

BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE LUXOR II
TE OOSTENDE, voorheen Middelkerke, wijk RAVERSIJDE,
MARIE-JOESTRAAT.

Het jaar NEGENTIENHONDERD NEGENTIG
Op VIERENTWINTIG DECEMBER

Voor mij, Meester Serge Van Damme, Notaris te De Panne,
ZIJN 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 negentienhonderd vijftenzeventig, 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 negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakte in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig januari negentienhonderd negentachtig 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.

Hierna ook genoemd de “comparante”, de “bouwheer” of de “promotor”.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING :

Comparante verklaart eigenares te zijn van nabeschreven onroerend goed :

STAD OOSTENDE, voorheen Middelkerke, wijk RAVERSIJDE :

Percelen bouwgrond, gelegen te Oostende, wijk Raversijde, aan de Marie-Joséstraat, er gekadastraerd in de elfde afdeling sectie A nummer 170/D/6 en deel van nummers 170/H/11 en 170/Z/10 voor een oppervlakte volgens meting van vier are vijftenzeventig centiare vijftig decimilliare (475,50m²), en volgens recentere kadastrale gegevens sectie A, nummer 170/X/13, groot vier aren zesenzeventig centiaren (476m²), palende of hebbende bepaald aan:

- noord : Corveleyn-Delys, Yvonne, te Oostende;
- oost : comparant in dees en BVBA Herman Heughebaert, te Oostende;
- zuid : comparant in dees en Francine Kerkaert te Oostende;
- west : Marie-Joséstraat.

METINGSPLAN :

Zoals voorschreven percelen grond (voor de percelen deel van nummers 170/H/11 en 170/Z/10) zijn afgebeeld op het metingsplan opgemaakt door de Heer J. Blomme, landmeter te Torhout, op twee juni negentienhonderd negentig, welk plan werd gehecht aan de aankoopakte van deze percelen verleden voor ondergetekende notaris Serge Van Damme te De Panne met tussenkomst van notaris Johan Lahaye te Oostende op heden, voorafgaandelijk dezer, van welke akte een afschrift ter overschrijving zal worden aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voorschreven goederen behoren toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gryson Building Company te Torhout om die te hebben aangekocht,

- deels, perceel nummer 170/D/6 met een oppervlakte van vier are twintig centiare, jegens mevrouw Martha Jeanne Paula Ghislaine Marie Van Innis, zonder beroep, echtgenote van de heer Paul Santens, te Gent, blijktens akte verleden voor notaris Johan Verhaeghe te

Gistel, op vierentwintig augustus negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op acht september daarna, boek 6686, nummer 13.

Voorschreven goed behoorde toe aan mevrouw Martha Van Innis om het te hebben bekomen uit de nalatenschap van mevrouw Marie Hortence Zenner, weduwe van de heer Theodore Van Innis, overleden te Gent op vijftien november negentienhonderd vierenzestig, van wie ze de enige dochter was.

Mevrouw Marie Zenner was eigenares van voorschreven perceel grond sinds meer dan dertig jaar terug vanaf heden.

- deels, te weten : - deel van nummer 170/Z/10 voor een oppervlakte van eenendertig centiare, om het te hebben aangekocht jegens mevrouw Yvonne Magdalena Delys, weduwe van de heer Oscar Corveleyn, te Oostende, en

- deel van nummer 170/H/11 voor een oppervlakte van vierentwintig centiare vijftig decimilliare, om het te hebben aangekocht jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Herman Heughebaert,

beide aankopen blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Serge Van Damme te De Panne met tussenkomst van notaris Johan Lahaye te Oostende op heden, van welke akte een afschrift ter overschrijving zal worden aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Oorspronkelijk behoorde het perceel deel nummer 170/Z/10 toe aan de heer Oscar Corveleyn in leven metser, en zijn echtgenote mevrouw Yvonne Delys, om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht jegens de heer Cesar Verstraete, metser, te Oostende, bij akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op achttien maart negentienhonderd zestig, overgeschreven op zes april daarna, boek 4019, nummer 32.

De heer Oscar Corveleyn is intestaat overleden te Oostende op negentwintig november negentienhonderd vierentachtig nalatende als enige voorbehouden erfgenamen zijn overlevende echtgenote, mevrouw Yvonne Delys. Uit kracht van de gifte onder echtgenoten verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op achttien maart negentienhonderd zestig, geregistreerd op het derde registratiekantoor te Oostende, is zijn volledige nalatenschap toegefallen aan zijn overlevende echtgenote, mevrouw Yvonne Delys.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Herman Heughebaert was eigenaar van perceel deel nummer 170/H/11 om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht jegens de heer Pierre De Buysscher, bestuurder van vennootschappen te Ronse, blijktens akte verleden voor notaris Johan Lahaye te Oostende op drie september negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertien september daarna, boek 2773 nummer 32.

Dit perceel behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Oscar Thomaes, industrieel, en zijn echtgenote mevrouw Euphrasie Wienar, zonder beroep, te Ronse, om het te hebben aangekocht jegens 1) Georges Van Iseghem, zonder beroep, te Brussel en 2) Jeanne Bossuyt, zonder beroep, weduwe van de heer Jean Bach, te Dilbeek, blijktens akte verleden voor notaris Edmond Van Iseghem te Oostende op eenentwintig oktober negentienhonderd vijftwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeventien november daarna.

