

BASISAKTE VAN : 08.07.1987.



EERSTE BLAD.

Het jaar negentienhonderd zevenentachtig.  
Op acht juli.

Voor Meester Paul SABBE, notaris te Blankenberge,  
houder van de minuut, met tussenkomst van Meester Paul  
Emile GENIN, notaris te Doornik.

ZIJN VERSCHENEN :

1° a) de Heer Maurice Armand Joseph de FERRARE de REPPEAU, gepensioneerde, geboren te Kain op achtentwintig november achttienhonderd achtennegentig, weduwnaar van Mevrouw Andrée CASTEL, wonende te Ingelmunster, Kortrijksteenweg, 78.

b) Mevrouw Anne Marie de FERRARE de REPPEAU, zonder beroep, geboren te Ingelmunster op negentien februari negentienhonderd vijftwintig, echtgenote van de Heer Jean Robert VAN DE VELDE (geboren te Antwerpen op elf april negentienhonderd drieëntwintig), met wie zij gehuwd is onder het beheer van de scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor Meester Pecquereau, alsdan notaris te Celles, op zestien augustus negentienhonderd zesenvestig, stelsel tot op heden niet gewijzigd, noch bekrachtigd, wonende te Ingelmunster, Heirweg Zuid, 41.

c) Mejuffrouw Francine de FERRARE de REPPEAU, zonder beroep, geboren te Ingelmunster op acht september negentienhonderd zevenentwintig, ongehuwd, wonende te Ingelmunster, Kortrijksteenweg, 78.

d) de Heer Jehan-François Simon Maximilien Joseph Alexandre de FERRARE de REPPEAU, bediende, geboren te Ingelmunster op zeven november negentienhonderd éenen-dertig, echtgenoot van Mevrouw Sonja Maria JANS (geboren te Zurich (Zwitserland) op vijftien juni negentienhonderd vierendertig), met wie hij gehuwd is onder het beheer der zuivere scheiding van goederen volgens Belgisch recht ingevolge akte verleden voor de Heer Prefekt de Saint Hallen (Zwitserland) op dertien april negentienhonderd drieënvijftig, niet gewijzigd tot op heden, wonende te Ingelmunster, Kortrijksteenweg, 55.

2° De Naamloze Vennootschap "INFIMA", met maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk, Rooseveltplein, 11/A. Ingeschreven in het handelsregister van Kortrijk onder het nummer 53.847.

P 102692

*[Handwritten signatures and initials]*

Oppericht onder de benaming Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Etablissement J. De Stoop, Lins et Etoupes" bij akte verleden voor Meester Maertens, notaris te Kortrijk, op negentien december negentienhonderd éénnenvijftig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen januari volgende onder nummer 479.

Omgevormd in de Naamloze Vennootschap INFIMA bij akte verleden voor Meester Vanryckeghem, notaris te Kortrijk, op zevententwintig september negentienhonderd vierenzeventig, bekendgemaakt alsvoor op vijftien december volgende onder nummer 3996-35 en waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor Meester Maertens, Notaris te Kortrijk, op achttien november negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt alsvoor op tien december volgende onder nummer 1955-13.

Hier vertegenwoordigd door :

- De Heer Jean DE STOOP, bestuurder, wonende te Kortrijk, Wolvenstraat, 20;

- Mevrouw Brigitte VAN CAILLIE, bestuurder, wonende te Kortrijk, Wolvenstraat, 20;

Voor wie hier verschijnt, de Heer Jean De Stoop voornoemd ingevolge volmacht verleden voor Meester Guillemyn, notaris te Lauwe, op twaalf september negentienhonderd vierentachtig, waarvan het brevet, behoorlijk geboekt, aangehecht is aan de akte verkoop verleden voor ondergetekende notaris op vijftien september negentienhonderd vierentachtig, samen ermee overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zestien oktober volgende, boek 5070 nummer 22.

