

Statuten van de Residentie Oban
Square II
te Brugge - Zeebrugge ,
Rederskaai 3 – Graaf Jansdijk

Het jaar TWEEDUIZEND EN EEN

Op VEERTIEN DECEMBER

Voor ons, Meester **Lucas Vanden Bussche**, Notaris te Knokke-Heist

VERSCHENEN

De naamloze vennootschap "OBAN", met zetel te 2970 Schilde, Noorderlaan 11.

Ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 321.282, BTW-nummer BE 447.656.978.

Opricht onder andere naam "W.W." blijktens akte verleden voor notaris Arnout Schotsmans, te Mechelen, op vierentwintig juni negentienhonderd tweeënegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht juli negentienhonderd tweeënegentig, onder nummer 920708-53.

Gewijzigd bij akte verleden voor notaris Caroline De Cort, te Wilrijk, op twintig maart tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven april tweeduizend en één, nummer 20010407-451.

Blijkens artikel 18 van de statuten geldig vertegenwoordigd door haar twee bestuurders, zijnde:

- a. de heer SCHRAUWEN Anthony, wonend te Schilde, Noorderlaan 11.
- b. de heer CLAEYS Eric, wonend te Zandhoven, Theo de Belderlaan 4.

Benoemd door de buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig december tweeduizend, nummer 20001223-425.

Hierna te noemen " **de grondeigenaar** " of " **de bouwheer** "

HOOFDSTUK 1 - VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparante is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD BRUGGE - TWAALFDE AFDELING (Zeebrugge)

Een afbraakeigendom, gelegen te Brugge – Zeebrugge, Rederskaai 3, gekadastreerd in de twaalfde afdeling, volgens titel en volgens huidig kadaster, sectie P, nummer 47/Y/10, groot volgens titel en kadaster dertien are drieënveertig centiare (13a 43ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed behoort toe aan de naamloze vennootschap "Oban" voornoemd, om het aangekocht te hebben van 1) de heer Raphaël Pierre Henri Huysseune, en zijn echtgenote mevrouw Maria Mathilde Begyn, te Brugge-Zeebrugge; 2) de heer Jan

Raymond René Huysseune en zijn echtgenote mevrouw Amalia Tzoanou te Blankenberge en 3) de heer Raphaël Frans Henri Huysseune en zijn echtgenote mevrouw Carine Flora Doom te Blankenberge, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Lucas Vanden Bussche, op veertien juni tweeduizend en één, ter overschrijving neergelegd op het eerste hypotheekkantoor te Brugge.

Voorschreven goederen behoorden toe aan 1) de echtgenoten Raphaël Huysseune-Maria Begyn; 2) de echtgenoten Jan Huysseune-Amalia Tzoanou en 3) de echtgenoten Raphaël-Huysseune-Carine Doom voormeld, als volgt :

-aan de echtgenoten Raphaël Huysseune-Begyn voornoemd, voor de onverdeelde helft
-aan de echtgenoten Raphaël Huysseune-Doom voornoemd, en de echtgenoten Jan Huysseune-Tzoanou voornoemd, ieder voor een/vierde in onverdeelde

om het te hebben aangekocht jegens a) de naamloze vennootschap "Cogefon", met zetel te Brussel en b) de naamloze vennootschap "Extensa", met zetel te Antwerpen, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Lucas Vanden Bussche, op vijftwintig maart negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op acht april negentienhonderd achtentachtig, boek 5183 nummer 7.

Voorschreven goed behoorde toe aan a) de naamloze vennootschap "Cogefon", en b) de naamloze vennootschap "Extensa" voornoemd, om het aangekocht te hebben, elk voor de onverdeelde helft, jegens de naamloze vennootschap Zeebrugse Ijsfabriek en Frigo te Brugge-Zeebrugge, blijkens akte verleden voor notaris Robert Vandekerckhove te Mechelen met tussenkomst van notaris Frans Bouckaert te Brugge op negen maart negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zestien maart daarna, boek 2924 nummer 18.

De naamloze vennootschap Zeebrugse Ijsfabriek en Frigo was eigenares van voormeld goed sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

*

BODEMATTEST

1. De comparante verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormeld goed voorwerp van huidige akte en dat werd afgeleverd door de OVAM op vier januari tweeduizend en één.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."