De heer Oscar Thomaes is overleden te Ronse op twintig juli negentienhonderd zevenendertig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn drie kinderen, te weten : Thomaes 1) Marita, zonder beroep, weduwe in eerste huwelijk van Gabriel De Buysscher, echtgenote van de heer Edmond Ronse, advocaat te Gent; 2) Oscar, industrieel te Ronse en 3) Georges, industrieel, te Ronse, elk voor één/derde deel, onder voorbehoud van de volledigheid in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Euphrasie Wienar, krachtens de bedingen van hun huwelijkscontract verleden voor notaris Cambier te Ronse van één mei achttienhonderd drieënnegentig.

De heer Georges Thomaes is overleden te Ronse op eenentwintig mei negentienhonderd veertig, nalatende als enige wettige erfgenamen : 1) zijn moeder Euphrasie Wienar, voor één/vierde in volle eigendom en 2) zijn zuster Marita Thomaes en zijn broer Oscar Thomaes, elk voor drie/achtsten.

Blijkens akte afstand – verdeling verleden voor notaris Marcel Saey te Ronse op vierentwintig december negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertig januari volgend, boek 3717 nummer 10, hebben Euphrasie Wienar en Oscar Thomaes hun onverdeelde gerechtigden in voorschreven goed afgestaan aan mevrouw Marita Thomaes voornoemd.

Mevrouw Maria Thomaes is overleden te Loppem op zesentwintig december negentienhonderd achtenzestig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar kinderen uit haar eerste huwelijk met Gabriel De Buysscher, te weten 1) Jacques, handelsvertegenwoordiger te Ronse; 2) Marie-Thérèse, zonder beroep, echtgenote van de heer André Schlim, te Brugge, en 3) Pierre, beheerder van vennootschappen, te Ronse, aan wie haar nalatenschap is toegevallen voor de geheelheid.

Blijkens akte vereffening – verdeling verleden voor notaris Gilles Delouvroy te Ronse op vijftien september negentienhonderd eenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vier oktober daarna, boek 1758 nummer 3, tussen Jacques, Marie-Thérèse en Pierre De Buysscher, werd voorgeschreven goed aanbedeeld aan Pierre De Buysscher.

ONROEREND STATUUT :

De comparante heeft ons, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577bis §9 en §11 van zelfde wetboek over de gedwongen mede-eigendom. Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577bis en behalve de beperkingen hierna.

Het gebouw zal als naam krijgen Residentie LUXOR II.

PLANNEN :

De verschijners hebben mij, Notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

a) Een kopij van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oostende op zeventien april negentienhonderd negentig, onder bouwvergunning nummer BGB/2.306.89/YV. Het eensluidend verklaard afschrift werd gehecht aan de basisakte van de residentie Luxor I, verleden voor ondergetekende notaris Serge Van Damme op heden, voorafgaandelijk dezer.

b) Twee plannen opgemaakt door de heer ingenieur-architect Werner Boerjan, te Brugge J. Miraelstraat, 33-35, en goedgekeurd als voorzegd:

- plan 4/5 bevat het kelder en rioleringsplan, de tekening van het gelijkvloers, de tekening van de verdiepingen 1 en 2, en de tekening van de dakverdieping;
- 5/5 bevat de tekening van de voorgevel, de tekening van de achtergevel, de tekening van de zijgevel, de snede C-D, en de snede A-B.

Aan deze plannen werden wijzigingen aangebracht en deze staan vermeld op twee uitvoeringsplannen opgemaakt door de heer Kris Heyneman, architect, wonende te Knokke-Heist, Leopold laan, 79, in datum van drieëntwintig mei negentienhonderd eenennegentig,

welke plannen gehecht werden aan de wijzigende basisakte de dato vijftien juni negentienhonderd eenennegentig.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Ingeval van strijdigheid tussen de plannen gehecht aan de oorspronkelijke basisakte en de plannen gehecht aan de wijzigende basisakte, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige akte, uit de algemene verkoopsvoorwaarden en uit de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwvergunning voortvloeiend.

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

WIJZIGING DER PLANNEN:

De comparante 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 bouwheer 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.

De bouwheer 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 (door bijvoorbeeld één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement), of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel maken of een privaat splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende beperkingen :

- het aantal verdiepingen mag niet gewijzigd worden;
- 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;
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de esthetiek van het gebouw.

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden in een notariële akte.

Alle kopers van de privatieve elementen verbinden zich om gratis hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende basisakten en dat op de eerste vraag van de bouwheer.

