

Gecoördineerde statuten

van de Residentie

"Majestic"

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. .../.../2011

Samenvoeging van en aanpassing aan:

- de oorspronkelijke statuten d.d. 20.10.1995, verleden voor Notaris Quaghebeur en betrekking hebbende op de Residenties Majestic I en II;

- de bijzondere statuten d.d. 20.10.1995, verleden voor Notaris Quaghebeur en betrekking hebbende op Majestic III, zijnde het garagecomplex.

- De Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

HET JAAR NEGENTIENHONDERD VIJFENNEGENTIG
OP TWINTIG OKTOBER

Voor mij, Meester Maurice-Henri QUAGHEBEUR notaris met standplaats Oostende, met tussenkomst van Meester Vincent de GHELDERE, notaris met standplaats te Knokke- Heist.

ZIJN VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap IMMOBILIERE TAVERNIER met maatschappelijke zetel te Knokke-Heist, Magere Schorre 17, ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder het nummer 34.786.

Deze vennootschap werd opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, krachtens een akte verleden voor Notaris Gerard Van heurck, met standplaats te Antwerpen, op acht maart negentienhonderd ééneuzestig, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op éénendertig maart erna onder het nummer 6266 .

Blijkens buitengewone algemene vergadering gehouden ten kantoor van Meester Vincent de Gheldere, Notaris te Knokke-Heist, op achtentwintig december negentienhonderd drieëntachtig, werd de personenvennootschap Immobiliere Tavernier omgevormd in Naamloze Vennootschap Immobilière Tavernier, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op éénentwintig maart negentienhonderd vierentachtig, nummer 602-12.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd ingevolge akte verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende, op éénendertig maart negentienhonderd vijfennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op achtentwintig april erna onder nummer 950428-268

Alhier vertegenwoordigd door :

1) De Heer Eric TAVERNIER, afgevaardigde-bestuurder, wonende te 8300 Knokke-Heist, Magere Schorre 17;

2) Mevrouw Nicole TAVERNIER, bestuurder, wonende te 8300 Knokke-Heist, Parmentierlaan 223, alhier vertegenwoordigd door de heer Philippe Baervoets, blijkens hieraange- hechte volmacht verleden voor Meester Maurice-Henri Quaghebeur, notaris te Oostende, op zeventien oktober negentienhonderd vijfennegentig.

3) Mevrouw Fernande D'HOOGHE, bestuurder, wonende te 8300 Knokke-Heist, Ieperstraat 33.

Handelend ingevolge de statuten.

HIERNA GENOEMD "DE COMPARANTE"

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Comparante verklaart eigenares te zijn van:

STAD KNOKKE-HEIST (vierde afdeling)

Een hotel bestemd voor afbraak staande en gelegen Zeedijk 697, en de Zandstraat nummer 6, gekadastreerd of het zijnde geweest sectie B nummer 93 A en 95, groot volgens kadaster negenhonderd negentwintig vierkante meter en honderdtwintig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Naamloze Vennootschap Immobilière Tavernier is eigenares van voorbeschreven onroerend goed om deze in grotere oppervlakte te hebben verkregen ingevolge inbreng door Mevrouw Ivonna De Broek, de Heer Yvan Tavernier en de Heer Eric Tavernier, allen hier voornoemd, gedaan in de akte stichting van voornoemde vennootschap verleden voor Meester Gerard Van Heurck, Notaris te Antwerpen, op acht maart negentienhonderd ééneuzestig, waarvan sprake hiervoor overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op éénentwintig maart negentienhonderd ééneuzestig, boek 61 nummer 24.

De eigendommen te Knokke, Zeedijk 12 9, en Zandstraat 4, hingen af van de wettelijke gemeenschap van goederen bestaand hebbende tussen wijlen de Heer Philippus Tavernier en Mevrouw Ivonna De Broek, ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor Notaris Verté, te Brugge, als volgt :

a) de grond om deze te hebben aangekocht voor een grootte van vierhonderd zeventien vierkante meter, blijkens

akte verleden voor Notaris de Gheldere te Heist, op tweëntwintig februari negentienhonderd vierentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge, op zes maart negentienhonderd vierentwintig, boek 4501 nummer 14 .

b) Voor een oppervlakte van duizend drieënvijftig vierkante meter om dezelve te hebben aangekocht tegen het sekwester van Mevrouw Rosalie en Mevrouw Joanna Weyers, bij akte verleden voor de Heer Jean Tyberghien, ontvanger der registratie, te Brugge, op dertig oktober negentienhonderd zesentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge, op tien november daarna, boek 4 866 nummer 47.

c) Voor een grootte van tweehonderd en tien vierkante meter tegen Mevrouw Maria De Vos, weduwe van de Heer Louis Van Bunnan, eigenares te Schaarbeek, en de Heer Albert Van Bunnan, ingenieur te Schaarbeek, blijkens akte verleden voor Notaris Tanger te Stalhille, op zeven september negentienhonderd zevenentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge, op acht november daarna, boek 504 5 nummer 1.

d) Voor een oppervlakte van zesentachtig vierkante meter tegen de Heer Pierre Hoevenaers, bij akte verleden voor Notaris de la Housse, te Brussel, op één februari negentienhonderd veertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge, op acht februari daarna, boek 682 8 nummer 11.

De gebouwen deels om deze gekocht te hebben met de grond blijkens voormelde akte, verleden voor Notaris de Gheldere te Heist, op tweëntwintig februari negentienhonderd vierentwintig, en deels om ze voor eigen rekening te hebben doen oprichten op een gedeelte van de door hen aangekochte gronden.

Het eigendom te Knokke, Zandstraat, om hetzelve te hebben aangekocht van Mevrouw Maria De Vos, weduwe Louis Van Bunnan, te Schaarbeek, en de Heer Albert Van Bunnan, ingenieur te Schaarbeek, bij akte verleden voor Notaris Tanger, te Stalhille, op vierentwintig september negentienhonderd achtentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge, op zeventien november daarna, boek 5189 nummer 38.

De Heer Philippus Tavernier, is ab intestato overleden te Knokke, op één november negentienhonderd vijftig, nalatende als enige wettige reservataire erfgenamen zijn drie kinderen, te weten : a) de Heer Yvan Tavernier; b) de Heer Eric Tavernier en c) Mejuffer Nicole Maria Paula Arthur Tavernier, het alles onder voorbehoud van één vierde in volle eigendom en één vierde in vruchtgebruik zijner nalatenschap toekomende aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw

Ivonna De Broek, ingevolge de gifte vervat in hun voormeld huwelijkskontraakt.

Bij akte verleden voor Notaris Georges Boels te Knokke, op éénendertig juli negentienhonderd achtenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge, op negen augustus daarna, boek 9828 nummer 20, heeft voormelde Mejuffer Nicole Tavernier al haar onverdeelde parten en delen in voormelde eigendommen afgestaan en overgedragen aan haar mede-eigenaars.

Comparante verklaart zinnens te zijn op voormelde grond twee appartementsgebouwen op te richten genaamd "Residentie Majestic I" , gelegen aan de Zeedijk en "Residentie Majestic II", gelegen aan de Zandstraat, en een garagekompleks gelegen op de binnenkoer tussen beide gebouwen, met uitgang naar de Zandstraat, waarvan de diverse eigendommen zullen bestaan uit delen voor uitsluitend privaat gebruik en delen voor algemeen gebruik en die gemeen zullen zijn en in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars.

Comparanten verzoeken bij tegenwoordige ondergetekende Notaris te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek van de statuten van de hiervoor vermelde en hierna beschreven appartementsgebouwen "Residentie Majestic I" en "Residentie Majestic II".

Het juridisch statuut van het garagekompleks zal bij afzonderlijke akte worden vastgesteld.

Deze statuten bestaan enerzijds uit :

- de BASISAKTE van de appartementsgebouwen;
- het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM;
- het REGLEMENT VAN ORDE.

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM en dit REGLEMENT VAN ORDE worden door comparanten telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel.

Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage die, na te zijn voorgelezen en na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparanten en ondergetekende notaris, samen met onderhavige akte ter registratie zal worden aangeboden.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het bijzonder deel zullen laatstgenoemde bepalingen moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet- geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

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

Ten gevolge van onderhavige akte zullen de hierna beschreven appartementsgebouwen gelegen aan de Zeedijk en aan de Zandstraat (met achterliggend garagegebouw) voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement of winkel(en elke garage) met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarenden titel of ten kostelozen titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

BIJZONDER DEEL

I. basisakte

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen:

- (a) een beschrijving van het onroerend geheel
- (b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten;
- (c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan.