#### HOOFDSTUK I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

1) De verschijners onder 1° a) tot en met d) hierboven zijn onverdeelde medeëigenaars, zoals in het hieraangehecht bijvoegsel III zal worden gezien, van :

##### KNOKKE-HEIST - tweede afdeling - KNOKKE.

Een perceel bouwgrond gelegen aan de KUSTLAAN, (bouwplaats van de vroegere villa Kustlaan, 243-363), thans gekadastraerd sectie E nummers 1006 en 1007 voor een oppervlakte volgens kadaster van DUIZEND ZESENZEVENTIG VIERKANTE METER (1076 m<sup>2</sup>) en volgens hiernagemelde meting van DUIZEND NEGENTIG VIERKANTE METER (1090 m<sup>2</sup>).

Zoals dit perceel afgebeeld staat in gele kleur op het opmetingsplan ervan opgemaakt door de Heer Verschave, meetkundige-schatteer van onroerende goederen, te Brugge, op drie februari negentienhonderd zevententachtig, welk plan aan onderhavige akte zal gehecht blijven om er een integrerend deel mede uit te maken.

2) Dit perceel bouwgrond is gelegen binnen de

grenzen van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer K 19 "Zeedijk - Het Zoute" en is onderworpen aan de voorschriften daarin voorzien.

3) Zelfde perceel is daarenboven onderworpen aan :

- het lastenboek - vierde editie - voor de verkoop door de naamloze vennootschap "Compagnie Het Zoute" te Knokke-Heist I, nedergelegd onder de minuten van Meester Georges Van de Velde, destijds notaris te Gent, op zestien maart negentienhonderd zevenentwintig waarvan een exemplaar gehecht bleef aan de akte verkoop door de "Compagnie Het Zoute" aan de Heer Emile Castel, nijveraars te Ingelmunster, verleden voor Meester Louis Deudon, alsdan notaris te Gent, op vijftien juli negentienhonderd zevenentwintig, behoorlijk overgeschreven, van welke akte melding wordt gemaakt in het hieraangehecht bijvoegsel III;

- alle bedingen en voorwaarden opgenomen in gemelde akte van notaris Deudon van vijftien juli negentienhonderd zevenentwintig.

De Heer Jean DE STOOP voornoemd, verklaart dat de "Compagnie Het Zoute" :

- toelating gegeven heeft tot het bouwen op voorbeschreven perceel grond van een residentiële villa, onderverdeeld in appartementen, kelders en garages, zoals voorzien in de bouwvergunning waarvan sprake hierna;

- verzaakt heeft aan het voordeel van de verplichtingen voortspruitende uit gemeld lastenboek en van de bijzondere voorwaarden waarvan sprake hierboven, voor zover deze in tegenspraak zouden zijn met de goedgekeurde plannen.

4) De bouwvergunning tot het oprichten van het appartementsgebouw, voorwerp van deze basisakte, werd afgeleverd aan de naamloze vennootschap INFIMA door het Gemeentebestuur van Knokke-Heist op vijftientwintig mei negentienhonderd zevenentachtig, onder nummer 94/87/K.

Deze bouwvergunning wordt hieraangehecht onder bijvoegsel II.

#### HOODSTUK II - VERKLARINGEN.

1. De verschijners hierboven onder 1° a) tot en met d) verklaren :

a) toelating te geven aan de naamloze vennootschap INFIMA, verschijnster onder 2°, om op de hen toebehorende grond hierboven beschreven, konstrukties op te richten;

b) te verzaken in voordeel van de naamloze vennootschap INFIMA, die aanvaardt, aan hun recht van aantrekking op alle privatieven op te richten op voorbeschreven perceel grond.

2. De naamloze vennootschap INFIMA, hier vertegen-



DE EN  
STSTE BLAD.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including 'J.B.', 'F. de V.', 'y. de V.', and a large 'M'.

woordigd zoals hoger gezegd, heeft achtereenvolgens verklaard :

- dat zij het inzicht heeft op voorbeschreven perceel grond een appartementsgebouw op te richten genaamd : "S A N D Y L A N E".

dat zal bestaan uit : een niveau - tussenverdiep, een gelijkvloers en drie verdiepingen.