VOLMACHT:

Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel, geven de kopers volmacht aan de bouwheer 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 dele mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Ingevolge de uitvoeringsplannen aangehecht aan de wijzigende basisakte de dato vijftien juni negentienhonderd eenennegentig, alsmede ingevolge het vonnis uitgesproken door de Vrederechter van het Tweede kanton te Oostende de dato eenentwintig januari negentienhonderd negenennegentig, neergelegd onder de minuten van Notaris Jean-Luc

Snyers, te Alken, op zeven augustus tweeduizend en één, dient de beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen gelezen te worden als volgt :

I. DE KELDERVERDIEPING bevat :

Gemeenschappelijke delen :

Inrit naar garages, manoeuvreerruimte voor de wagens achteraan het gebouw, sas, trap en trapzaal, lift en liftkoker, gemeenschappelijke berging, gang leidende naar de kelders, lokaal voor fietsen, lokaal voor tellers water en elektriciteit.

Privatieve delen :

1. Een gesloten garage genummerd "G1" met voorliggende parking genummerd "P1", samen genummerd "G1-P1", gelegen achteraan het gebouw, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De gesloten garage G1 zelf met de voorliggende parking genummerd P1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de tien/duizend zestigsten (10/1.060sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Vijf gesloten garages genummerd "G2" tot en met "G6", gelegen achteraan het gebouw. Iedere garage bevat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de tien/duizend zestigsten (10/1.060sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Een parking genummerd P2, gelegen achteraan het gebouw, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De parking zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de twee/duizend zestigsten (2/1.060sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

4. Tien kelders, genummerd "K1" tot en met "K10".

Deze tien kelders genummerd "K1" tot en met "K10" hebben geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond. Zij zullen aanbedeeld worden aan de appartementen in de respectievelijke verkoopakten.

II. HET GELIJKVLOERS bevat :

ALGEMEEN :

Het gelijkvloers en de dakverdieping bevatten telkens twee appartementen.

Het appartement gelegen aan de noordkant (links als men het gebouw bekijkt vanaf de Marie-Joséstraat) krijgt telkens de kenletter A, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Het appartement gelegen aan de zuidkant (rechts als men het gebouw bekijkt vanop de Marie-Joséstraat) krijgt telkens de kenletter B, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Aldus is het appartement A0 het appartement gelegen aan de noordkant op het gelijkvloers. Het appartement B3 is het appartement aan de zuidkant op de derde verdieping.

Gemeenschappelijke delen :

Trap en trapzaal lift en liftkoker, bordes.

Privatieve delen :

1. Het appartement "A0", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall met vestiaire, W.C., twee slaapkamers en badkamer aan de oostkant van het gebouw met terras, living met terras, keuken met berging, derde slaapkamer, alsmede het uitsluitend genot van de tuin gelegen voor het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de honderd dertien/duizend zestigsten (113/1.060sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Het appartement genummerd "B0" bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall met vestiaire, W.C., twee slaapkamers en badkamer aan de oostkant van het gebouw met terras, living met terras, keuken met berging, derde slaapkamer, alsmede het uitsluitend genot van de tuin gelegen voor het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de honderd veertien/duizend zestigsten (114/1.060sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

III. DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPING bevatten :

ALGEMEEN:

De eerste en tweede verdieping zijn identiek.

Iedere verdieping bevat telkens drie appartementen, respectievelijk genummerd A, B en C.

Het appartement gelegen aan de noordkant (links als men het gebouw bekijkt vanaf de Marie-Joséstraat) krijgt telkens de kenletter A, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Het appartement gelegen aan de zuidkant (rechts als men het gebouw bekijkt vanop de Marie-Joséstraat) krijgt telkens de kenletter B, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Het appartement middenin krijgt telkens de kenletter C, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Gemeenschappelijke delen :

Trap en trapzaal, bordes, lift en liftkoker.

Privatieve delen :

1. Een appartement van het type "A", respectievelijk genummerd "A1" en "A2", bevattende telkens :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, W.C., twee slaapkamers en badkamer aan de oostkant met terras, living met terras, keuken met berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

ieder appartement :

de honderd en zes/duizend zestigsten (106/1.060sten) der gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Een appartement van het type "B", respectievelijk genummerd "B1" en "B2", bevattende telkens :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, W.C., twee slaapkamers en badkamer aan de oostkant met terras, living met terras, keuken met berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

ieder appartement :

de honderd en zeven/duizend zestigsten (107/1.060sten) der gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Een appartement van het type "C", respectievelijk genummerd "C1" en "C2", bevattende telkens :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, badkamer met W.C., living met keukenhoek en terras, slaapkamer uitgevend op zelfde terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

ieder appartement :

de zesenvijftig/duizend zestigsten (56/1.060sten) der gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

IV. De dakverdieping bevat :

De dakverdieping bevat twee appartementen, genummerd A3 en B3, zoals hierboven reeds werd aangegeven.

Gemeenschappelijke delen :

Trap en trapzaal, bordes, machinekamer van de lift.