3. De comparante verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

HOOFDSTUK 2 - VESTIGING MEDE-EIGENDOM

De comparante heeft ons, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil, om na afbraak van de bestaande gebouwen, de grond en het op te richten gebouw dat de naam "**Oban Square II**" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom,

zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de gedwongen mede-eigendom.

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

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

HOOFDSTUK 3 - RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minstens één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "**vereniging van mede-eigenaars Residentie Oban Square II te Brugge - Zeebrugge, Rederskaai 3 – Graaf-Jansdijk**". Zij heeft haar zetel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De vereniging 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.

HOOFDSTUK 4 - AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparante heeft ons, Notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven.

- 1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Stad Brugge op drieëntwintig november tweeduizend en één, onder het refertenummer 013690.
- 2) Zes plannen opgemaakt door het architectenbureau E & L Projects BVBA, te 8500 Kortrijk, Kennedypark 16b, en goedgekeurd als voorzeggd.
 - plan 1/6 bevat het liggingsplan, het inplantingsplan, het kadaster, en de terreinprofielen
 - plan 2/6 bevat de eerste en tweede verdieping en de kelder
 - plan 3/6 bevat het gelijkvloers
 - plan 4/6 bevat de derde en vierde verdieping en het technisch verdiep
 - plan 5/6 bevat de gevels en de doorsnede 1-1 en 2-2
 - plan 6/6 bevat de tekening van de voor- en achtergevel

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, in onderling verband. In geval van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste.

WIJZIGING DER PLANNEN

De comparante heeft het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars:

1. de plannen te wijzigen:
 - a) om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen
 - b) om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst.

- c) om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.
- d) indien de comparante dit nodig of nuttig acht en dit volgens haar persoonlijke opvatting waarover zij volledig vrij kan oordelen.

2. de binnenindeling van de kavels te wijzigen

3. de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen; een kavel te splitsen in twee of meer kavels

Zij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten; in ieder deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

4. geplande garages om te vormen tot aanheerigheid van een privaat of tot bergplaatsen.

5. parkeerplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus autoboxen tot stand te brengen.

6. de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingswerken uit te voeren.

7. de oppervlakte van de privatieven te vergroten of te verkleinen ten koste of te voordele van de gemene delen.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars, en kunnen slechts geschieden tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

Ten diende einde zal de comparante alle statutenwijzigingen kunnen laten opstellen, wederzijdse erfdiensbaarheden creëren, vrij alle lasten bedingen, gemene delen met elkaar verbinden, de verdeling der lasten hiervoor zelf bepalen, de aandelen in de gemene delen aanpassen.

Te dien einde zullen de kopers van de privatieven in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de bouwheer onherroepelijk volmacht verlenen om in hun plaats tijdens de opbouw alle wijzigende en verbeterende akten van de statuten van de Residentie Oban Square II te ondertekenen zoals bedoeld onder voorafgaande hoofding "eventuele wijzigingen der plannen".

Met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privatieven zonder voorafgaand akkoord van de mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 5 - ERFDIENSTBAARHEDEN

A. Erfdiensbaarheden spruitende uit titels van eigendom

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in aller rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van de comparante of van hun rechtsvoorgangers, voor zover deze nog van toepassing zijn.

Dienaangaande verklaart de comparante dat de aankoop van het goed gedaan en aangenomen is onder de bijzondere voorwaarden spruitende uit de voornoemde akte

verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche, te Knokke-Heist, op vijftientwintig maart negentienhonderd acht en tachtig, welke letterlijk luiden als volgt:

“de kopers verklaren op de hoogte te zijn van het bestaan van een elektriciteitscabine EBES op het aangekochte goed en alle hieruit volgende verplichtingen te kennen”

B. Conventionele erfdiensbaarheden en erfdiensbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de verschillende private kavels.

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

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

SCHEIDINGSMUREN

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

De comparante heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

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

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

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

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie Oban Square II vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken

zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

HOOFDSTUK 6 - BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET VERKOCHTE KAVELS

De comparante komt tot bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen niet tussen in de kosten van de gemeenschappelijke delen van de niet-verkochte kavels, waarvan zij eigenares is, behalve wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering.

Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze kavels niet gebruikt noch verhuurd worden.

Ingeval van verhuring zal de comparante enkel moeten tussenkomen in de kosten van de gemene delen voor de verhuurde maanden.

I. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te Brugge – Zeebrugge, Rederskaai 3 – Graaf Jansdijk.