- dat zij voornemens is de privatieven die het gebouw zullen samenstellen, samen met de gemeenschappelijke delen eraan verbonden te verkopen;

3. Na deze uiteenzetting hebben de naamloze vennootschap INFIMA en de verschijners onder sub 1. mij verzocht bij authentieke akte vast te stellen de horizontale verdeling van het op te richten gebouw en het aldus te plaatsen onder het regime van de horizontale eigendom zoals voorzien in artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

#### HOOFDSTUK III - BIJVOEGSELS.

De naamloze vennootschap INFIMA heeft mij overhandigd de volgende documenten om alhier aangehecht te blijven en er een geheel mede te vormen :

- BIJVOEGSEL I - Het reglement van medeëigendom.
- BIJVOEGSEL II - De bouwvergunning.
- BIJVOEGSEL III - De dertigjarige eigendomsaanhaling.
- BIJVOEGSEL IV - De plannen van het gebouw :
  - 1° funderings- en rioleringsplan en dakverdiep;
  - 2° verdiepingen 0 - 1 - 2 en tussenverdiep + variante;
  - 3° inplanting, kelders en dakplan;
  - 4° voorgevel en zijgevel west;
  - 5° achtergevel en doorsnede N - Z;
  - 6° zijgevel oost en doorsnede O - W;
  - 7° inplantingsplan van de solariums.

Deze plannen werden getekend door de Heer Didier Degezelle, architect, te Kortrijk.

BIJVOEGSEL V - Het opmetingsplan opgemaakt door de Heer Verschave in datum van 3 februari 1987;

BIJVOEGSEL VI - Het lastenboek met de beschrijving van de materialen.

Al deze documenten vormen samen de basisakte van het gebouw.

Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel, derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

#### HOOFDSTUK IV - VOLMACHTEN.

A. De kopers van privatieven in het gebouw zullen in hun koopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de naamloze vennootschap INFIMA onherroepelijk volmacht geven om

in hun naam alle wijzigende en verbeterende akten aan de basisakte, te ondertekenen.

Deze volmacht zal slechts geldig zijn tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

B. De verschijners onder 1° a) tot en met d) hierboven :

- geven hiermede onherroepelijk volmacht aan de naamloze vennootschap INFIMA om voor hen en in hun naam alle wijzigende of verbeterende akten aan de basisakte te ondertekenen;

- verklaren aan te stellen als bijzondere gemachtigden met macht om afzonderlijk op te treden :

1° de Heer Jean DE STOOP, bouwpromotor, wonende te Kortrijk, Wolvenstraat, 20;

2° de Heer Jan DE MULDER, licentiaat-medewerker, wonende te Knokke-Heist, Weidestraat, 10.

Die zij gelasten om voor hen en in hun naam te verkopen de grondaandelen in alle kavels van de Residentie "Sandy Lane".

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats; de wijze en termijn voor betaling vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzigingen te geven van betaling; koopprijzen, 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.

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

#### HOOFDSTUK V - KOSTEN VAN DE BASISAKTE.

De kosten van de basisakte zijn ten laste van de eigenaars van privatieven in het gebouw op basis van honderd twintig frank per duizendste in de gemene delen.

#### HOOFDSTUK VI - KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer kiezen de verschijners, vertegenwoordigd zoals voormeld, woonplaats in het kantoor van de instrumenterende notaris.

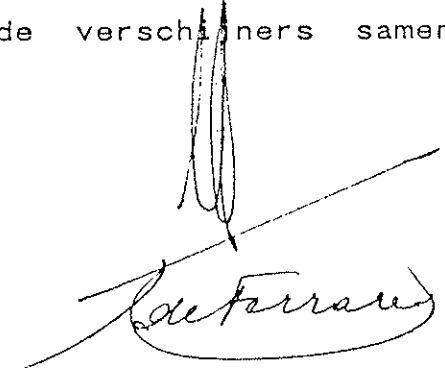
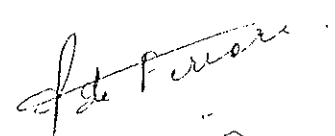
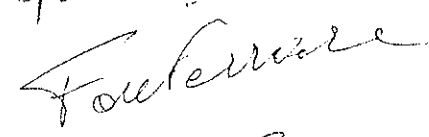