Privatieve delen :

1. Het appartement "A3", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall met vestiaire, W.C., twee slaapkamers en badkamer aan de oostkant, living met terras, keuken met berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de honderd en acht/duizend zestigsten (108/1.060sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Het appartement genummerd "B3" bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall met vestiaire, W.C., twee slaapkamers en badkamer aan de oostkant, living met terras, keuken met berging en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de honderd vijftig/duizend zestigsten (125/1.060sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL :

1. De kelderverdieping :

| | |
|----------------|--------------|
| Garage GP-P1 : | 10/1.060sten |
| Garage G2 : | 10/1.060sten |
| Garage G3 : | 10/1.060sten |
| Garage G4 : | 10/1.060sten |
| Garage G5 : | 10/1.060sten |
| Garage G6 : | 10/1.060sten |
| Parking P2 : | 2/1.060sten |

Totaal kelderverdieping 62/1.060sten

2. Gelijkvloers :

| | |
|------------------|---------------|
| Appartement A0 : | 113/1.060sten |
| Appartement B0 : | 114/1.060sten |

Totaal gelijkvloers : 227/1.060sten

3. Eerste verdieping :

| | |
|------------------|---------------|
| Appartement A1 : | 106/1.060sten |
| Appartement B1 : | 107/1.060sten |
| Appartement C1 : | 56/1.060sten |

Totaal eerste verdieping : 269/1.060sten

3. Tweede verdieping :

| | |
|------------------|---------------|
| Appartement A2 : | 106/1.060sten |
| Appartement B2 : | 107/1.060sten |
| Appartement C2: | 56/1.060sten |

Totaal tweede verdieping : 269/1.060sten

4. Dakverdieping :

| | |
|------------------|---------------|
| Appartement A3 : | 108/1.060sten |
| Appartement B3 : | 125/1.060sten |

Totaal dakverdieping 233/1.060sten

Totaal Residentie Luxor II : 1.060/1.060sten

Deze duizend zestigsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbesteding van deze duizend zestigsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal duizend zestigsten en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

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

Het aantal duizend zestigsten dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten van de Residentie Luxor II, onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom en van wat volgt.

ERFDIENSTBAARHEDEN :

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

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

De toekomstige verkrijgers van een privatieve 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 erfdiensbaarheden, die het beschreven goede kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zicht 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.

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEID :

Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar een erfdiensbaarheid van doorgang, gevestigd in de basisakte van de Residentie Luxor I, verleden voor ondergetekende notaris Serge Van Damme, op heden voorafgaandelijk dezer, van welke akte een afschrift ter overschrijving zal worden aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, en welke letterlijk luidt als volgt:

“Comparant verklaart dat een erfdiensbaarheid van doorgang voor auto’s, fietsen, bromfietsen en andere gevestigd wordt lastens het eigendom Residentie Luxor I (lijdend erf), en dit aan de westergrens van het perceel gekadastreerd sectie A deel van nummer 170/H/11 en ten voordele van de op te richten Residentie Luxor II, en alle nog te bouwen residenties die palen aan de Residentie Luxor I, te bouwen op een perceel grond gelegen aan de Marie-

Joséstraat en Zeedijk, gekadastréerd sectie A saldo van nummers 170/H/11, 170/V/10 en 170/E/13.

Deze erfdiensbaarheid heeft tot doel de eigenaars en of gebruikers of hun aangestelden van de heersende erven toegang te verlenen over een breedte van vier meter, tot de te bouwen parkings, garages en kelders in de Residentie Luxor II, en eventueel op andere aanpalende eigendommen die zouden te bereiken zijn via de Residentie Luxor I.

Deze erfdiensbaarheid wordt gevestigd ten eeuwigen en onvergelde titel.

Deze uitweg zal aangelegd en verhard worden door de comparant.

De mede-eigenaars van de Residentie Luxor II en van de eventueel te bouwen Residenties op aanpalende percelen grond zullen dien tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of vervanging van de slijtlaag, (eventueel in de kosten van onderhoud, herstel of vervanging van een gemeenschappelijke garagepoort, slagbomen en incombewakingsapparatuur zo die late zouden voorzien worden), en van de eventuele verlichting van de doorrit in verhouding tot het aantal parkings en garages dat zal gebruik maken van deze doorgang.

De doorgang zal aan de Duinenstraat echter niet mogen afgezet worden door enig hekken of poort of andere afsluiting zonder het akkoord van alle heersende erven.

Ingeval over deze bijdrage discussie zou ontstaan met de mede-eigenaars van de Residentie Luxor II of de eventueel te bouwen Residentie op een aanpalende grond, zal de comparant deze discussie vrij kunnen beslechten namens alle Residenties die van deze doorgang zullen gebruik maken, en eventueel een kostenherverdeling opleggen.

Tegen de beslissing van de comparante zal geen verhaal mogelijk zijn.”

De titularissen van een privaatieve kavel in de Residentie Luxor II worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen welke voortvloeien uit deze erfdiensbaarheid.

STATUUT VAN DE TERRASSEN

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privaatieven wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.

STATUUT VAN DE VOORTUIN :

De voortuinstrook behoort toe aan de gemeenschap.

Het uitsluitend, kosteloos en eeuwigdurend genot van de tuin wordt toegekend aan de eigenaars van de appartementen gelegen op het gelijkvloers, elk voor het stuk gelegen voor hun appartement, op last van uitsluitend onderhoud voor de titularissen van deze appartementen.

BIJZONDERE BEPALINGEN :

1. Verzekeringen :

Comparante of een persoon door hem aangeduid, zal de eerste verzekeringspolissen afsluiten waarvan sprake in het reglement van mede-eigendom.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur.

De brandverzekering zal voor de eerste twintig jaar in beheer moeten blijven van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J & C Gryson te Torhout.