HOOFDSTUK 2 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

1 - OMSCHRIJVING BEGRIP KAVELS

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2 - OPSOMMING PRIVATIEVE KAVELS

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende private kavels.

I. De kelderverdieping

1. Dertien kelders genummerd "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11", "12", "13", bevattende elk:

a) in private en uitsluitende eigendom:

de kelder zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes/tienduizend honderdsten (6/10.100sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

II. De gelijkvloerse verdieping Kant Rederskaai

KERN 1 bevattende de appartementen 0.1 en 0.2

1. het appartement genummerd "0.1", gelegen op het gelijkvloers, bevattende:

a) in private en uitsluitende eigendom

inkomhall, vestiaire, berging, WC, keuken, living, overloop, 2 slaapkamers, badkamer met ligbad, dressing

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd achtennegentig/tienduizend honderdsten (298/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. het **appartement genummerd "0.2."**, gelegen op het gelijkvloers, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomhall, WC, berging, keuken, living met veranda (= op voormeld plan 03/06 aangeduid als wintertuin), overloop, slaapkamer 1, badkamer 1 met ligbad, slaapkamer 2, badkamer 2 met douche

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd drieëndertig/tienduizend honderdsten (433/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

KERN 2 bevattende de appartementen 0.3 en 0.4

3. het **appartement genummerd "0.3"**, gelegen op het gelijkvloers, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomhall, berging, WC, vestiaire, keuken, living met veranda (= op voormeld plan 03/06 aangeduid als wintertuin), overloop, slaapkamer 1, badkamer 1 met ligbad, slaapkamer 2, badkamer 2 met douche

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd drieëndertig/tienduizend honderdsten (433/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

4. het **appartement genummerd "0.4"**, gelegen op het gelijkvloers, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, vestiaire, berging, WC, keuken, living, overloop 2 slaapkamers, badkamer met ligbad, dressing

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd achtennegentig/tienduizend honderdsten (298/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

III. De ondergrond (of niveau -1) kant Graaf Jansdijk

1. **drie garages genummerd "1", "2", "3"**, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de garage zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenveertig/tienduizend honderdsten (45/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. **vijf overdekte en afgesloten parkings genummerd "4", "5", "6", "7" en "8"**, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de parking zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

dertig/tienduizend honderdsten (30/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. **zes garageboxen genummerd "9", "10", "11", "12", "13" en "14"**, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de garagebox zelf met individuele poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

veertig/tienduizend honderdsten (40/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond

4. acht parkings genummerd "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21" en "22"
bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de parking zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijftien/tienduizend honderdsten (15/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

5. Hoogspanningskabine

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de hoogspanningskabine zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/tienduizend honderdsten (1/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond

IV. Gelijkvloers kant Graaf Jansdijk

De comparante behoudt zich het recht voor om op het gelijkvloers kant Graaf Jansdijk een gebouw op te richten zijnde een loods mogelijks dienende als ligplaats voor boten of een appartementsgebouw, en dit overeenkomstig de stedenbouwkundige bepalingen terzake en de voorwaarden van de Stad Brugge.

Aan dit perceel grond worden negennennegentig/tienduizend honderdsten (99/10.100sten) toegekend in de grond van geheel het complex.

V. De eerste, tweede en derde verdieping of de typeverdieping Kant Rederskaai

De eerste, tweede en derde verdieping zijn identiek.

De appartementen worden genummerd als volgt:

- op de eerste verdieping: het appartement "1.1", "1.2", "1.3" en "1.4"
- op de tweede verdieping: het appartement "2.1", "2.2", "2.3" en "2.4"
- op de derde verdieping: het appartement "3.1", "3.2", "3.3" en "3.4"

KERN 1 bevat de appartementen "1.1", "1.2", "2.1", "2.2", "3.1" en "3.2"

KERN 2 bevat de appartementen "1.3", "1.4", "2.3", "2.4", "3.3" en "3.4"

Zoals aangeduid op voormeld plan 02/06 grenst aan de appartementen gelegen op de eerste verdieping een daktuin met duingras, welke uitsluitend toegankelijk is voor de bewoners van de eerste verdieping.