In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

a) Beschrijving van het onroerend geheel

1) Algemene beschrijving :

-Het appartementsgebouw genaamd "Residentie MAJESTIC I", bestaande uit een ondergrondse bouwlaag en elf bovengrondse bouwlagen als volgt gespecificeerd voor wat de bovengrondse bouwlagen betreft : een gelijkvloers, een eerste tussenverdiep, de verdiepingen 1 tot en met 7, en de dakverdiepingen 8 en 9, gelegen aan de Zeedijk nummer 697, alwaar het een breedte zal hebben van twintig meter, negenennegentig centimeter.

-Het appartementsgebouw genaamd "Residentie Majestic II", bestaande uit een ondergrondse kelderverdieping en de zeven bovengrondse bouwlagen zijnde : een gelijkvloers en vier type verdiepingen alsook de duplex bouwlagen 5 en 6, gelegen aan de Zandstraat 6, alwaar het een breedte heeft van zes meter en vijf centimeter.

- *het garagekompleks : Majestic III*

2) Bouwplannen

De bouwplannen van het onroerend geheel, in opdracht van de comparante opgemaakt door de B.V.B.A. Architectenbureau Maes en Coopman, te 8301 Knokke-Heist, Elisabethlaan 333, en gedagtekend op drie maart negentienhonderd vijffennegentig, zullen, na waarmeding door comparante en ondergetekende notarissen, aan deze akte gehecht blijven en er mede worden geregistreerd. Een door ondergetekende notarissen voor eensluidend verklaard afschrift ervan zal, overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek' als bijlage op het bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

De bouwplannen zijn de volgende :

Plan één : voorstellende de inplantingen en liggingsplan;

Plan twee : voorstellende de gabarieten;

Plan drie : voorstellende nivo -2;

Plan vier : voorstellende nivo -1 en riolering;

Plan vijf : voorstellende het gelijkvloers Zandstraat en Zeedijk. Duplex gelijkvloers Zeedijk. Achtergevel gelijkvloers Zeedijk.

Plan zes : voorstellende de typeverdieping Zeedijk en variante;

Plan zeven : voorstellende de dakverdieping Zeedijk;

Plan acht : voorstellende de typeverdieping Zandstraat, de dakverdieping Zandstraat en de duplex dakverdieping Zandstraat;

Plan negen : voorstellende de voorgevel Zeedijk, de doorsnede AB en de achtergevel Zandstraat;

Plan tien : voorstellende de voorgevel Zandstraat, de doorsnede CD en de achtergevel Zeedijk.

De gewijzigde uitvoeringsplannen opgemaakt door zelfde B.V.B.A. Architectenbureau Maes en Coopman op één oktober negentienhonderd vijffennegentig, zijn de volgende :

Plan drie : voorstellende nivo -2;

Plan vier : voorstellende nivo -1 en riolering;

Plan vijf : voorstellende het gelijkvloers Zandstraat, de duplex gelijkvloers Zeedijk en de achtergevel gelijkvloers Zeedijk;

Plan vijf bis : voorstellende gelijkvloers peil 000, duplex gelijkvloers peil 2 90;

Plan zes : voorstellende verdieping peil + 565;

Plan zes bis : voorstellende peil + 840 en peil + 1115

Plan zes tres : voorstellende verdieping peil + 1390 en peil + 1665

Plan zeven : voorstellende dakverdieping peil + 2490, duplex dakverdieping peil + 2765;

Plan acht : voorstellende typeverdieping Zandstraat dakverdieping Zandstraat en duplex dakverdieping Zandstraat.

Deze plannen vormen samen met het mede-eigendomsreglement en deze akte het statuut van het onroerend complex.

Zij moeten begrepen en uitgelegd worden het ene in functie van het andere.

Wat betreft Majestic III vermeldt de akte: De promotor overhandigt vervolgens de plannen van het garagekompleks, welke plannen werden opgemaakt door de B.V.B.A. Architectenbureau Maes en Coopman, te 8301 Knokke- Heist, Elisabethlaan 333, en goedgekeurd door het Schepencollege van Knokke op acht september negentienhonderd vijftiennegentig (bouwregister nummer AROL/8.11/31043/1962.1).

Wijziging plannen

Verschijner behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, voor of tijdens de constructiewerken aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen die door de bevoegde overheidsdiensten zouden worden opgelegd.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische en esthetische redenen welke naar het oordeel van de architect en/of bouwheer vereist zijn en waarover laatstgenoemden de uitsluitende beoordelingsbevoegdheid bezitten.

Zo behoudt de bouwheer zich tevens het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige verdeling van de nog niet verkochte privatieven. Zo kan een gedeelte van een privaatief worden afgenomen van het ene om te worden toegevoegd aan een ander privaatief, desgevallend na wijziging in zelfde proportie, van de onderscheiden fracties in de gemeenschappelijke delen die aan die privatieven werden verbonden.

Verschijner zal eveneens de bestemming van de nog niet verkochte privatieven kunnen wijzigen en zal zelfs privaatieve lokalen kunnen toevoegen aan de gemeenschappelijke delen.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de appartementen, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan verschijners teneinde desgevallend mede in hun naam alle wijzigende basisakten te verlijden.

Het is evenwel uitdrukkelijk bepaald dat, behoudens andersluidende specifieke en schriftelijke toestemming van de desbetreffende toekomstige kopers, verschijners op basis van bovenstaande volmacht geen wijziging kunnen brengen aan het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden werden aan de reeds verkochte privatieven.

De bepaling betreffende de volmacht zal bovendien uitdrukkelijk worden opgenomen in elke verkoopakte van privatieven.

[Blijkens bijzondere basisakte Majestic III]

Omschrijving van de algemene delen:

A. ALGEMENE GEMENE DELEN.

De algemene gemene delen zijn nader bepaald in de algemene basisakte en gesplitst in tienduizend/tienduizendsten die door de promotor als volgt worden toebedeeld :

a) het appartementsgebouw genaamd Residentie Majestic I, palend aan de Zeedijk

- aantal gemeenschappelijke delen : achtduizend zeshonderd éénezenzestig/tienduizendsten : 8.661/10.000

b) het appartementsgebouw genaamd Residentie Majestic II, palend aan de Zandstraat

- aantal gemeenschappelijke delen : vijfhonderd ééneveertig/tienduizendsten : 551/10.000

c) het garagekompleks : Majestic III.

- aantal gemeenschappelijke delen : zeventienhonderd achtentachtig/tienduizendsten : 788/10.000

Zij samen : tienduizend/tienduizendsten : 10.000/10.000

B. BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN IEDERE RESIDENTIE AFZONDERLIJK EN VAN HET GARAGEKOMPLEKS.

De bijzondere gemene delen van iedere residentie afzonderlijk omvatten onder meer :

* het dak van het hoogste niveau van het appartementsgebouw, alsook de goten en afvoerbuizen; de buizen en leidingen van alle aard: verwarming, water, elektriciteit (met uitzondering evenwel van de gedeelten van buizen en leidingen die uitsluitend voor één privaat dienen).

* het betonnen geraamte van de residentie in kwestie (steunmuren, peilers, balken, enz.)

* het ruw metselwerk, de gevelmuren, binnenmuren, scheidingsmuren, de buitenversieringen van gevels en ramen, zelfs indien ze afhangen van privaat, de vensterbanken, de waterstorting der W.C.'s, de leidingen van alle aard voor het bijzonder gemeenschappelijk gebruik, alle verlichtingsapparaturen voor de bijzonder gemene delen van de residentie.

Deze opsomming wordt enkel ten titel van voorbeeld gegeven en mag niet limitatief worden geïnterpreteerd.

Zelfde bijzondere gemene delen mogen slechts vervreemd of niet vervreemd, mee zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden met de privaat waarvan ze een aanheerigheid uitmaken.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een privaat bezwaren van rechtswege de eraan verbonden gemene delen.

3) Bouwvergunning

De bouwvergunning werd aan comparanten afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Knokke, op acht september negentienhonderd vijftien (Bouwregister nummer AROL/8.11/31043/1962.1) en een afschrift hiervan zal aan deze akte gehecht blijven.

4) Oprichting van de gebouwen

Na deze uiteenzetting verklaart comparante dat zij op hiervoor beschreven grond, twee appartementsgebouwen zal oprichten, die als naam zullen dragen respectievelijk "Residentie Majestic I" en "Residentie Majestic II", en een garagekompleks "Majestic III", met welke naam elk gebouw hierna ook verder zal worden aangeduid.

De "Residentie Majestic I" situeert zich aan de Zeedijk nummer 697 en de "Residentie Majestic II" situeert zich aan de Zandstraat nummer 6.

Tussen de beide residenties Majestic I en II zal het garagecomplex, genaamd Residentie Majestic III, opgericht worden.

