan de privatieve delen en aan de gemeenschappelijke delen, waardoor deze in staat van voorlopige oplevering komen, wordt vastgesteld door een bijzonder beding in zelfde overeenkomst.

Elke gebeurtenis die een beletsel vormt, dat menselijker- en redelijkerwijze onoverkomelijk is bij het normaal uitvoeren van de verplichting van de verkoper, of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief te onderbreken, wordt als geval van overmacht aanzien. (Bvb: ongevallen, oorlog met zijn gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking der werken om reden van overmacht verlengt van rechtswege en zonder vergoeding, de oorspronkelijk voorziene uitvoeringstermijn met een periode gelijk aan de duur der onderbreking, vermeerderd met een tijdsperiode normaal nodig om de werf op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst onderbroken wordt, op bevel of omwille van de koper, voor een tijdsperiode van minstens dertig kalenderdagen, dient een voorschot op de aan gang zijnde schijf aan de verkoper betaald te worden, gelijk aan de waarde der uitgevoerde werken.

Wanneer de onderbrekingen die niet voorzien zijn in de overeenkomst, bevolen zijn door of te wijten zijn aan de koper, plaats grijpen gedurende de normale overeengekomen uitvoeringstermijn en in hun geheel één/twintigste van die termijn en minstens tien werkdagen overtreffen, is de verkoper gemachtigd een vergoedingsrekening voor te leggen, waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld.

De verkoper mag nochtans de betwisting, gerezen omtrent die vergoedingsrekening, niet voorwenden om de uitvoering van de overeenkomst niet te hervatten.

Evenzo, wanneer gedurende de uitvoering van de overeenkomst, de koper bijkomende werken bestelt, behoudt de verkoper zich het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk voorziene termijn te eisen. Deze verlenging met het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk door de verkoper en de koper getekend geschrift.

Worden niet als werkdagen gerekend, de dagen waarop de weersomstandigheden, rechtstreeks of onrechtstreeks, het werk gedurende minstens vier uur onmogelijk maakten, Zon- en wettelijke feestdagen, en dagen van het betaald jaarlijks verlof.

Indien vertraging bij de uitvoering of de levering der werken, voorzien in alinea 2 van dit artikel, te wijten is aan de verkoper, is de verkoper aan de koper ten titel van vergoeding een intrest verschuldigd van drie per tien duizend per dag op de bouwsommen (waarde van de grond niet inbegrepen exclusief B.T.W. en alle andere kosten) die de koper zal geïnvesteerd hebben op het ogenblik dat de niet verrechtvaardigde vertraging zich voordoet.

Deze vergoeding zal slechts verschuldigd zijn vanaf de maand na de ingebrekestelling, per deurwaardersexploot ter uitsluiting van iedere andere schadevergoeding.

De ingebrekestelling kan alleen gebeuren per gerechtsdeurwaardersexploot, ten vroegste vanaf het verstrijken van de voorziene termijn van uitvoering.

Nochtans zal de berekening van de datum waarop deze vergoeding zal ontstaan slechts lopen één maand na deze ingebrekestelling.

De kopers worden geacht te verzaken aan iedere eis tot schadevergoeding wegens laattijdigheid in volgende gevallen:

- indien zij de verkochte lokalen in gebruik hebben genomen;
- indien zij weigeren over te gaan tot de oplevering binnen de termijnen voorzien in de basisakte;
- ingeval van laattijdige betaling van de koopsom. De laattijdige betaling verlengt automatisch en in dezelfde mate de termijn van oplevering.

AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER

11. De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk met architect en de aannemers voor de gebreken, waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek instaan.

De waarborg waarvoor de verkoper krachtens vorig lid instaat geldt voor de opeenvolgende eigenaars van het appartement. De vordering mag evenwel slechts tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

TIENJAARLIJKSE AANSPRAKELIJKHEID:

12. De tienjaarlijkse aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

HYPOTHEEKNAME – VERBOD VAN VERVREEMDING:

13. Voor de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet zijn betaald, zullen de kopers het gekochte goed niet mogen vervreemden of met hypotheek bezwaren, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verkoper.

Indien de kopers wensen hun eigendom met hypotheek te bezwaren als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van de eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de verkoper en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

De verkoper behoudt zich het recht voor ambtshalve inschrijving te nemen, of een andere waarborg te bedingen, zoals onder meer een volmacht tot hypotheekeren.

Alle kosten spruitend uit de niet-uitvoering van zijn verbintenissen, zijn ten laste van de koper.