2. Verkoop van een privaatief.

In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een privaatieve kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke

kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.

Deze kennisgeving moet per aangetekend schrijven gedaan worden, en volgende inlichtingen bevatten :

- naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, met datum van de akte;
- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;
- datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaars volgens de akte van vervreemding.

3. Eerste algemene vergadering :

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparante en in ieder geval vanaf het ogenblik dat drie/vierden van de appartementen in staat van oplevering zullen zijn.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

Teneinde de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de bouwheer naar het Algemeen Reglement van mede-eigendom van de Residentie Luxor I, dat gehecht bleef aan de voormelde oorspronkelijke basisakte van de Residentie Luxor I, verleden voor ondergetekende notaris Serge Van Damme op heden, voorafgaandelijk dezer, van welke basisakte een afschrift ter overschrijving zal worden aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Alle eigenaars van een privaat element van de residentie Luxor II zullen dit reglement moeten naleven dat gelden zal zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars ervan alsmede voor hun rechtsoptvolgers ten welken titel ook die ondeelbaar zullen verbonden zijn. Dit alles in zover onderhavige akte er niet van afwijkt.

Dit reglement omvat :

1. Het zakelijk statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen ontstaan gelden voor alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsoptvolgers teneven welke titel ook, bij wijze van subrogatie.

Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

Dit statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar tegenover allen door hun overschrijving in het bevoegd kantoor van hypotheken.

2. Het huishoudelijk reglement betreffende het genot van het gebouw en het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement is geen zakelijk recht en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald.

Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissing van de algemene vergadering en zij worden vastgelegd in het register van de processen – verbaal van de algemene vergadering.

AANVULLINGEN BIJ OF AFWIJINGEN VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

1. Syndicus :

Vanaf de voorlopige oplevering, en gedurende vijf opeenvolgende jaren, zal de functie van syndicus uitgeoefend worden door de persoon aan te duiden door de comparante.

De kosten van de syndicus zijn die van de immobiliënkamer van de kust.

Iedere eigenaar zal een dubbel van zijn sleutel aan de syndicus dienen te overhandigen alsook een dubbel van het veiligheidsslot.

2. Uitzicht van het gebouw.

Teneinde de gelijkheid van uitzicht van het gebouw te garanderen en dat in aanvulling van het artikel II.2.4. van het reglement van mede-eigendom, wordt er bepaald dat de kleur van de gordijnen voor de buitenvensters eenvormig wit-beige moet zijn voor alle privatieve kavels.

3. Toegelaten beroepsactiviteit :

In afwijking van artikel III.7 van het reglement van mede-eigendom is het uitdrukkelijk verboden in het gebouw om het even welke handelsactiviteit uit te oefenen.

De uitoefening van een vrij beroep is daarentegen wel toegelaten. Het artikel III.8 van het reglement is derhalve integraal van toepassing.

4. Publiciteit :

In afwijking van artikel III.9 van het reglement van mede-eigendom is enkel het aanbrengen van een naamplaat met vermelding van het beroep toegelaten. De vorm, de grootte en de plaats van de naamplaat zullen voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de raad van bestuur.

BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET VERKOCHTE PRIVATIEVEN.

De comparante komt niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet verkochte en niet verhuurde appartementen en garages.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat de kwestieuze privatieven bewoond, uitgebaat of verhuurd worden.

SCHEIDINGSMUREN.

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

Comparante alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig 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 zijn 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 Luxor II 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.

STEDENBOUWKUNDIGE BINDINGEN:

De stedenbouwkundige bindingen voor de parkings in de ondergrond blijven ten voordele of ten nadele van de promotor.

VERKOOPSVOORWAARDEN :

De algemene verkoopvoorwaarden die zullen gelden voor iedere verkoop van een privaatief in de Residentie Luxor II, werden als bijlage gehecht aan de basisakte van de Residentie Luxor I, verleden voor ondergetekende notaris Serge Van Damme op heden voorafgaandelijk dezer, waarvan een afschrift ter overschrijving zal worden aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

VOLMACHT :

Comparante, voor zoveel als nodig gebruik makend van de mogelijkheid om in de plaats te stellen, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

1. Mevrouw Annie Gesquiere, bediende, wonende te De Panne, Oostduinenstraat, 15;
2. De heer Guido Vanelverdinghe, bediende, wonende te Koksijde-Oostduinkerke, Zeedijk, 37,

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

- 1) alle wijzigende, aanvullende of verbeterende basisakten op te stellen;
- 2) te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd residentie Luxor I, evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minnen of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, 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 erfdienstbaarheden 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 randmelden van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, 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.

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

- 3) Alle ruil – of huurovereenkomsten (met inbegrip van erfpacht) ondertekenen voor rekening van de comparant.

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 niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WOONSTKEUZE :

Iedere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in zijn domicilie opgegeven in de aankoopakte, tenzij schriftelijke verwittiging aan de syndicus van verandering van woonst. De niet – rijksinwoners worden geacht woonstkeus te doen in het door hen aangekocht privaat, tenzij andersluidende bepaling in de aankoopakte.