- de **appartementen van de typeverdieping**, genummerd zoals voormeld, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, vestiaire, berging, WC, keuken, living, overloop, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer met ligbad, terras vooraan waarop de living uitsteekt

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd veertien/tienduizend honderdsten (414/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

IV. De vierde verdieping

KERN 1 bevattende de appartementen "4.1" en "4.2"

KERN 2 bevattende het appartement "4.3" en het duplexappartement "4.4"

- de **appartementen genummerd "4.1", "4.2" en "4.3"**, gelegen op de vierde verdieping, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, vestiaire, berging, WC, keuken, living, overloop, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer met ligbad, terras vooraan waarop living uitsteekt

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd veertien/tienduizend honderdsten (414/10.100sten)

- het **duplexappartement genummerd "4.4"**, gelegen op de vierde verdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de vierde verdieping: inkomhall, vestiaire, berging, WC, keuken, eetkamer, overloop, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer met ligbad, terras vooraan waarop de eetkamer uitsteekt

een binnentrap leidende naar de technische verdieping

- op de technische verdieping: living, nis, berging, slaapkamer 1, badkamer met doucheruimte, terras in houtbekleding vooraan waarop living uitsteekt, terras in houtbekleding achteraan waarop slaapkamer 1 uitsteekt

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderd vijftientachtig/tienduizend honderdsten (685/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

V. De vijfde verdieping of technische verdieping Kant Rederskaai

1. de **duplex van het appartement genummerd "4.4"**

2. de **penthouse genummerd "5.1"**, gelegen op de technische verdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, vestiaire, berging, WC, overloop, keuken, living, zitbank, sas, eetplaats, slaapkamer 1 met dressing, badkamer 1 met ligbad, doucheruimte, slaapkamer 2, badkamer 2 met douche, terras in houtbekleding vooraan waarop slaapkamer 1, de eetplaats en de living uitgeven, terras in houtbekleding achteraan waarop de keuken en de slaapkamer 2 uitgeven

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenhonderd twintig/tienduizend honderdsten (920/10.100sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL

Kelder 1	6/10.100sten
Kelder 2	6/10.100sten
Kelder 3	6/10.100sten
Kelder 4	6/10.100sten
Kelder 5	6/10.100sten
Kelder 6	6/10.100sten
Kelder 7	6/10.100sten
Kelder 8	6/10.100sten
Kelder 9	6/10.100sten
Kelder 10	6/10.100sten
Kelder 11	6/10.100sten
Kelder 12	6/10.100sten
Kelder 13	6/10.100sten
Garage 1	45/10.100sten
Garage 2	45/10.100sten
Garage 3	45/10.100sten
Garage 4	30/10.100sten
Garage 5	30/10.100sten
Garage 6	30/10.100sten
Garage 7	30/10.100sten
Garage 8	30/10.100sten
Garagebox 9	40/10.100sten
Garagebox 10	40/10.100sten
Garagebox 11	40/10.100sten
Garagebox 12	40/10.100sten
Garagebox 13	40/10.100sten
Garagebox 14	40/10.100sten
Parking 15	15/10.100sten
Parking 16	15/10.100sten
Parking 17	15/10.100sten
Parking 18	15/10.100sten

Parking 19	15/10.100sten
Parking 20	15/10.100sten
Parking 21	15/10.100sten
Parking 22	15/10.100sten
Hoogspanningskabine	1/10.100sten
Appartement 0.1	298/10.100sten
Appartement 0.2.	433/10.100sten
Appartement 0.3.	433/10.100sten
Appartement 0.4.	298/10.100sten
Appartement 1.1	414/10.100sten
Appartement 1.2	414/10.100sten
Appartement 1.3	414/10.100sten
Appartement 1.4	414/10.100sten
Appartement 2.1	414/10.100sten
Appartement 2.2	414/10.100sten
Appartement 2.3	414/10.100sten
Appartement 2.4	414/10.100sten
Appartement 3.1	414/10.100sten
Appartement 3.2	414/10.100sten
Appartement 3.3	414/10.100sten
Appartement 3.4	414/10.100sten
Appartement 4.1	414/10.100sten
Appartement 4.2	414/10.100sten
Appartement 4.3	414/10.100sten
Appartement 4.4	685/10.100sten
Appartement 5.1	920/10.100sten
Gelijkvloers Graaf Jansdijk	99/10.100sten

Totaal:	10.100/10.100sten

Deze aandelen werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde en het nut van de privatieven.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welke gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in onderhavige statuten is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

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

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

3 - ONDERDELEN VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

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

a) Binnen de kavel:

- . de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- . de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- . de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- . de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- . de bevloering en bekleding der terrassen en balkons;
- . de binnenkant van de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- . de sanitaire installaties;
- . het schrijnwerk;
- . de apparaten van parlofoon en deuropener;
- . de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Buiten de kavel:

- . de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon of de videofoon;
- . de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;

HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1 - OMSCHRIJVING BEGRIP AANDELEN

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW

I. De kelderverdieping

KERN 1 bevattende: gemeenschappelijke hall 1 met trap en traphall, lift en liftkoker, kuisgedeelte.