5) Vergoeding overname scheidingsmuren

De koper van een appartement of garage draagt zijn eventuele toekomstige rechten op een vergoeding voor muurovername wegens de gemeenmaking van de scheidingsmuren en afsluitingsmuren, over aan de verschijner Immo Tavernier of haar rechtsoptvolgers.

De verschijner heeft het recht alleen over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de particulieren en hun rechtsoptvolgers ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan verschijner, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te tekenen.

b) Specifieke beschrijving van de particuliere en de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw "Residentie MAJESTIC I"

Onderaards :

de trappen met trapzalen, de liften met hun kokers, de gangen, private bergingen, de gemeenschappelijke bergingen, de bergingen huisvuil, de tellerlokalen, en de doorgang naar het garagecomplex met afsluitdeur.

a. Gemene delen :

de funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, de watermeterput, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verlucht ruimten, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

b. Private delen :

de **tweëndertig bergingen** genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 en 32.

Gelijkvloers

a. Gemene delen

- gelijkvloers

De inkomdeur, de inkomhall, de gemeenschappelijke hall, de tussendeur, de trappen met trapzalen en de liften met hun kokers, de buitenmuren, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

- Duplex Gelijkvloers

De trappen met trapzalen en de liften met hun kokers.

b. Private delen

1) De winkel nummer 1 gelegen uiterst links van de inkom, begrijpende :

- gelijkvloers :

inkomdeur, de ruime winkelzaal met private trap leidende naar de duplex winkel op de tussenverdieping.

- duplex gelijkvloers :

de duplex winkel één (1) verbonden met de private trap met de winkel één op het gelijkvloers, keuken en w.c.

2) De winkel nummer 2 gelegen links van de inkom, begrijpende :

- gelijkvloers

Inkomdeur, de ruime winkelzaal met private trap leidende naar de duplex winkel op de tussenverdieping.

- duplex gelijkvloers

de duplex winkel twee (2) verbonden met de private trap met de winkel twee op het gelijkvloers, keuken en w.c.

3) De winkel nummer 3 gelegen uiterst rechts, begrijpende:

- gelijkvloers :

Inkomdeur, de ruime winkelzaal met private trap leidende naar de duplex winkel op de tussenverdieping.

- duplex gelijkvloers
de duplex winkel drie (3) verbonden met de private trap met de winkel drie op het gelijkvloers, keuken en w.c.

Op de duplex gelijkvloers

Private delen

- Het appartement type C, gelegen boven de inkom en naast de duplex van de winkel links van de inkom, begrijpende:
Inkom, living met keuken uitgevende op de Zeedijk, w.c., bergplaats en lokaal van de centrale verwarming, en de private trap leidende naar de private delen van het appartement op de eerste verdieping uitgevende op de Zeedijk welke omvat : hall, bergplaats, slaapkamer uitgevende op de Zeedijk, dressing, en badkamer met ligbad, dubbele lavabo, w.c. en douchecel.

Op de eerste verdieping

a) Gemene delen

De buitenmuren, de trapzalen met trappen en liften met hun kokers alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

b) Private delen

- Het appartement type A, gelegen uiterst links in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende :

Hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., bergplaats, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, lokaal van de centrale verwarming, de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw en de private trap uitgevende naar de privatieve delen van het appartement en gelegen op de eerste tussenverdieping welke omvat : nachthall, w.c., badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan.

- Het appartement type B, gelegen naast het appartement type A, en links in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende:

Hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., bergplaats, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, lokaal van de centrale verwarming, de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw en de private trap uitgevende naar de privatieve delen van het appartement en gelegen op de eerste tussenverdieping welke omvat : nachthall, w.c., badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan.

- Het appartement type D, gelegen uiterst rechts in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende :

Inkom, vestiaire, w.c., living uitgevende op de Zeedijk, lokaal van de centrale verwarming, bijkeuken, keuken met balkon uitgevende achteraan, nachthall, dressing, badkamer met ligbad,

douchecel en dubbele lavabo en slaapkamer met balkon uitgevende achteraan, en de privaatieve trap uitgevende naar de privaatieve delen van het appartement en gelegen op de eerste tussenverdieping welke omvat : nachthall, w.c., badkamer met ligbad en lavabo, badkamer met stortbad en lavabo en de drie slaapkamers met balkon uitgevende achteraan.

Op de tweede verdieping

A. Gemene delen

De buitenmuren, de trapzalen met trappen en de liften met hun kokers, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen

- het appartement type A, gelegen uiterst links in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., badkamer met ligbad, w.c. en lavabo, vestiaire, berging, het lokaal van de centrale verwarming, en de slaapkamer met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

- het appartement type B, gelegen naast het appartement type A, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c.; badkamer met ligbad, dubbele lavabo en w.c., vestiaire, berging, badkamer met stortbad en lavabo, het lokaal voor de centrale verwarming en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

- het duplex appartement type C, gelegen naast het appartement type B, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., berging en lokaal voor de centrale verwarming en de private trap uitgevende op de privaatieve delen van het appartement hoger gelegen begrijpende :

Hall, berging, dressing, de slaapkamer uitgevende op de Zeedijk, en de badkamer met ligbad en dubbele jacussi lavabo, w.c. en douchecel.

- het appartement type D, gelegen naast het duplex appartement type C en uiterst rechts in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, bidet, W.C., het lokaal voor de centrale verwarming en berging, nachthall, de badkamer met stortbad en lavabo en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

Op de derde verdieping

A. Gemene delen

De buitenmuren, de trapzalen met trappen en de liften met hun kokers, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen

- het appartement type A, gelegen uiterst links in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende:

Hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, berging, W.C., vestiaire, badkamer met ligbad, dubbele lavabo en W.C., lokaal voor de centrale verwarming en de slaapkamer met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

- het appartement type B, gelegen naast het appartement type A, begrijpende :

Hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, W.C., vestiaire, berging met lokaal van de centrale verwarming, badkamer met ligbad en lavabo, nachthall, badkamer met lavabo, dressing, badkamer met ligbad, dubbele lavabo en W.C. en de drie slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

- het appartement type D, en uiterst rechts in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, W.C., vestiaire, lokaal voor de centrale verwarming en berging, nachthall, badkamer met ligbad W.C. en dubbele lavabo, badkamer met' douchecel en lavabo, en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw

Op de vierde, en zesde verdieping

a) Gemene delen

De buitenmuren, de trapzalen met trappen en de liften met hun kokers, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

b) Private delen

het appartement type A, gelegen uiterst links in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, respectievelijk op de vierde en zesde verdieping gezien zij op deze verdiepingen identiek zijn, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., badkamer met ligbad, w.c. en dubbele lavabo, nachthall, berging, het lokaal van de centrale verwarming, vestiaire, badkamer met ligbad en lavabo en twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

het appartement type B, gelegen naast het appartement type A, respectievelijk op de vierde, en zesde verdieping gezien zij op deze verdiepingen identiek is, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., badkamer met ligbad, dubbele lavabo en w.c., nachthall, berging, badkamer met ligbad en lavabo, het lokaal voor de centrale verwarming en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

het duplex appartement type C, gelegen naast het appartement type B, respectievelijk op de vierde, en zesde verdieping, gezien zij op deze verdiepingen identiek is, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., berging en lokaal voor de centrale verwarming en de private trap uitgevende op de private delen van het appartement hoger gelegen begrijpende :

Hall, berging, dressing, de slaapkamer uitgevende op de Zeedijk, en de badkamer met ligbad en dubbele lavabo, w.c. en doucheceel.

het appartement type D, uiterst rechts in het gebouw vanop de Zeedijk gezien,

* op de vierde verdieping :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, bidet, het lokaal voor de centrale verwarming en de berging, nachthall, de badkamer met stortbad, lavabo, de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

* Op de zesde verdieping

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, het lokaal voor de centrale verwarming en de berging, nachthall, de badkamer met ligbad, lavabo en stortbad, de drie slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

Op de vijfde en zevende verdieping

A. Gemene delen

De buitenmuren, de trapzalen met trappen en de liften met hun kokers, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B Private delen

- Het appartement type A, gelegen uiterst links in gebouw vanop de Zeedijk gezien, respectievelijk op de vijfde en zevende verdieping, gezien zij op deze verdiepingen identiek zijn, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, berging, vestiaire, w.c., badkamer met ligbad, dubbele lavabo en w.c., lokaal van de centrale verwarming, badkamer met ligbad

en lavabo en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

- het **appartement type B**, gelegen naast het appartement type A, respectievelijk op de vijfde en zevende verdieping, gezien zij op deze verdiepingen identiek is, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, berging, vestiaire, w.c., badkamer met ligbad, dubbele lavabo en w.c., lokaal voor de centrale verwarming, badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

- het **appartement type D**, gelegen uiterst rechts in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, respectievelijk op de vijfde en zevende verdieping, gezien zij op deze verdiepingen identiek is, begrijpende :

hall, living met balkon uitgevende op de Zeedijk, keuken, w.c., vestiaire, lokaal voor de centrale verwarming, nachthall, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, badkamer met doucheceel, w.c., ligbad en dubbele lavabo, dressing, en de drie slaapkamers met balkon uitgevende achteraan het gebouw.