Alle kosten die voortvloeien uit een conventionele of ambtshalve genomen inschrijving, alsook de kosten voor de schrapping van deze inschrijving vallen uitsluitend ten laste van de koper.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoping en bij niet naleving ervan door de kopers, zal de verkoper de ontbinding van de verkoop kunnen vragen, onafgezien zijn recht op schadevergoeding en intresten.

AFWERKING:

14. Tot aan de voorlopige oplevering worden de betrekkingen en verhoudingen tussen partijen geregeld door hun onderlinge overeenkomsten, waarnaar zij uitdrukkelijk verwijzen.

Zij ontslaan de werkende notaris deze hier te herhalen.

Het complex Memphis Palace zal volledig opgetrokken worden door de promotor of door de persoon door hem aangeduid, op haar kosten, lasten en gevaar en dit volgens de nauwkeurige plannen en lastenkohieren die door de kopers gekend en goedgekeurd zijn.

Wijzigingen in de plannen die vijf per honderd van het geheel der waarde of van de afmetingen in min of meer niet overschrijden geven geen aanleiding tot verrekening.

Deze wijzigingen zullen slechts geschieden op verslag van de architect en zij worden de koper persoonlijk ter kennis gebracht.

Ook aan de materialen mogen kleine veranderingen worden aangebracht om redenen van artistieke, technisch wettelijke of esthetische aard. Bovendien kunnen deze veranderingen ook voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enzovoort) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

VERKLARING:

15. De kopers verklaren dat zij sedert meer dan vijftien dagen kennis hebben van deze gegevens en stukken vermeld in de basisakte en de instrumenterende notaris verklaart dat afschrift van de plannen, bestekken, basisakte, en de bouwvergunningen in het bezit van de kopers.

VERZAKING:

16. Voor zoveel als nodig verklaren de kopers te verzaken aan het recht van natrekking slaande op de bouwwerken van de voorbeschreven residentie, die geen deel uitmaken van voormelde verkochte privatieven, terwijl de verkopers verzaken aan het recht van natrekking van de gebouwen, slaande op de voormelde privatieven.

WAARBORG:

17. De kopers verklaren te weten dat de verkoper de waarborg van voltooiing zoals voorzien in artikel twaalf, tweede lid van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig en door artikel vier van het Koninklijk besluit van eenentwintig oktober gewijzigd door het koninklijk besluit van éénentwintig september negentienhonderd drieënnegentig nadien gesteld heeft.

Een attest van borgstelling zal aan de authentieke verkoopakte gehecht worden.

KOSTEN:

18. Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte, de belasting op de toegevoegde waarde, een deelname in de kosten van de basisakte ten belope van tien duizend frank zijn ten laste van de kopers.

ONVERANDERLIJKHEID VAN DE PRIJS:

19. De vastgestelde koopsom is niet vatbaar voor herziening en is dus forfaitair en onveranderlijk krachtens uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen.

UITDRUKKELIJKE BEDINGEN:

20. a) De kopers mogen het gekochte goed niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken, vooraleer de ganse koopprijs is betaald.

Wordt aanzien als inbezitname, het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van versieringswerken.

b) De verkoper mag de werken aan de kavels van de kopers stilleggen wanneer deze in gebreke blijven aan welke eisbare betaling ook te voldoen. In dit geval mag de verkoper naar keus de verbreking van de verkoopsovereenkomst of de gedwongen tenuitvoering ervan vervolgen, ongeacht de schadevergoeding en de intresten die zich voorbehouden op te vorderen.

c) Elke vertraging in de betalingen, verlengt in dezelfde mate de termijn van afwerking.

VOLMACHT:

21. De kopers geven als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gryson Building Company voornoemd om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende

of verbeterende akten aan de basisakte te ondertekenen, en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen.

Door middel van deze volmacht zal evenwel in genen dele mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven.

NIET GESCHREVEN GEACHTE BEDINGEN:

22. Elk beding, tegenstrijdig met de artikels 3 tot en met 6, en 8 tot en met 11 van de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig houdende de “Regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen en in aanbouw zijnde woningen”, alsmede met de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2, van zelfde Wetten, die in om het even welk document voorkomt, wordt geacht niet geschreven te zijn.

BEVOEGHEID:

23. Elk geschil, dat zou kunne oprijzen naar aanleiding van de uitvoering of de uitlegging van onderhavige overeenkomst, behoort tot de uitdrukkelijke bevoegdheid van de Rechtbanken van Brugge.

VOLGENDE HANDTEKENINGEN

Geboekt zes bladen geen verzending te Veurne, kantoor der registratie de vierentwintigste mei negentienhonderd vijf en negentig, Boek 125 Blad 19 Vak 9

Ontvangen DUIZEND FRANK(1.000,- fr) De ontvanger(getekend) G.TERNIER.