Comparant kiest woonst in haar maatschappelijke zetel.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING :

De bevoegde heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een uitgifte dezer.

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 ons, notaris, deze akte getekend.

“Geboekt acht bladen twee verzending te Veurne, kantoor der registratie de zeventwintig december negentienhonderd negentig. Boek 399 Blad 30 Vak 11. Ontvangen ZEVEN HONDERD EN VIJFTIG FRANK (750,-Fr) De ontvanger (getekend) F. DEWILDE”.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Betreffende een onroerend goed waarvan sprake in de basisakte waaraan dit reglement zal aangehecht blijven.

II.1. – ALGEMENE UITEENZETTING

II.1.1.- BEPALING EN DRAAGWIJDTE

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed vastgesteld.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen hetgeen behoort tot de privatieve eigendom en wat behoort tot de mede-eigendom.

De aandelen in mede-eigendom bepalen de bijdrage van iedere eigenaar in de kosten verbonden aan de residentie.

Deze bepalingen behoren tot het zakelijk recht en zijn aldus bindend voor de titularissen van de zakelijke rechten.

Het statuut kan slechts gewijzigd worden met een aanwezigheidsquorum van twee/derden (aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars), en met een meerderheid van vier/vijfden der uitgebrachte stemmen.

Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving ten kantore van hypotheken van de ligging van het onroerend goed.

In geval van tegenspraak, hebben de bepalingen van de splitsingsakte (basisakte sensu stricto) voorrang op die van het reglement van mede-eigendom.

II.1.2. – HUISHOUELIJK REGLEMENT

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbende ten gelijk welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald.

De veranderingen aan het huishoudelijk reglement moeten niet notarieel worden vastgesteld, maar zij moeten opgelegd worden aan alle medecontractanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

II.1.3. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het huishoudelijk reglement vormen samen het “ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM”.

Dit algemeen reglement is bindend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeelde van de grond en de gemeenschappelijke delen van het goed. Het is tevens bindend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

II.2. – WONINGSTATUUT

II.2.1. – ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

II.2.1.1. – VERDELING VAN HET GEBOUW

Het appartementsgebouw bevat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarop de eigenaars hun rechten als mede-eigenaars uitoefenen.

De privatieve delen worden in het algemeen “appartementen” genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld.

De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, garages, autostaanplaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privaat worden aanzien.

II.2.1.2. – VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in duizend zestig/duizend zestigsten (1.060/1.060sten) toebedeeld aan de privatieven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde hunner privatieve delen.

De verdeling der aandelen onder de verschillende privatieven werden vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

Deze delen bepalen ook de bijdrage in de kosten van het gebouw.

De onverdeelde delen in mede-eigendom gehecht aan een privaatief eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen onder de voorwaarden hierna vermeld.

II.2.1.3. – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – SAMENSTELLING

Voorwerp van mede-eigendom zijn : de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere :

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als verticale, met inbegrip van de muren die twee aaneenpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemeenschappelijke delen, de buitenwand van de kelderverdiepingen;
- 4) de daken en hun goten;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze, of de delen ervan, die uitsluitend dienen voor één bepaald privaatief; de luchtkokers;
- 6) de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- 7) de versiering der voorgevels evenals de afscherming van de balkons of terrassen en de terrasafscheidings, met uitzondering van de zonneluiken, de rolluiken en bijhoren;
- 8) de gemeenschappelijke lokalen : o.a. lokalen bestemd voor fietsen, voor tellers, voor vuilnis;
- 9) de gemeenschappelijke plaatsen : inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, liften en liftkokers liftcabine, liftmechanisme;
- 10) de voetpaden;
- 11) bel, videofoon, parlofoon, deuropener.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed privaatief te zijn, behoudens tegenbewijs.

II.2.1.4. – PRIVATIEVE DELEN – SAMENSTELLING

Voorwerp van privatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaatief, en onder andere :

1. de toegangsdeur tot het privaatief en de bel; de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
2. de vloerbekleding;
3. de niet dragende binnenmuren;
4. de ramen en glas;
5. de bekleding van de grond, balkons en terrassen;
6. de nutsleidingen, of delen ervan, tot het uitsluitend gebruik van de privatieve eigendom;
7. het sanitair;
8. de binnendeuren; de brievenbussen;
9. de verwarmingsinstallatie en –toestellen;
10. de zonne- en windschermen.

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van de privatieve eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

II.2.1.5. – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET UITSLUITEND GENOT.

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op de ruwbouw van de balkons en terrassen.

II.2.2. – UITVOERING VAN HET EIGENDOMSRECHT – BEPERKINGEN

II.2.2.1. – Algemeen

De uitoonverdeeldheidstreding van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden, vermits zij een accessorium vormen van de privatieve delen.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen.

II.2.2.2. – Op de gemeenschappelijke delen

De titularis heeft recht op een normaal gebruik van de gemeenschappelijke delen, en hij kan dit zo nodig afdwingen.

De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van de medetitularissen.

II.2.2.3. – Op de privatieve delen

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit.

Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard.

Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder.

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

II.2.3 – GENOT EN WIJZIGING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

II.2.3.1. – Gemeenschappelijke delen

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve eigendom wijzigingen te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende met drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars. 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.