Op de achtste en negende verdieping

A. Gemene delen :

de buitenmuren, de trapzalen met trappen en de liften met hun kokers, alsmede alle elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen :

- het **duplexappartement type A**, gelegen uiterst links in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende :

* op de achtste verdieping :

hall, living met terras uitgevende op de Zeedijk, w.c., vestiaire, berging, het lokaal voor de centrale verwarming, de keuken met terras uitgevende achteraan het gebouw en de private trap leidende naar de privatieve ruimte gelegen op de negende verdieping.

* op de negende verdieping :

Hall, badkamer met ligbad, lavabo, badkamer met WC, lavabo en stortbad, één slaapkamer uitgevende vooraan het gebouw en één slaapkamer uitgevende achteraan het gebouw.

- het **duplexappartement type B**, gelegen naast het appartement type A en links in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende :

* op de achtste verdieping :

hall, living met terras uitgevende op de Zeedijk, w.c., vestiaire, berging, het lokaal voor de centrale verwarming, de keuken met terras, uitgevende achteraan het gebouw en de private trap leidende naar de privatieve ruimte gelegen op de negende verdieping.

* op de negende verdieping :

Hall, badkamer met ligbad, lavabo, badkamer met WC, lavabo en stortbad, één slaapkamer uitgevende vooraan het gebouw en één slaapkamer uitgevende achter aan het gebouw.

- het duplexappartement type C, gelegen naast het appartement type B, begrijpende :

* op de achtste verdieping :

hall, living met terras uitgevende op de zeedijk, w.c., vestiaire, berging, het lokaal voor de centrale verwarming, de keuken met terras uitgevende achteraan het gebouw en de private trap leidende naar de privatieve ruimte gelegen op de negende verdieping.

* op de negende verdieping :

Hall, badkamer met ligbad, lavabo, badkamer met WC, lavabo en stortbad, één slaapkamer uitgevende vooraan het gebouw en één slaapkamer uitgevende achter aan het gebouw.

- het duplexappartement type D, gelegen naast het appartement type C en uiterst rechts in het gebouw vanop de Zeedijk gezien, begrijpende :

* op de achtste verdieping :

hall, living met terras uitgevende op de Zeedijk, w.c., vestiaire, berging, het lokaal voor de centrale verwarming, de keuken met terras uitgevende achteraan het gebouw en de privatieve trap leidende naar de privatieve ruimte gelegen op de negende verdieping.

* op de negende verdieping :

Hall, badkamer met ligbad, lavabo, badkamer met WC, lavabo en stortbad, één slaapkamer uitgevende vooraan het gebouw en één slaapkamer uitgevende achteraan het gebouw.

C.1 Bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief goed is verbonden

De algemene de grond en de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privatieve kavels verbonden in volgende verhouding :

Grond Constructie

Onderaards

De bergingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 en 32.

Elk :

- in de grond : tien/ tienduizendsten
Zij voor de tweëndertig : driehonderd
twintig/tienduizendsten

320/10.000

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : elf/ tienduizendsten
 Zij voor de tweëndertig : driehonderd tweeënvijftig/ tienduizendsten 352/10.000

Gelijkvloers

- aan de winkel W01 :
 - in de grond: tweehonderdneegenveertig /tienduizendsten 249/10.000
 - in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw tweehonderd zevenentachtig/ tienduizendsten 287/10.000

- aan de winkel W02 :
 - in de grond : twee honderd vijftien/tien duizendsten 215/10.000
 - in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw tweehonderd achtenveertig/ duizendsten 248/10.000

- aan de winkel W03 :
 - in de grond : tweehonderd vierenvijftig/tienduizendsten 254/10.000
 - in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw tweehonderd drieënnegentig/ tienduizendsten 293/10.000

Op de eerste tussenverdieping

- het appartement duplex C1
 - in de grond : tweehonderd drieënveertig/tienduizendsten 243/10.000
 - in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : tweehonderdtachtig /tienduizendsten 280/10.000

Op de eerste verdieping

- het appartement A1
 - in de grond : driehonderd veertien/tienduizendsten 314/10.000
 - in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : driehonderdtweënzestig/tienduizendsten 362/10.000

- het appartement B1
 - in de grond : driehonderd zestien/tienduizendsten 316/10.000
 - in de bijzondere gemeenschappelijke

gedeelten van het appartementsgebouw :
driehonderdvijfenzestig/tienduizendsten 365/10.000

het appartement D1

- in de grond : vierhonderd
zesentwintig/tienduizendsten 426/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
vierhonderd tweeënnegentig/tiendui-
zendsten 492/10.000

Op de tweede verdieping

het appartement type A2

- in de grond : tweehonderd
zestien/tienduizendsten 216/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
tweehonderdnegenenveertig/tienduizend-
sten 249/10.000

het appartement type B2

- in de grond : tweehonderd
achtenveertig/tienduizendsten 248/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
tweehonderdzesentachtig/tienduizendsten 286/10.000

het appartement type C2

- in de grond : tweehonderd
drieënveertig/tienduizendsten 243/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
tweehonderdtachtig/tienduizendsten 280/10.000

het appartement type D2

- in de grond : tweehonderd
negenenzeventig/tienduizendsten 279/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
driehonderd tweeëntwintig/ tiendui-
zendsten 322/10.000

Op de derde verdieping

het appartement type A3

- in de grond : honderd-
vierennegentig/tienduizendsten 149/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
tweehonderdzevenentwintig/tienduizend-
sten 227/10.000

+

het appartement type B3

- in de grond : driehonderd en één/tienduizendsten 301/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : driehonderd zevenenveertig/tienduizendsten 347/10.000

het appartement type D3

- in de grond : tweehonderd negenenzeventig/tienduizendsten 279/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : driehonderd tweeëntwintig/tienduizendsten 322/10.000

Op de vierde en zesde verdieping

het appartement type A

- in de grond : tweehonderd dertig/tienduizendsten
Zij voor de twee : vierhonderd zestig/tienduizendsten 460/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : tweehonderd zesenzestig/tienduizendsten
zij voor de twee : vijfhonderd tweeëndertig/tienduizendsten 532/10.000

het appartement type B

- in de grond : tweehonderd drieëndertig/tienduizendsten
Zij voor de twee : vierhonderd tweeënveertig/tienduizendsten 442/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : tweehonderd negenzestig/tienduizendsten
zij voor de twee : vijfhonderd achtendertig/tienduizendsten 538/10.000

het appartement type C

- in de grond : tweehonderd drieveertig/tienduizendsten
Zij voor de twee : vierhonderd zesentachtig/tienduizendsten 486/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw : tweehonderd tachtig/tienduizendsten
zij voor de twee : vijfhonderd zestig/tienduizendsten 560/10.000

het appartement type D

- in de grond : tweehonderd negenenzeventig/tienduizendsten

Zij voor de twee : vijfhonderd achten-
vijftig/tienduizendsten 558/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
driehonderd tweeëntwintig/tienduizend-
sten
zij voor de twee : zeshonderd
vierenveertig/tienduizendsten 644/10.000

Op de vijfde en zevende verdieping

het appartement type A
- in de grond : tweehonderd
dertig/tienduizendsten
Zij voor de twee : vierhonderd
zestig/tienduizendsten 460/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
tweehonderd zesenzestig/tienduizendsten
zij voor de twee : vijfhonderd twee en
dertig/tienduizendsten 532/10.000

het appartement type B
- in de grond : tweehonderd
drieëndertig/tienduizendsten
Zij voor de twee : vierhonderd
zesenzestig/tienduizendsten 460/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
tweehonderd negenzestig/tienduizend-
sten
zij voor de twee : vijfhonderd
achtendertig/tienduizendsten 538/10.000

het appartement type D
- in de grond : driehonderd/
tienduizendsten
Zij voor de twee : zeshonderd/
tienduizendsten 610/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw :
driehonderd zesenvierzig/tien-
duizendsten
zij voor de twee : zeshonderd
tweënnegentig/tienduizendsten 692/10.000

Op de achtste en negende verdieping

- het duplex appartement type A :
- in de grond : tweehonderd
zevenenzestig/ tienduizendsten 267/10.000
- in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw
driehonderd dertien/ tienduizendsten 313/10.000

- <u>het duplex appartement type B :</u>		
- in de grond : tweehonderd zevenenzestig/tienduizendsten	267/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw driehonderd dertien/ tienduizendsten		313/10.000
- <u>het duplex appartement type C</u>		
- in de grond : tweehonderd zevenenzestig/ tienduizendsten	267/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw driehonderd dertien/ tienduizendsten		313/10.000
- <u>het duplex appartement type D:</u>		
- in de grond : tweehonderd zevenenzestig/ tienduizendsten	267/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw driehonderd dertien/ tienduizendsten		313/10.000
	=====	=====
<u>Zij samen :</u>		
- in de grond : achtduizend zeshonderd ééneenzestig/tienduizendsten :	8661/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw tienduizend/tienduizendsten		10.000/10.000

c) Specifieke beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw "Residentie MAJESTIC II"

Onderaards

a. Gemene delen :

trap met trapzaal en de lift met haar koker.

b. Private delen :

de **vijf bergingen** genummerd 1, 2, 3, 4 en 5.