KERN 2 bevattende: gemeenschappelijke hall 2 met trap en traphall, lift en liftkoker, kuisgedeelte.

Sas, technische ruimte voor tellers gas, electriciteit en water, vuilnisberging.

II. Het gelijkvloers kant Rederskaai

KERN 1 bevattende: inkom voor- en achteraan de Residentie, wandelpad met groenaanleg, gemeenschappelijke hall 1, trap en traphall, lift en liftkoker

KERN 2 bevattende: inkom voor- en achteraan de Residentie, wandelpad met groenaanleg, gemeenschappelijke hall 2, trap en traphall, lift en liftkoker.

Hellende in- en uitrit met garagepoort via de Graaf Jansdijk, driveway, fietsenstalling

III. De verdiepingen

KERN 1 bevattende: de gemeenschappelijk hall 1, trap en traphall, lift en liftkoker

KERN 2 bevattende: de gemeenschappelijke hall 2, trap en traphall, lift en liftkoker

IV. Niveau van het dak

Het dak met zijn bekleding; de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, uitloopruimte lift, brandvluchtkoepel..

3 - GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- . de grond
- . de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- . de rioleringen
- . de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- . de riolen en afvoerbuizen
- . de goten en putten
- . de gangen tussen de bergingen
- . de bekleding en versiering van de gevels
- . de ruwbouw van de terrassen en balkons, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk
- . de gemeenschappelijke inkom, hall, sassen, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen,
- . de buitenkant van de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen,
- . het dak met zijn bedekking
- . de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- . de installatie voor centrale verwarming
- . de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- . de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden

- de parlofooninstallatie of video-installatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen opdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De tussenkomst in de lasten (verdeelsleutels) van de gemeenschappelijke zaken zijn hierna vermeld onder artikel 18 "Verdeling van de lasten"

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen met borstweringen, leuning en traliewerk.
- de brievenbussen en eventueel de boodschappenkastjes in de gemeenschappelijke inkomhall.

Balkons en (dak)terrassen

De ruwbouw van de balkons en terrassen, met inbegrip van de dakterrassen van het appartementsgebouw, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar in de beschrijving van de privatieve delen in de basisakte wordt gesproken van terrassen en balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van de terrassen en balkons en niet het eigendomsrecht.

HOOFDSTUK 4 - BEPALING VAN DE AANDELEN

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in tienduizend honderd/tienduizend honderdsten (10.100/10.100sten).

Deze aandelen zijn respectievelijk bepaald in verhouding met hun nuttige oppervlakte; het uitzicht, de handelsdrukke, en de waarde.

II . - REGLEMENT VAN MEDE- EIGENDOM
--

HOOFDSTUK 1 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1 - Algemeen

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van een kavel af te staan aan derden, al dan niet mede-eigenaars van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 4 (werken aan privatieve kavels) hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, behalve wanneer de splitsing geschiedt op verzoek van de bouwheer.

Artikel 3. - Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanop de straat of vanop de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Deze wijzigingen van privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de gevels van het gebouw en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, te plaatsen zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, als in de lift, op de kelderdeuren en de parkings. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden. Geen enkel ander voorwerp zal mogen aangebracht worden op de vensters, terrassen, buitendeuren, noch op de trappen en doorgangen.

Het is de mede-eigenaars verboden om rolluiken te plaatsen aan de voorgevel van het gebouw.

Teneinde de gelijkheid van het gebouw te garanderen wordt er bepaald

- dat de kleur van de binnenvoering van de overgordijnen eenvormig wit/beige moet zijn voor alle appartementen. Het plaatsen van Amerikaanse gordijnen en lamellen is toegelaten.
- dat eventuele glasgordijnen moeten voorzien worden over de gehele oppervlakte van de vensters.
- dat de kleur, vorm en stijl van de eventuele zonblindes en zonnetenten éénvormig moet zijn voor alle appartementen.

De syndicus waakt over de éénvormigheid.