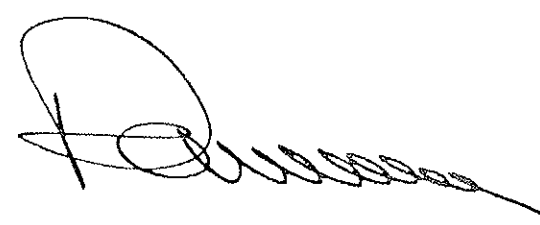
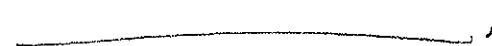
BURGERLIJKE STAAT.

De instrumenterende notaris bevestigt de burgerlijke staat van de verschijners onder 1° op zicht van de officiële stukken door de wet vereist.

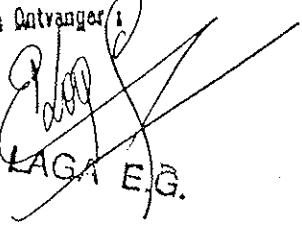
WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Blankenberge, in het kantoor.  
Datum als voormeld.

En na voorlezing hebben de verschijners samen met ons, notarissen, getekend.

Geboekt te Brugge Registratie IV  
Lxxi blad 1<sup>er</sup> Verrekening, de 14 JULI 1887  
Boek 613 - blad 64 vak 9  
Ontvangen: twee honderd vijf en twintig frank 1225 fr.  
De Ontvanger:

  
LAGA E.G.

BIJVOEGSEL I - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I : AANDUIDING EN SPLITSTING VAN HET GEBOUW.

Artikel 1 : AANDUIDING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond gelegen te Knokke-Heist (voorheen Gemeente Knokke), KUSTLAAN, 243-363, gekadastreerd in de sectie E nummers 1006 en 1007 met een oppervlakte van DUIZEND ZESENZEVENTIG VIERKANTE METER (1076 m2).

Artikel 2 : BESCHRIJVENDE OPGAVE EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.

I. Het gebouw wordt gesplitst in volgende privatieven :

1° HET NIVEAU TUSSENVERDIEP.

Op dit niveau bevinden zich :

A. ZEVENTIEN PRIVATIEVE KELDERS die steeds zullen moeten toebehoren aan eigenaars van privatieven in het gebouw.

Het is derhalve niet toegelaten deze kelders te verkopen aan derden.

De kelders één (1) tot en met (4) en negen (9) tot en met zeventien (17) zijn gelegen onderaan het gebouw. Deze genummerd vijf (5) tot en met acht (8) zijn gelegen buiten het gebouw.

Elk van deze kelders bevat :

- in privatieve eigendom : de kelder zelf;
- in medeëigendom :
  - a) de kelders nummer "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" en "8" : elk EEN AANDEEL in de gemene delen waaronder de grond.
  - b) de kelders nummer "9", "10", "12", "13", "14", "15", "16" en "17" : elk TWEE AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.
  - c) de kelder nummer "11" : NEGEN AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

B. NEGENTIEN AUTOBOXEN genummerd van "1A" tot en met "14A" en van "10B" tot en met "14B" van west naar oost; nummer één (1) zich bevindende in de noord-westhoek buiten het gebouw.

Elk van deze boxen omvat :

- in privatieve eigendom : de box zelf met zijn kantelpoort;
- in medeëigendom :
  - a) de autoboxen "1A", "2A", "3A", "4A", "5A", "6A", "7A", "8A", "9A", "10A", "11A", "12A", "13A" en "14A" : elk ZES AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.
  - b) de autoboxen "10B", "11B", "12B", "13B" en "14B" : elk VIJFTIEN AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

VARIANTE.

De bouwpromotor behoudt zich echter het recht voor de indeling van deze verdieping te wijzigen. Alsdan zou dit niveau als volgt ingedeeld worden :

*Feet*  
*F. E. L. F.*

1° HET NIVEAU TUSSENVERDIEP.