Gelijkvloers

a. Gemene delen :

inkomhall, traphall met trap en de lift met haar koker, de doorrit garages en de fietsenberging .

Op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping

a. Gemene delen :

de trapzaal met trap en de lift met haar koker.

b. Private delen :

op iedere verdieping zijn deze **appartementen** identiek :
hall met vestiaire, nachthall, living met balkon
uitgevend op de Zandstraat, w.c., badkamer met ligbad, dubbele
lavabo en w.c., badkamer met douchecel en lavabo, en de twee
slaapkamers met balkon uitgevend op de binnenkoer.

Op de vijfde en zesde verdieping

a. Gemene delen

- vijfde verdieping : de trapzaal met trap en de lift met
haar koker.

- zesde verdieping : de liftmachinekamer en de vide.

b. Private delen

- vijfde verdieping : hall, w.c., zitplaats met terras
uitgevend op de Zandstraat, berging, keuken, eetplaats met
terras uitgevend op de binnenkoer en de private trap verbonden
met duplex appartement op de zesde verdieping.

- zesde verdieping : nachthall, de slaapkamer uitgevend
op de Zandstraat, de badkamer, de slaapkamer uitgevend op de
binnenkoer, en de private trap verbonden met het appartement op
de vijfde verdieping.

C.2 Bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke
gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden

De algemene (= de grond) en de bijzondere gemeen-
schappelijke gedeelten (= de constructie) worden aan de
onderscheiden privaat kavels verbonden in volgende
verhouding :

	<u>Grond</u>	<u>Constructie</u>
- <u>Het appartement één met de kelder één</u>		
- in de grond : honderd en drie/tienduizendsten	103/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw duizend achthonderd en tachtig / tienduizendsten		1.880/10.000
- <u>Het appartement twee met de kelder twee:</u>		
- in de grond : honderd en drie/tienduizendsten	103/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw duizend achthonderd en tachtig/tienduizendsten		1.880/10.000

- <u>Het appartement drie met de kelder drie</u> - in de grond : honderden drie/tien- duizendsten	103/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw duizendachthonderd en tachtig/duizendsten :		1.880/10.000
- <u>Het appartement vier met de kelder vier</u>		
- in de grond : honderd en drie/tienduizendsten	103/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw duizend achthonderd en tachtig/duizendsten		1.880/10.000
- <u>Het appartement vijf- zes met de kelder vijf</u> :		
- in de grond : honderd negenendertig/tienduizendsten	139/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw tweeduizend vierhonderd en tachtig/duizendsten		2.480/10.000
	=====	=====
<u>Zij samen</u> :		
- in de grond : vijfhonderd éénenvijftig/ tienduizendsten	551/10.000	
- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw tienduizend/tienduizendsten		10.000/10.000

d) Specifieke beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw "Residentie MAJESTIC III"

Het garagekompleks wordt, wat de privatieve delen betreft, verdeeld zoals hier verder beschreven en zoals afgebeeld op de aan deze akte gehechte plannen.

Aan elk van deze privatieven wordt een aandeel in de gemene delen toegewezen.

Tot de gemene delen behoren onder andere de inkom en de manoeuvreerruimte.

Alle garages bestaande uit in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garage met toegangspoort.

d1) BIJZONDERE STATUUT VAN DE PRIVATE BERGPLAATS GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS

De naamloze vennootschap Immobilière Tavernier behoudt zich voor haar en haar gerechtigheden het gebruik van de

private bergplaats gelegen op het gelijkvloers naast de garage zeventien.

De naamloze vennootschap Immobilière Tavernier zal deze bergplaats kunnen gebruiken als private doorgang van de thans opgerichte gebouwen naar haar eigendom gelegen aan de Kustlaan, welke eigendom aan deze private bergplaats aanpaalt, door het maken van openingen en plaatsen van deuren of poorten in de gemene scheidingsmuur.

De naamloze vennootschap Immobilière Tavernier zal bijgevolg ongestoord deze doorgang kunnen gebruiken zowel voor haarzelf als voor alle personen of verenigingen die zij zal aanduiden.

Het spreekt vanzelf en is alhier tevens bepaald dat de naamloze vennootschap Immobilière Tavernier ten alle tijde deze doorgang zal kunnen afsluiten zonder verhaal van wie ook.

Zij zal naderhand indien zij dit wenst deze private bergplaats aan derden kunnen verkopen of verhuren.

d2) BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF GOED IS VERBONDEN

	<u>Grond</u>	<u>Constructie</u>
1. <u>Op het gelijkvloers</u>		
GrondConstructie		
<u>De garage nummer een :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten		180/10.000
<u>De garage nummer twee :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten		180/10.000
<u>De garage nummer drie :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten		180/10.000
<u>De garage nummer vier :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000

<u>De garage nummer vijf :</u>	
in de grond :	
veertien/tienduizendsten :	14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :	
honderdtachtig/tienduizendsten	180/10.000
<u>De garage nummer zes :</u>	
in de grond :	
veertien/tienduizendsten :	14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :	
honderdtachtig/tienduizendsten	180/10.000
<u>garage nummer zeven :</u>	
in de grond :	
veertien/tienduizendsten :	14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :	
honderdtachtig/tienduizendsten :	180/10.000
<u>De garage nummer acht :</u>	
in de grond :	
veertien/tienduizendsten :	14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :	
honderdtachtig/tienduizendsten :	180/10.000
<u>De garage nummer negen :</u>	
in de grond :	
veertien/tienduizendsten :	14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :	
honderdtachtig/tienduizendsten :	180/10.000
<u>De garage nummer tien :</u>	
in de grond :	
veertien/tienduizendsten :	14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :	
honderdtachtig/tienduizendsten :	180/10.000
<u>De dubbele garage nummer elf - twaalf</u>	
in de grond : dertig/tienduizendsten	30/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :	
driehonderdzeventig/tienduizendsten :	370/10.000
<u>De dubbele garage nummer dertien - veertien :</u>	
in de grond : dertig/tienduizendsten	30/10.000

in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

De dubbele garage nummer vijftien -
zestien :
in de grond : dertig/tienduizendsten 30/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

De garage nummer zeventien :
in de grond :
veertien/ tienduizendsten : 14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
honderdtachtig/tienduizendsten : 180/10.000

De private bergplaats :
in de grond : tien/tienduizendsten : 10/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
honderdzeventig/tienduizendsten : 170/10.000

2. Op het niveau - 1

De garage nummer achttien :
in de grond :
veertien/tienduizendsten : 14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
honderdtachtig/tienduizendsten : 180/10.000

De garage nummer negentien :
in de grond :
veertien/tienduizendsten : 14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
honderdtachtig/tienduizendsten 180/10.000

De garage nummer twintig :
in de grond :
veertien/tienduizendsten : 14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
honderdtachtig/tienduizendsten : 180/10.000

De garage nummer ééwentwintig :
in de grond :
veertien/tienduizendsten : 14/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex
honderdtachtig/tienduizendsten : 180/10.000

<u>De garage nummer tweeëntwintig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer drieëntwintig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer vierentwintig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer vijfentwintig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex:		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer zesentwintig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer zevenentwintig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De dubbele garage nummer</u>		
<u>achtentwintig - negenentwintig :</u>		
in de grond : dertig/tienduizendsten	30/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
driehonderdzeventig/tienduizendsten :		370/10.000

De dubbele garage nummer dertig - éénendertig :
 in de grond : dertig/tienduizendsten 30/10.000
 in de bijzondere gemeenschappelijke
 gedeelten van het garagecomplex :
 driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

De dubbele garage nummer tweeëndertig - drieëndertig :
 in de grond : dertig/tienduizendsten 30/10.000
 in de bijzondere gemeenschappelijke
 gedeelten van het garagecomplex :
 driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

De dubbele garage nummer vierendertig - vijfendertig :
 in de grond : dertig/tienduizendsten 30/10.000
 in de bijzondere gemeenschappelijke
 gedeelten van het garagecomplex :
 driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