Artikel 4 - Werken aan privaatieve kavels

Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander architect aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de vier weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik

* De appartementen

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van elke handelsuitbating.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover dit verenigbaar is met de standing van het gebouw, met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Het voorzien van een stapelplaats in een appartement is steeds verboden.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

Handelsruimte gelegen op het gelijkvloers kant Rederskaai

De kavel op het gelijkvloers mag gebruikt worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, maar niet als stapelplaats.

Alleen een handelsactiviteit met een luxueus karakter, kan toegelaten worden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden :

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

Zijn ondermeer echter uitdrukkelijk toegelaten :

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, enzomeer;
- muziekwinkel
- winkel in bruingoed (zijnde hifi en aanverwante producten); kantoor voor bank en verzekeringen; reisbureau; immobiliënegentschap; luxe-traiteurdienst en charcuterie;

- burelen, kantoren.

Het is de titularis van de handelsruimte toegelaten om op zijn uitsluitende kosten alle verbouwwerken aan zijn gevel te laten uitvoeren mits voorafgaand akkoord van de algemene vergadering. Dit alles mits de eventuele toelating van de bevoegde overheden en voor zover deze werken in overeenstemming zijn met de stijl, standing en harmonie van het gebouw.

Deze werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van een architect. Zijn kosten en erelonen zijn uitsluitend ten laste van titularis van de handelsruimte. Dit alles op zijn verantwoordelijkheid, onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privatieve delen.

Publiciteit

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats in het gebouw.

Dit verbod is echter niet van toepassing op de handelsruimte gelegen op het gelijkvloers, waar een discrete publiciteit toegelaten is aan de binnenzijde van de kavel.

Publiciteit aan de buitenzijde van de residentie is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de betreffende kavel op het gelijkvloers en beperkt in de hoogte tot onder de vloerplaat van de eerste verdieping. De buitenpubliciteit dient wat de vorm betreft, in overeenstemming te zijn met de stijl, harmonie en standing van het gebouw; mag op geen enkele wijze de bewoners van de residentie storen en dient verenigbaar te zijn met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Het plaatsen van vlaggen is echter ten allen tijde uitdrukkelijk verboden.

Zonnetenten en terrassen

Het is de titularis van de handelsruimte verboden om om het even welke vaste constructie te plaatsen.

Garages, parkings en autoboxen niveau -1 kant Graaf Jansdijk

De garages, parkings en autoboxen hebben tot uitsluitende bestemming het bergen van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, motoren en bromfietsen.

Het is verboden aldaar, evenals op de gemeenschappelijke in- en uitrit en op de circulatieruimtes :

- motoren nutteloos te laten draaien; er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken;
- te parkeren buiten de grenzen van de privatieve autostaanplaatsen;
- er kinderen te laten spelen, er dieren te houden of te laten rondlopen;
- met fietsen, autopetten, skeelers, skateboards en motoren rond te rijden;
- er geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van toeters of lawaaierige motoren en toestellen;
- gelijk welk voorwerp, zoals onder meer benzinebussen, au-tobanden, batterijen, gereedschap of koopwaren op te stapelen of er voertuigen te wassen;
- er enig huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de doorritten te belemmeren. In geval van defect moeten de voertuigen zo spoedig mogelijk worden verwijderd.

Hygiëne - Veiligheid

De titularissen moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde produkten of apparaten is verboden.

Risico-inrichtingen en risico-activiteiten

Het is uitdrukkelijk verboden om in de privatieven van de residentie "Oban Square II", inrichtingen te vestigen of activiteiten uit te voeren die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet; dit alles behoudens uitdrukkelijke toestemming van de vereniging van mede-eigenaars beslissend met unanimititeit van stemmen.

Artikel 6 - Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief volle eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7 - Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven voormeld.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

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

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8 - Toezicht

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 9 - Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10 - Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11 - Nutsvoorzieningen

Contracten voor aansluiting op de riolen, levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

Artikel 12 - Antenne en ontvangers

Tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen is het de bouwheer uitdrukkelijk toegelaten om schotelantennes en installaties voor air-conditioning te plaatsen op het dak, zonder voorafgaandelijke toelating van de mede-eigenaars mits de eventuele voorafgaandelijke toelating van de bevoegde stedenbouwkundige diensten.

Het is de titularissen van privaatieven niet toegelaten om (schotel)antennes, installaties voor air-conditioning; ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie op het dak of op de gevels te plaatsen, tenzij ingevolge voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering.

Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

TITEL 1

Artikel 16 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- . de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- . de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- . alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- . de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- . belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- . alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars:

- hetzij naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaat, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals nader voorafgaandelijk omschreven
- hetzij naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van de private delen.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

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

2. Bijzondere verdeelsleutel

Kosten met betrekking tot de terrassen en balkons van het appartementsgebouw.

De kosten van herstel en vervanging van de ruwbouw en waterdichtheid van de terrassen en balkons, voorwerp van een uitsluitend genotsrecht, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars van de residentie volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

Enkel de eventuele bevloering en bekleding der terrassen en balkons is privaat. Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van de begunstigde kavel.

Dit geldt eveneens voor het daktuin met duingras

Kosten uitsluitend ten laste van de garages, parkings en autoboxen

De kosten van onderhoud en herstelling van de garages, parkings en autoboxen, van de inrit en uitrit en van de driveway zullen apart berekend worden en uitsluitend gedragen worden door de titularissen van alle garages, parkings en autoboxen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen; gezien enkel de titularissen van voormelde parkings gebruik maken van deze gemene delen.

Hoogspanningskabine

De titularis van de hoogspanningskabine dient op geen enkele manier tussen te komen in de kosten van algemeen onderhoud aan de gemeenschappelijke delen.

TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL.

Artikel 19 - Werkkapitaal

Met de term **werkkapitaal** wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Artikel 20 - Reservekapitaal

Met de term **reservekapitaal** wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 22 - Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

- . de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- . de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- . de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- . het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- . het bedrag dat overeenstemt met het aandeel van de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

2. Werkkapitaal

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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

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

TITEL 3 - VERZEKERINGEN

Artikel 24 - Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, brandstichting, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door bliksemingslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun

functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Artikel 26 - Polissen

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

Artikel 27

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Kortingen evenwel die door verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen rechtstreeks aan de bouwheer toe.

HOOFDSTUK 4 - VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL

Artikel 28 - Naam

De vereniging draagt de naam "vereniging van mede-eigenaars van Residentie Oban Square II, gelegen te Brugge-Zeebrugge, Rederskaai 3 - Graaf Jansdijk", met zetel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Artikel 29 - Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 30 - Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 31 - Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw .

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 32 - Omschrijving

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

Artikel 33 - Bevoegdheid

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

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

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

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

Artikel 34 - Delegatie van de bevoegdheden

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

Artikel 35 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

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

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 36 - Plaats van de algemene vergadering

De algemene vergadering wordt gehouden in de zetel van de verenging of in een andere plaats aangeduid in de oproeping.

Artikel 37 - Bijeenroeping algemene vergaderingen

a) de gewone algemene vergadering (jaarvergadering genoemd)

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus op de vastgestelde dag volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt naast dag, uur en plaats van de vergadering, tevens de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten. Tijdens de algemene vergadering zelf kan enkel beraadslaagd en gestemd worden over de punten vermeld op de agenda, tenzij alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

b) de buitengewone algemene vergadering

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen

- hetzij door één of meerdere mede-eigenaars die samen minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten
- hetzij door de syndicus telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen
- hetzij door iedere mede-eigenaar die de rechter kan verzoeken binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. De syndicus herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38 - Samenstelling algemene vergadering

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

Hij kan op zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

Ingeval van splitsing 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 te persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 39 - Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke van het gebouw bezitten.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken. De tweede bijeenroeping die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel 40 - Bureau van de vergadering

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 41 - Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

Een persoon die de door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over de punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

Artikel 42 - Meerderheidsvereisten

Algemeen

De beslissingen worden genomen bij **volstrekte meerderheid** van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs éénparigheid van stemmen wordt vereist door het onderhavige statuut of door de wet.

Onthoudingen, blanco-stemmen of nietige stemmen worden meegeteld bij de tegenstemmers.

Wanneer éénparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld, niet alleen de instemming van alle mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van alle mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

Verschillende meerderheden

De algemene vergadering beslist :

1. bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2 bij meerderheid van vier / vijfden (4/5) van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

3. bij eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 43 - Notulen

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

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

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

Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

TITEL 3 - DE SYNDICUS

Artikel 45 - Aanstelling

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus. Bij ontstentenis van benoeming door de eerste algemene vergadering, wordt de syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Hij is herbenoembaar.