A. ACHT PRIVATIEVE KELDERS die steeds zullen moeten toebehoren aan eigenaars van privatieven in het gebouw.

Het is derhalve niet toegelaten deze kelders te verkopen aan derden.

De kelders één (1) tot en met vier (4) zijn gelegen onderaan het gebouw. Deze genummerd vijf (5) tot en met acht (8) zijn gelegen buiten het gebouw.

Elk van deze kelders bevat :

- in privatieve eigendom : de kelder zelf;  
- in medeëigendom : EEN AANDEEL in de gemene delen waaronder de grond.

B. VEERTIEN AUTOBOXEN genummerd van één (1) tot en met veertien (14) van west naar oost, nummer één (1) zich bevindende in de noord-westhoek buiten het gebouw.

Elk van deze boxen omvat :

- in privatieve eigendom : de box zelf met zijn kantelpoort;  
- in medeëigendom : ZES AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

C. TWEE APPARTEMENTEN :

1° het appartement aan de westkant draagt het nummer 00A;

2° het appartement aan de oostkant draagt het nummer 00B.

Het appartement "00A" bevat :

- in privatieve eigendom : buitendeur, hall, W.C., living, een slaapkamer en badkamer met ligbad, een tweede slaapkamer en badkamer met stortbad, keuken en berging.

- in medeëigendom : VIJFTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement "00B" bevat :

- in privatieve eigendom : buitendeur, hall, W.C., keuken, living, twee slaapkamers en twee badkamers met ligbad.

- in medeëigendom : VIJFTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

2° HET GELIJKVLOERS, DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPINGEN.

Deze bevatten elk DRIE APPARTEMENTEN genummerd als volgt :

- deze aan de westkant : A0 - A1 en A2;

- deze in het midden : B0 - B1 en B2;

- deze aan de oostkant : C0 - C1 en C2.

De APPARTEMENTEN A0 - A1 en A2 bevatten elk :

- in privatieve eigendom : inkomdeur, hall met W.C. en stortbad, living met hoek- en zijterras, keuken met terras, slaapkamer met terras en badkamer, een tweede slaapkamer en een derde slaapkamer, een kelder.

- in medeëigendom : TACHTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

De APPARTEMENTEN B0 - B1 en B2 bevatten elk :

- in privatieve eigendom : inkomdeur, hall, W.C., keuken met berging, living, een slaapkamer met badkamer, een slaapkamer met stortbad en een doorlopende terras;

- in medeëigendom : VIJFTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

*Handwritten signature and notes:*  
Falt  
Falt  
Falt



De APPARTEMENTEN C0 - C1 EN C2 bevatten elk :  
- in privative eigendom : inkomdeur, hall, W.C. stortbad, keuken met terras, living met hoek- en zijterrassen, een slaapkamer met badkamer en terras, een tweede slaapkamer, een derde slaapkamer, een kelder;  
- in medeëigendom : ZEVENTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

3° DE DERDE VERDIEPING - DAKVERDIEP.

Dit verdiep bevat DRIE APPARTEMENTEN genummerd als volgt :

- het appartement aan de westkant : A3;
- het appartement in het midden : B3;
- het appartement aan de oostkant : C3;

Het APPARTEMENT A3 bevat :

- in privative eigendom : inkomdeur, hall, W.C. stortbad, living, keuken, slaapkamer met badkamer, een tweede en een derde slaapkamer, een kelder.

- in medeëigendom : TACHTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

Het APPARTEMENT B3 bevat :

- in privative eigendom : inkomdeur, hall, W.C., keuken met berging, living, slaapkamer met badkamer, een tweede slaapkamer met stortbad;

- in medeëigendom : VIJFTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

Het APPARTEMENT C3 bevat :

- in privative eigendom : inkomdeur, hall, living, W.C., stortbad, keuken, slaapkamer met badkamer, een tweede en een derde slaapkamer, een kelder;

- in medeëigendom : ZEVENTIG AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

4° HET DAK.

Op het dak bevinden zich TWEE SOLARIUMS genummerd als volgt :

- het solarium aan de westkant draagt kenmerk A.
- het solarium aan de oostkant draagt kenmerk B.