3. Op het niveau - 2

De garage nummer zesendertig :
 in de grond :
 veertien/tienduizendsten : 14/10.000
 in de bijzondere gemeenschappelijke
 gedeelten van het garagecomplex :
 honderdtachtig/tienduizendsten : 180/10.000

De garage nummer zevenendertig :
 in de grond :
 veertien/tienduizendsten : 14/10.000
 in de bijzondere gemeenschappelijke
 gedeelten van het garagecomplex :
 honderdtachtig/tienduizendsten : 180/10.000

De garage nummer achtendertig :
 in de grond :
 veertien/tienduizendsten : 14/10.000
 in de bijzondere gemeenschappelijke
 gedeelten van het garagecomplex :
 honderdtachtig/tienduizendsten : 180/10.000

De garage nummer negenendertig :
 in de grond :
 veertien/tienduizensten : 14/10.000
 in de bijzondere gemeenschappelijke
 gedeelten van het garagecomplex :
 honderdtachtig/tienduizensten : 180/10.000

<u>De garage nummer veertig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer éénenveertig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer tweeënveertig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer drieënveertig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer vierenveertig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer vijfenveertig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De garage nummer zesenviertig :</u>		
in de grond :		
veertien/tienduizendsten :	14/10.000	
in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagecomplex :		
honderdtachtig/tienduizendsten :		180/10.000
<u>De dubbele garage nummer</u>		
<u>zevenenveertig - achtenveertig :</u>		
in de grond : dertig/tienduizendsten	30/10.000	

in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
driehonderdzeventig/tienduizendsten : 180/10.000

De dubbele garage nummer
negenenveertig - vijftig :
in de grond : dertig/tienduizendsten 30/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

De dubbele garage nummer éénenvijftig
- tweeënvijftig :
in de grond : dertig/tienduizendsten 30/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

De dubbele garage nummer
drieënvijftig - vierenvijftig :
in de grond : dertig/tienduizendsten 30/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het garagecomplex :
driehonderdzeventig/tienduizendsten : 370/10.000

Zij samen : =====

in de grond : zevenhonderd
achtentachtig/tienduizendsten : 788/10.000
in de bijzondere gemeenschappelijke
gedeelten van het appartementsgebouw
: tienduizend/tienduizendsten : 10.000/10.000

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

a) verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten

Gezien het bestaan van een kern van mede-eigendom zal, wat deze kern van mede-eigendom betreft, de hierop betrekking hebbende lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldheid.

Blijkens de statuten Majestic III geldt:

Nopens de bijzondere gemene lasten zullen afzonderlijke rekeningen dienen gehouden te worden.

Het beheer hiervan zal geschieden volgens dezelfde regels als het algemeen beheer voorzien in het reglement.

De bijzondere algemene lasten zijn diegene die alleen één bepaald blok treffen.

Bijzondere algemene lasten gemeen aan de residenties en het garagekompleks : het sas en de trap.

b) Rechten en plichten van sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten

1. Op het dak boven de appartementen op de zevende verdieping zal het privaatief terras voorbehouden blijven voor de appartementen op de achtste verdieping. De vloerbekleding zal privaatief behoren tot deze appartementen.

De winkels op het gelijkvloers en op de eerste tussenverdieping zullen alleen dienen in te staan voor het onderhoud en de herstellingen van de gevels en de versieringen van deze gevels over de gehele breedte tot onder de vloerplaat van de eerste verdieping.

Het privaatief op het gelijkvloers zal niet hoeven tussen te komen in de gemene kosten van onderhoud, verbruik of herstel van trappenhuizen, liften, gemene kelderruimten, alsmede gevels, ornamenten, loggia's, terrassen, balkons, vensters en ruiten op de verdiepingen.

Zij dienen wel in te staan voor het onderhoud van het voetpad over de gehele breedte der voorgevel.

Dit is niet het geval voor de kosten aan de ruwbouwelementen en andere gemene delen en voorzieningen van het gebouw zoals het dak, waarvan de kosten ten laste van alle privaatieven vallen.

Indien echter de winkels op het gelijkvloers privaatief toegang nemen op of langs de gemene ingang, hall of trapzaal naar de appartementen op de verdiepingen, zullen deze laatsten dienen tussen te komen in het onderhoud en herstel van trapzalen, liften, gemene kelderruimten.

De winkels zullen niet hoeven tussen te komen in voormelde kosten, zelfs indien hun brievenbussen en/of tellers zich in de gemeenschappelijke hall zouden bevinden.

2. De terrassen en balkons zullen, voor wat betreft hun toegankelijk gedeelte tot het uitsluitend privaat gebruik dienen van de appartementen waaraan zij verbonden zijn.

De vloerbekleding behoort tot de privaatieve delen van het appartement waarover het gaat.

Het onderhoud en de herstelling van de terrassen en balkons, behorend tot de gemene structuur van het gebouw, vallen ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel tot de gemene delen, met uitzondering van de winkels op het gelijkvloers.

Zoals gemeld vallen de kosten van de terrassen van de achtste verdieping (behalve de vloerbedekking die privaatief is), ten laste van alle privaatieven. Hetzelfde geldt voor het dak van het gebouw.

Mocht bij een ingreep tot herstelling van de gemeenschappelijke delen, een terras, dakterras of balkon, de privaatieve bevloering verwijderd of beschadigd worden, valt dit herstel uitsluitend ten laste van de gemeenschap.

De mede-eigendom zal nochtans verhaal kunnen uitoefenen tegen de eigenaars van de privaatieven waarbij respectievelijk de terrassen en balkons behoren, indien door het gebruik of de inrichting ervan zich schade zou voordoen aan de structuur zelf of aan de elementen die de waterdichtheid van het gebouw moeten verzekeren.

Wijziging van het gelijkvloers

Zoals voormeld zal de binneninrichting van de handelsuitbatingen op het gelijkvloers en op de eerste tussenverdieping naar believen mogen veranderd worden en ook alle nodige of gewenste verandering- en aanpassingswerken mogen aangebracht worden aan de gevels tot onder de vloerplaat van de eerste verdieping, teneinde deze aan te passen aan de noodwendigheden van de handelszaak, en op voorwaarde dat de stevigheid en de harmonie van het gehele gebouw niet in gevaar wordt gebracht.

Alleen zal voorafgaandelijk aan de aanpassingswerken een plan dienen te worden goedgekeurd door de bouwheer of de persoon of vennootschap door de bouwheer aangeduid.

c) Jaarlijkse algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal telkens gehouden worden ~~op de eerste zaterdag~~ in de eerste vijftien dagen van de maand februari te elf uur op de plaats, aangeduid in de uitnodiging daartoe, uitgaande van de syndicus. ~~Is deze dag een wettelijke feestdag, dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende zaterdag, te elf uur.~~

d) Overgangsbepaling

Comparante beslist zichzelf aan te stellen tot eerste syndicus van het gebouw. Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de

vereniging van mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door artikel 577-8, § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

III. REGLEMENT VAN ORDE

HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

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

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

Artikel een : Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald ~~door de syndicus of~~ door de algemene vergadering.

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

Artikel twee : Schoorsteen

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

Artikel drie : Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrasjes.

Artikel vier : Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen

van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz..

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel vijf : Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel zes : Rust

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

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

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

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privaatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel zeven : Handel, Vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden, tenzij op het gelijkvloers en de eerste tussenverdieping, en met uitsluiting van handelsuitbatingen die abnormale hinder verwekken door reuk, geluid of anderszins, of schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw. De uitdrukkelijke goedkeuring van de bouwheer is vereist.

Er wordt evenwel bedongen dat, ingeval op het gelijkvloers een winkel, vitrines, verkoopkantoren of andere worden geïnstalleerd de inrichting hiervan steeds van goede smaak moet getuigen teneinde de standing van het gebouw te kunnen handhaven. De syndicus zal hierop controle uitoefenen.

De uitoefening van een vrij beroep alsook het onderbrengen van burelen is niet toegelaten op alle verdiepingen.

De appartementen mogen niet gebruikt worden als hotelkamers en dus niet het voorwerp uitmaken van verhuring per nacht.

Er mag geen uitbouw van handelsuitbating noch terrassen op het gelijkvloers, noch vooruitspringende constructies gebouwd worden tegenover de voorgevellijn op het gelijkvloers.

Artikel acht : Reclame

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

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement {of studio) een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner.

Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door -de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privaatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken, hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privaatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars. Het aanbrengen van deze naamplaatjes zal gezamenlijke door de syndicus uitgevoerd worden.

Het is toegelaten aan de privaatieven op het gelijkvloers op haar kosten en tot op de hoogte van het grondvlak van de eerste verdieping, alle versieringen, opschriften en al dan niet lichtgevende reclames aan te brengen die naar boven toe niet mogen storen, (bv. storende flikkerende reclame).