II.2.3.2. – Privatieve delen

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door dit reglement, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid, het esthetisch uitzicht, de thermische en akoestische isolatie en de geluidsdemping van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedere mede-eigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere mede-eigenaars.

II.2.4. – STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Niets dat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering waarop drie/vierden (3/4den) van de aandelen moeten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden der uitgebrachte stemmen.

Zulks geldt namelijk voor de ingangdeuren der appartementen en andere privatieve lokalen, voor de ramen en het glas, borstweringen, zonneschermen en wonschermen, balkons, brievenbussen en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

De eigenaars zullen steeds bijkomende onderhoudswerken of schilderwerken kunnen uitvoeren op eigen kosten mits inachtnaam van wat hogervermeld is betreffende de stijl en de harmonie van het gebouw. Dit ontslaat hen niet van de verplichte deelname in de onderhouds- en schilderwerken die door de algemene vergadering beslist worden.

II.2.4.1. – GORDIJNEN EN VLOEREN :

De gordijnen en de voering of achterzijde van de overgordijnen, dienen eenvormig wit te zijn .

In en boven alle nachtlokalen zijn zachte vloeren voorzien. De eigenaars mogen eventueel een harde vloer aanbrengen, maar moeten die bedekken met een zachte, eventueel wegneembare, bevloering, teneinde geen burenhinder te veroorzaken door nachtlawaai, behalve voor de appartementen op het gelijkvloers.

II.2.4.2. – ZONNETENTEN, ZONNEZEILEN EN WINDSCHERMEN :

Zonnetenten, zonnezeilen en windschermen zijn toegelaten in zover ze beantwoorden aan de vorm en het kleur zoals nauwkeurig omschreven door de architect van het gebouw.

Een voorafgaande schriftelijk toelating van de architect of de syndicus is vereist.

II.3. – BESTUUR VAN HET GEBOUW : ALGEMENE VERGADERING – RAAD VAN BESTUUR – SYNDICUS

II.3.1. – ALGEMEEN

Alle eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die de bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

Het bestuur wordt samen waargenomen door de algemene vergadering, de syndicus en eventueel de raad van mede-eigendom. Tevens wordt een commissaris over de rekeningen benoemd.

II.3.2. – DE ALGEMENE VERGADERING

II.3.2.- DE ALGEMENE VERGADERING

II.3.2.1. – OMSCHRIJVING

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

II.3.2.2.- 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.

II.3.2.3.- 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.

II.3.2.4.- TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEENKOMT

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode van 1 tot 15 februari

II.3.2.5.- BIJEENROEPING

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.

II.3.2.6.- SAMENSTELLING

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.

II.3.2.7.- 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.

II.3.2.8.- BUREAU

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 grootst 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.

II.3.2.9. STEMRECHT

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.

II.3.2.10.- MEERDERHEDEN

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

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

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

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde 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.

II.3.2.11.- NOTULEN

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 privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

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.

II.3.3.- DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN DE COMMISSARIS OVER DE REKENINGEN

II.3.3.1.- 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.

II.3.3.2.- 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.

II.3.4.- DE SYNDICUS

II.3.4.1.- ALGEMENE OPDRACHT

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

II.3.4.2.- 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.

II.3.4.3.- OPDRACHT

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de

gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval 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^o, 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.

II.3.4.4.- 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 vast-goedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

II.4. – ALGEMENE LASTEN – VERDELING – INNING

II.4.1. – ALGEMENE LASTEN

Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privaatieve delen.

Behoren daarenboven tot de algemene kosten, het buitenschilderwerk van ramen, rolluiken, en toegangsdeur tot iedere eigendom.

II.4.2. – VERDELING VAN DE LASTEN

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in mede-eigendom.

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.

II.4.3.1.- 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.

II.4.3.2.- GEDWONGEN INNING

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

II.4.4. – BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID – VERDELING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de mede-eigendom in het gebouw verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

II.4.5. – Gemeenschappelijke ONTVANGSTEN

Wanneer gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van de grond of van het gebouw, naargelang de aard van de ontvangsten.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten te innen en geeft er geldige kwijting over.

II.4.6. – Reservefonds

Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe zal iedere eigenaar een bijdrage storten welke door de algemene vergadering zal worden bepaald.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt deze bedragen in zijn afrekening.

II.5. – HERSTELLINGEN EN WERKEN

II.5.1. – PRINCIPE

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, zullen door de mede-eigenaars afgedragen en betaald worden zoals hierboven bepaald.

II.5.2. – AARD DER HERSTELLINGEN

De herstellingen en werken worden in drie categorieën ingedeeld :

- A. Dringende herstellingen.
- B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.
- C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of een verbetering medebrengen.

II.5.2.1. – DRINGENDE WERKEN

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte leidingen, waterinsijpelingen, stormschade, enz.. heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de syndicus of de herstellingen betwisten, in zover die uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst.

De syndicus zal nadien een gedetailleerde en correcte prijsopgave dienen voor te leggen aan de raad van mede-eigendom.

II.5.2.2. – ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Tot deze herstellingen wordt besloten door de raad van mede-eigendom, zo die werd opgericht, of bij ontstentenis, de algemene vergadering.