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

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

Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijke maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 46 - Vergoeding

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

Artikel 47 - Opdrachten van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden :

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
3. de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
4. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.
5. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer.
6. waken over de rust en de goede orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
7. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
8. het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.
9. aan ieder mede-eigenaar zijn periodieke afrekeningen voor te leggen;
10. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te verweren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
11. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de

lift en andere gemeenschappelijke installaties of toestellen, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

12. de vergadering van mede-eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.
13. de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.
14. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk, of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.
15. de syndicus legt binnen de maand het reglement van orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
16. de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen onderzoeken, met derden en openbare besturen; verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.
17. jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen.
18. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

*

Bevoegdheid

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

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

Aansprakelijkheid

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

TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER

Artikel 48

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN - TEGENSTELBAARHEID.

Artikel 49 - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Iedere mede-eigenaar zal echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Artikel 50 - Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

TITEL 6 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 51 - Ontbinding

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

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

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

Artikel 52 - Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikel 53 - Bevoegdheid

De artikelen 181 tot en met 188 en 195 van de gecoördineerde wetten van de handelsvennootschappen zullen van toepassing zijn op de vereffening van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 54 - Afsluiting van de vereffening

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

III. - REGLEMENT VAN ORDE

HOOFDSTUK 1. - VASTSTELLING REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 55 A. Vaststelling huishoudelijk reglement

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 55B. Kennisgeving en tegenstelbaarheid

Indien een reglement van orde wordt opgesteld, zal het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars worden neergelegd op het initiatief van de bouwheer respectievelijk de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD

Artikel 56 - Onderhoud: Schilderen

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

De syndicus zal toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

De werken aan de privative delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privative delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

HOOFDSTUK 3. - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

Artikel 57 - Algemeen

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

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

Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz...

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

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

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

Artikel 58 - Gebruik van liften

Het gebruik van de liften is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars en bewoners van de privatieven en aan hun bezoekers.

De liften zijn verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een volwassene.

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

Artikel 59 - Vuilnis

Onder geen enkel beding is het de eigenaars of bewoners van een privaat toegestaan om vuilniszakken en ander afval in de residentie of op het domein te plaatsen. De vuilniszakken dienen geplaatst te worden in de daartoe bestemde lokalen.

Artikel 60 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de eigenaar.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparante en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de private kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparante en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Artikel 61 - Huisdieren - gedoogzaamheden

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

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

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

Artikel 62 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

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

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties.

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

HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

Artikel 63

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

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

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden der stemmen, de vernietiging van het contract en

de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 64

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

IV - DIVERSE SLOTBEPALINGEN

Artikel 65 - Woonstkeuze

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

Iedere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het gebouw, in zijn kavel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

Artikel 66 . Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

De deelname in de kosten van de basisakte zijn forfaitair vastgesteld op:

- per berging/kelder: tweeduizend belgische frank (2.000 fr.)
- per garage en autobox: tienduizend belgische frank (10.000 fr.)
- het handelsgelijkvloers: vijftien duizend belgische frank (15.000 fr.)
- per appartement en duplexappartement: twintig duizend belgische frank (20.000 fr.)

Artikel 67 - Vertaling

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

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

Artikel 68 . Voorlopige beschikking

Zolang de bouwheer niet alle kavels in de residentie Oban Square II heeft verkocht, zal hij de nodige verkooppubliciteit mogen voeren in en rond het gebouw.

VOLMACHT

Comparante vertegenwoordigd als gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. Ieder der bestuurders van de vennootschap.
2. mejuffrouw Sophie D'Hoossche, juriste, wonende te 9860 Scheldewindeke, Streekt 16.
3. mevrouw Ann De Clercq, kandidaat-notaris, wonende te 8300 Knokke-Heist, Ruiterspad 4.
4. De Heer Baudouin D'Hooghe, wonende te Berlare, Baron Thibautstraat 72.

5. Mejuffrouw Véronique Delgatte, bediende, wonende te 8020 Oostkamp, Katrijksestraat 29-3A.
6. Mevrouw Nadine Verlinden, bediende, wonende te 8380 Brugge – Dudzele, Watergang 19.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen.

om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd residentie Oban Square II, evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

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

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

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

Alle schuldvorderingen voor het niet-betaald saldo van de verkoopprijzen over te dragen of in pand te geven in het voordeel van derden.

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

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

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

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

Alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin; alle wijzigingen of verbeterende basisakten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen.

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

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

Bevestiging van de identiteit

Aan de hand van de door de wet vereiste stukken bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparante en de tussenkomende partij.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist

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