Artikel negen : Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel tien : Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

Artikel elf : Water - Elektriciteit - Gas

Het individueel verbruik van koud en warm water en elektriciteit, wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw mogen door de syndicus worden onderschreven.

Gebruik van gas is streng verboden, behalve voor de centrale verwarming.

Artikel twaalf : Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Artikel dertien : Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de gevels op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

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

Artikel veertien : Algemeenheden

De mede-eigenaars, huurders of andere gebruikers van een privaat pand in het bouwproject zullen hiervan steeds gebruik dienen te maken overeenkomstig het juridisch begrip van "goede huisvader".

In aansluiting met artikel 2 weze vermeld dat de wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van inwendige orde in de notulen van de algemene vergaderingen vermeld moeten worden.

Zij moeten bovendien opgenomen worden in een "register" door de syndicus bijgehouden, dat in aaneensluitende tekst het volledig reglement van inwendige orde zal bevatten.

Dit register zal ter inzage van elke belanghebbende liggen in de kantoren van de syndicus tijdens de normale diensturen.

Artikel vijftien : Tegenstelbaarheid

De eerbiediging van het reglement van inwendige orde moet in iedere akte van eigendoms- of genotsoverdracht als tegenstelbaar opgenomen worden.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom, waaronder huidig reglement van inwendige orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebrekestelling zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd iedere recht of schadevergoeding .

Artikel zestien : Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de residentie-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekend referentienummer te vermelden.

Artikel zeventien : Het geven van opdrachten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid dient de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De gebruikers, die geen eigenaar zijn van hun privaatieve pand, dienen voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiende uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekening zelf moeten betalen.

Artikel achttien : Herstelling van defecten

De syndicus zal instaan voor alle herstellingen die de gemeenschappelijke delen aangaan. Voor de uitvoering ervan zal hij een beroep doen op geregistreerde aannemers.

Artikel negentien : Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangestelde persoon.

Artikel twintig : Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar of agent.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en dienen daar steeds het bewijs van te kunnen leveren.

Artikel éénentwintig : Sanitaire leidingen

A. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C., gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

De eigenaars en/of gebruikers dienen verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door:

- ° doorspoelen van papier enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C. leiding verwerkt worden;

- ° doorspoelen van hygiënische banden en luiers;

- ° ingieten van kleverig en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet en dergelijke;

- ° ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke medegebruikers en huurders van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN.

B. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen en dergelijke.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (onder andere nooit een aansluiting op meng- kraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Het gebruik van toestellen werkend op butaan of propaan zijn ten strengste verboden.

Artikel tweeëntwintig : Lawaaihinder

Het reglement van inwendige orde bevat ook verschillende bepalingen in verband met het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De meeste van deze bepalingen zijn vanzelfsprekend, evenals de toepassing van het plaatselijk politiereglement.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang kunnen zijn, in acht te nemen.

A. Deuren.

Het sluiten van deuren (privé-ingangsdeur op de overlopen) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de

weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het aan te bevelen om tijdens de nachturen de deuren niet toe te trekken, doch met gebruik van de sleutel in het slot te doen.

Nota : De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstaande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Men overtuige er zich niettemin van dat deze deuren degelijk dicht zijn.

B. Boven elkaar liggende panden.

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsinstallatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer en dergelijke).

In dit verband dient er op gewezen te worden dat in vele gevallen waar lawaaihinder, oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de meeste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zo min in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

C. Radio, T.V., klankinstallatie, machines.

Het geluid van radio, T.V. en andere klankinstallaties in de avonduren dient gedempt te worden. Het is de gebruikers verboden om klankkasten op minder dan tien centimeter van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard dient steeds het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines en dergelijke ten zeerste vermeden te worden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 u tot 7 uur).

Het is aangeraden de telefoonschel steeds op het minimumvolume te regelen.

Artikel drieëntwintig : Esthetisch uitzicht

In verschillende artikels behandelt bovengenoemd statuut van het gebouw bepalingen die moeten voorkomen dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners of gebruikers, geschaad zou worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen

aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens, rijwielen en/of surfplanken en dergelijke worden niet toegelaten in de inkomhall.

Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

Zo zonnetenten, ventilatoren en dergelijke toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers wordt bepaald door de algemene vergadering.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te geschieden.

Artikel vierentwintig : Netheid

Het is niet toegelaten voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enzovoort uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

De gebruikers dienen ook regelmatig hun eventuele privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

Het houden van huisdieren is toegestaan enkel bij wijze van "gedogenis". Het is dan ook raadzaam de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuilen en er de oorzaak niet van te zijn dat deze gedogenis door de algemene vergadering dient te worden ingetrokken.

Artikel vijfentwintig : Veiligheid

De gebruikers zijn er toe gehouden de deur in de hall tussen 22 H en 7 H door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Deze maatregel die door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd, hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, videofoon en electrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort, persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De "STOP" en "ALARM"-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood.

Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

ALGEMENE SLOTBEPALINGEN

Artikel zesentwintig - Onvoorziene

Voor al wat in onderhavig "Algemeen Reglement van mede-eigendom" of in later toegevoegde "Huishoudelijk Reglement" niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken terzake of naar beslissingen van de Algemene Vergadering.

Artikel zevenentwintig - Geschillen

Alle geschillen, met uitsluiting van deze die het voorwerp uitmaken van een beslissing in kortgeding, met betrekking tot de verklaring, de interpretatie, rechts-geldigheid en/of tenuitvoerlegging van onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom, of van de later toegevoegde reglementen, worden overgelegd aan de bevoegde rechtbank ~~de algemene vergadering die met eenvoudige meerderheid van stemmen beslist.~~

~~Indien de partijen zich niet aan de aldus genomen beslissing onderwerpen, wordt het geschil aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd, tenzij, op grond van voorafgaand akkoord van beide partijen, het geschil voorgelegd wordt aan een scheidsrechterlijke beslissing.~~

Artikel achtentwintig - Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig algemeen reglement van mede-eigendom, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd.

Elke mede-eigenaar kiest woonplaats in zijn privaatief pand, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Artikel negentwintig : Taalkeuze

De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom stellen in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het bouwproject in mede-eigendom is gelegen en wordt opgericht.

De syndicus zal het bouwproject en de mede-eigendom ervan eveneens beheren in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het project en desbetreffende mede-eigendommen zich verbindt.

De mede-eigenaars die zulks wensen kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten. De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar zodat bij het beheer van het bouwproject steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.

De beheersdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

SLOTBEPALINGEN

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun voormelde woning of maatschappelijke zetel.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen-natuurlijke personen op zicht van de door de wet vereiste stukken.

VOLMACHT

De ondergetekenden :

- 1) de heer Eric TAVERNIER, voornoemd
- 2) Mevrouw Nicole TAVERNIER, voornoemd
- 3) Mevrouw Fernande D'HOOGHE, voornoemd

verklaren bij tegenwoordige volmacht te geven aan elk der vertegenwoordigers afzonderlijk te kunnen handelen om

Te verkopen alle privatieven met de medegaande aandelen in de gemene delen van de Residenties Majestic I, II en III, voorwerp van onderhavige akte.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebben zal goedvinden.

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

De privatieven samen te voegen of te splitsen, dit volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte of in de eventuele latere wijzigende akten.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, kopprijzen, kosten en alle bijhorigheden met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

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

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

Bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoer aan te wenden, zoals herverkoping bij rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke uitwinning,

gerechtelijke rangregeling, enz., steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

In geval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde 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.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, datum als voormeld.

Na voorlezing hebben de comparanten met mij, Notaris, getekend. Volgen de handtekens.

Geregistreerd te Oostende op het 2e kantoor dd. 6 november 1995 boek 116 blad 39 vak 8 F 915/95. Ontvangen duizend frank. De Ontvanger (getekend) J. DE NAUW.

ALGEMEEN DEEL

Omvat drie delen, te weten:

- I. Het algemeen deel van de basisakte;
- II. Het algemeen deel van het reglement van mede eigendom, en
- III. Het algemeen deel van het reglement van orde.

Tegenwerpelijkheid

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

I. BASISAKTE

Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom

Artikel een

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal 'toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen".

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

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel twee

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enz., die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen, wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en

betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en- overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement of garage zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel drie

Het aan een appartement verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

Artikel vier

Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel met name: de vloer met de onderbevloering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet- dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst

of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enz.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM

Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel vijf

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere mede-eigenaars .

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel,

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enz.).

Artikel zes

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een appartement mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, en onder toezicht van een architect en/of de bouwheer of een andere bevoegde persoon.

Artikel zeven

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie

vierde van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen, de vensters, de balkons, rolluiken, zonneblinden en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Vereniging van mede-eigenaars

Artikel acht

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw. Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

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

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

Onverminderd artikel 577-9, § 5 en §§ 8 en 9 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artt. 577-12 en 577-13 B.W.).