II.5.2.3. – NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

Deze werken en herstellingen zullen worden beslist in de algemene vergadering.

II.5.3. – MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

De eigenaars zullen door hun appartementen, winkels of andere privatieven doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, en schoonmaker er gemeenschappelijke delen.

Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden tenzij het gaat om dringende herstellingen, van één juni tot dertig september van ieder jaar, ook niet tijdens de paasvakantie. De herstellingen aan het dak zullen te allen tijde mogen gevraagd en uitgevoerd worden.

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 in gebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

II.6. – VERZEKERING – HEROPBOUW

II.6.1. – PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S

De eerste verzekeringspolis zal door de bouwheer of de persoon of vennootschap door hem aangeduid voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

De algemene vergadering neemt op haar eerste bijeenkomst kennis van de afgesloten polis en beslist over de eventuele aanvullingen en/of aanpassingen die zij wensen door te voeren.

De raad van bestuur voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

II.6.2. – POLISSEN

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

II.6.3. – BIJPREMIE

Indien een bijpremie 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.

II.6.4. – RAMPEN – INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars door de algemene vergadering aan te duiden onder last deze som op de bank of elders te deponeren onder de voorwaarden door de algemene vergadering opgelegd. Doch er zal noodzakerlijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun deel enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

II.6.5. – AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

II.6.5.1. – Begripsbepalingen

De hierna vermelde bepalingen “totale ramp” of “gedeeltelijke ramp” dienen als volgt geïnterpreteerd te worden.

Als totale ramp 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 ramp betreft alle ander beschadigingen.

II.6.5.2. – Aanwending van de vergoedingen

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

a) wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde 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 mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen in de constructies.

b) Indien het een totale ramp geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van vier/vijfden der aandelen in de constructies van het gebouw.

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

De syndicus zal de prijs voor de overname laten bepalen door een college van drie experts te benoemen door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge. Dit college zal alleen de grondwaarde dienen te schatten vermits de vergoeding voor de constructies door de verzekeringsmaatschappij wordt vereffend.

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 constructie 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 conventioneel schadebeding een intrest van vijftien procent gerekend.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zullen de mede-eigenaars geacht worden in onverdeeldheid te zijn, en zal ieder van hen de uitonverdeeldheidtreiding kunnen vragen overeenkomstig artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek.

De opbrengst van de verzekeringsvergoeding zal onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandeel in de constructies. De opbrengst van de licitatie van de grond zal verdeeld worden volgens de quotiteiten in de grond.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn.

Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met een drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het onroerend goed.

II.6.6. – AFWIJKINGEN

a) Indien door de mede-eigenaars verfraaiingen aan de privaatieve eigendom worden uitgevoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.

b) De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid onder hen, zouden denken dat de verzekeringen voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premies van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars 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.

II.6.7. – PRIVATE VERZEKERING MEUBILAIR – HUURRISICO'S – VERHAAL DER BUREN.

Iedere mede-eigenaar of bewoner zal persoonlijk en op eigen kosten, een verzekeringscontract afsluiten voor de inboedel; hetzelfde geldt voor de huurrisico's en het verhaal der burens.

III. – HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

III.1. – DRAAGWIJDTE – WIJZIGINGEN

Er wordt onder de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welk bindend is voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derden der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen zullen geacteerd worden in een proces-verbaal der algemene vergadering.

Elke nieuwe belanghebbende (koper en of huurder), alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn in alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in de processenverbaal en gebundeld in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen.

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.

De syndicus zal in overleg met de voorzitter van de Raad van Bestuur de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

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 zonnetenten toegelaten.

3. Het is verboden ontvlabbare, 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 huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren, oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de raad van bestuur 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 schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing van de raad van bestuur. Het bedrag dezer conventionele schadevergoeding zal in het provisiefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing de raad van bestuur 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 wijze, 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 uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer 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 dien 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 andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuuring of pachtoverdracht.

III.6. – OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN – VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verplichting opleggen aan de huurders het privaatief te bewonen als een “goed huisvader”, dit overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom 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 sommen 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 de 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 handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, of een kantoor open te houden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderden 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 uitdrukkelijke 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 gansgelegenheid 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 sleur van de autobox steeds kan gesloten worden.

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

Het plaatsen en bewaren (stokkeren) 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 in gebreke 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 enzovoort).

De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de privatieve 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 opeen 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 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 privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, 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 gelijke 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 tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen met melding “Te Koop” of “Te Huur”, alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoeken en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring.

Deze plakaten 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 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 en volgens de plaatselijke gebruiken van het vredegericht van plaats van de ligging van het goed.

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 het 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 plaats van de ligging van het goed, vastgesteld 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. – BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betreffende een deel van het gebouw.

Ofwel zal er ten minste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

III.11.4. – VOORLOPIGE BESCHIKKING

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

III.11.5. – 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 plaats van de ligging van het goed, bij gebreke daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaat deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

III.11.6. – VERTALING

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

Ne varietur gehecht aan de basisakte van de Residentie Luxor I verleden voor notaris Serge Van Damme te De Panne op 24-12-1990.