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Algemene vergadering

Artikel negen

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

Zijn er meerdere kernen van mede-eigendom, dan zijn er zoveel algemene vergaderingen als er kernen van mede-eigendom zijn, en ~~beslist~~ kan elke algemene vergadering ~~slechts~~ over die zaken die betrekking hebben op de desbetreffende kern van mede-eigendom beslissingen voorbereiden. Deze voorstellen van beslissingen dienen te worden bekrachtigd door de eerstvolgende algemene vergadering van de gehele mede-eigendom.

~~In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht van een kavel gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.~~

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt, en dat buiten het beheersrecht van de syndicus valt.

Mits bijzondere motivering, kan de algemene vergadering ook beslissen over de werken aan bepaalde privatieve 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.

Artikel tien

Een jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal, op uitnodiging van de syndicus, gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen en dit in de eerste vijftien dagen van de maand februari.

Hij houdt een bijzondere algemene vergadering telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

~~Onverminderd artikel 577-8, § 4,1° van het Burgerlijk Wetboek~~ het voorgaande kan de algemene vergadering bovendien bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de constructie bezitten. Hiertoe richten deze een verzoek aan de syndicus per aangetekende brief. De syndicus verzendt vervolgens binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping 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 bijeenroepingen geschieden per aangetekende brief, (tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de

oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen) ~~per post neergelegd~~ en dit, behalve in spoedeisende gevallen, minstens ~~acht~~ vijftien dagen op voorhand. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 9 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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 die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. 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.

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

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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 evenwel niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangeduid, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering

Artikel elf

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars en onder hen.

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

Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet aan het begin van ~~op~~ de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke

gedeelten 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 dit dubbel quorum niet werd 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, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimitieit van alle mede-eigenaars.

De meerderheden worden bepaald op basis van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

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

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.

A. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars (vijftig procent plus een), tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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

B. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen over :

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het algemeen reglement van mede-eigendom inzonderheid indien hierin het exclusief genot van zekere gemeenschappelijke gedeelten werd toegewezen aan bepaalde privatieve kavels welke exclusieve genotsregeling slechts kan worden gewijzigd met het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van de desbetreffende privatieve kavel;

- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheidssfeer van de syndicus vallen;

- de oprichting en samenstelling van de (facultatieve verplichte) raad van beheer mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden op ~~zijn~~ het door de syndicus gevoerde beheer, onverminderd de opdracht gegeven aan de commissaris van de rekeningen.

- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;

- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve 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.

C. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen over :

- iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

- een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel hiervan;

- een heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernietiging van het gebouw;

- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;

- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen;

- over de wijziging van de statuten ter creatie van deelverenigingen zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid BW;

- onverminderd artikel 577-3, vierde lid BW, 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.

D. Unanimitéit van alle mede-eigenaars is steeds vereist indien:

- de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom,

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.

- of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed (art. 577-7, § 3 B.W.), alsook indien zij beslist de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden (art. 577-12 B.W.). Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

Artikel 11/bis – 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 ook hiervan notulen op.

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

Syndicus

Artikel twaalf :

Wanneer de syndicus niet in het bijzonder deel van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM werd aangesteld, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het bijzonder deel van het algemeen reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval ~~vijf~~ drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar 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 de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

De syndicus is ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (aanplakking binnen de acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is: art. 577-8, § 2 B.W.).

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De syndicus heeft onder meer tot taak :

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode alsook telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering of wanneer hem dit gevraagd wordt door mede-eigenaars die alleen of samen 20% van de kwotiteiten in de constructie vertegenwoordigen, zoals voorzien onder artikel 10;

- het ~~akteren~~ notuleren van de beslissingen van de algemene vergadering en de notulen op te nemen in het daartoe bestemde register van de beslissingen van de algemene vergadering ~~dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;~~

- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;

- het bewaren van de archieven en meer algemeen van alle documenten en stukken betreffende het eigendom;

- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;

- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het appartementengebouw; hierbij 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.

- het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. 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;

- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

- het binnen de dertig dagen antwoorden op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een kavel in het gebouw;

- het binnen de vijftien dagen antwoorden op het informatieverzoek van de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, kaderend in het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel;

- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan het reglement van orde, alsook van alle beslissingen die hen aangaan (art. 577-10, § 4 B . W.) de mededeling hiertoe wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

- het opmaken van de afrekening van de uittredende mede-eigenaar bij eigendomsoverdracht van een kavel (art. 577-11, § 2 5 B.W.).

- 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.

- 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;

- 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;

- desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

- voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

- 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 bekleeden, 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;

- 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;

- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

- 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.

- 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.

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 welomschreven doeleinden. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur

die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

Controle organen van de mede-eigendom

Artikel twaalf/bis: De Raad van mede-eigendom

Er dient door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom te worden opgericht. Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

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

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke 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.

Artikel twaalf/ter : De Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om op te treden in rechte, als eiser en als verweerder.

De syndicus is 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.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

In afwijking van dezelfde principes, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 9. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Gemeenschappelijke lasten - werk en reserve- kapitaal

Artikel dertien

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

Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd.

De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

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

De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens

instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

~~In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel definitief eigendom van de vereniging.~~

Artikel dertien/bis: Eigendomsoverdracht 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 naargelang 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 privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve 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.

§ 6. 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 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 het verlijden 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 twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Belastingen

Artikel veertien

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-

eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel vijftien

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel zestien

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldheid.

Verzekeringen

Artikel zeventien

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel) , als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten.

Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bij premie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of en tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen

henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel achttien

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

a. - voor de privaatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);

b. - voor de gemene delen: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

Gebruik van de vergoeding

Artikel negentien

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

a. in geval van gedeeltelijke schade : zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist.

Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde.

Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;

b. bij vernieling van geheel het gebouw :

zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel twintig

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd en aangevuld worden door de algemene vergadering die beslist met ~~velstrekte~~ drie / vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Artikel éénentwintig

Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen, ter uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van appartementen en/of garages, deel uitmakend van het gebouw.

Artikel tweëntwintig

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken zullen in het eigendom niet mogen bewaard worden.

Artikel drieëntwintig

Behoudens toelating van de algemene vergadering mag er in de appartementen geen handel gedreven worden.

Artikel vierentwintig

Huisdieren worden toegelaten na het stilzwijgend individueel akkoord van de algemene vergadering die overigens haar instemming hieromtrent te allen tijde kan intrekken.

Artikel vijfentwintig : bijzondere bepalingen voor de garages

Motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat zijn verboden; hieromtrent zullen de wetten en reglementen van het gemeen recht in acht genomen worden.

Er zal geen stoornis mogen verwekt worden door geluid, verspreiding van damp, rook of vuil over de ganse uitgestrektheid van het garagekompleks.

De wagens zullen stapvoets de circulatieruimte doorkruisen en de kortst mogelijke wegen nemen van hun privaatieve garage naar de dichtstbijzijnde in- of uit rit.

Iedere garage moet steeds rein gehouden worden van stof, vuil, olie- en vetvlekken.

Iedere bestuurder zal erover waken steeds de voetgangersdoorgangen vrij te laten en aldaar niet te stationeren.

Het is verder verboden :

- de motor stationair te laten draaien;
- de auto's, boten, motorvoertuigen van welke aard ook te wassen, herstellen enzomeer;
- te claxonneren;
- de in- en uitrit, alsmede de circulatieruimten te belemmeren. Ingeval van defekt moet het voertuig zo vlug mogelijk verplaatst worden zodat de andere gebruikers niet gestoord worden;
- te roken;
- gelijk welk voorwerp of ontvlambare of chemische stoffen zoals bijvoorbeeld benzinebussen, autobanden, batterijen, gastanks en dergelijke meer in de garages te plaatsen of op te slaan;
- de scheidingsmuur van twee aaneenpalende garages of de scheidingsmuur tussen een garage en een ander privaatief te doorbreken of af te breken zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de bouwheer;
- elektriciteitswerken uit te voeren aan de bestaande leidingen of nieuwe leidingen aan te leggen in de garages, zonder vooraf de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben bekomen;
- de sloten der respectievelijke garagedeuren te veranderen zonder voorafgaandelijke toelating der syndic.
- de gangen te gebruiken als stockageruimte of als werkplaats tenzij mits de voorafgaandelijke en schriftelijk toestemming van de bouwheer.

Deze opsomming is opgegeven louter als voorbeeld en is niet beperkend.

Oostende, 20 oktober 1995

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Oostende, op het 2e kantoor, dd. 6 november 1995 boek 6/23 blad 14 vak 22 F. Ontvangen duizend frank. De Ontvanger (getekend) J. DE NAUW.