Ze bevatten elk :

- in privative eigendom : de solariumruimte zelf;

- in medeëigendom : VIER AANDELEN in de gemene delen waaronder de grond.

II. Het gebouw bevat volgende gemene delen :

1° OP HET NIVEAU TUSSENVERDIEP :

de in- en uitrit voor autovoertuigen, de toegangswegen naar de gemeenschappelijke inkom, de toegangen naar de appartementen 00A-00B, de inkomdeur, de gangen, het lokaal voor de gastellers, het lokaal voor de elektriciteitstellers, de manoeuvreerruimten, en de tuin.

2° OP HET GELIJKVLOERS, DE EERSTE, TWEDE EN DERDE VERDIEPING (dakverdiep).

de trapzaal met trap, de liftkoker met lift, de overloop en de gangen.

3° OP HET DAK :

de trapzaal met trap, de machinekamer van de lift, de overloop, het stooklokaal, en de dakingen.

*Tact - B - F*  
*J. F. K. - B. F.*  
*4*

HERHALINGSTABEL VAN DE AANDELEN IN DE GEMENE DELEN.

TUSSENVERDIEP.

<u>Basisakte</u>		<u>Variante</u>		
- kelder 1	1/1.000	- kelder 1	1/1.000	
- kelder 2	1/1.000	- kelder 2	1/1.000	
- kelder 3	1/1.000	- kelder 3	1/1.000	
- kelder 4	1/1.000	- kelder 4	1/1.000	
- kelder 5	1/1.000	- kelder 5	1/1.000	
- kelder 6	1/1.000	- kelder 6	1/1.000	
- kelder 7	1/1.000	- kelder 7	1/1.000	
- kelder 8	1/1.000	- kelder 8	1/1.000	
- kelder 9	2/1.000			
- kelder 10	2/1.000			
- kelder 11	9/1.000			
- kelder 12	2/1.000			
- kelder 13	2/1.000			
- kelder 14	2/1.000			
- kelder 15	2/1.000			
- kelder 16	2/1.000			
- kelder 17	2/1.000			
- box 1A	6/1.000	- box 1	6/1.000	
- box 2A	6/1.000	- box 2	6/1.000	
- box 3A	6/1.000	- box 3	6/1.000	
- box 4A	6/1.000	- box 4	6/1.000	
- box 5A	6/1.000	- box 5	6/1.000	
- box 6A	6/1.000	- box 6	6/1.000	
- box 7A	6/1.000	- box 7	6/1.000	
- box 8A	6/1.000	- box 8	6/1.000	
- box 9A	6/1.000	- box 9	6/1.000	
- box 10A	6/1.000	- box 10	6/1.000	
- box 11A	6/1.000	- box 11	6/1.000	
- box 12A	6/1.000	- box 12	6/1.000	
- box 13A	6/1.000	- box 13	6/1.000	
- box 14A	6/1.000	- box 14	6/1.000	
- box 10B	15/1.000			
- box 11B	15/1.000			
- box 12B	15/1.000			
- box 13B	15/1.000			
- box 14B	15/1.000			
		- app. 00A	50/1.000	
		- app. 00B	50/1.000	
	<u>192/1.000</u>		<u>192/1.000</u>	192/1.000

GELIJKVLOERS.

- appartement A0	80/1.000
- appartement B0	50/1.000
- appartement C0	70/1.000

EERSTE VERDIEP.

- appartement A1	80/1.000
- appartement B1	50/1.000
- appartement C1	70/1.000
over te dragen :	<u>592/1.000</u>

- 3A -

*Feef*

*[Handwritten signature]*

overgebracht : 592/1.000

TWEEDE VERDIEP.

- appartement A2	80/1.000
- appartement B2	50/1.000
- appartement C2	70/1.000

DERDE VERDIEP.

- appartement A3	80/1.000
- appartement B3	50/1.000
- appartement C3	70/1.000

DAK.

- solarium A	4/1.000
- solarium B	4/1.000
	<hr/>
	1.000/1.000

*[Handwritten signature]*  
eddf  
g.f. eddf  
eddf  
3  
4  
4

Artikel 3 : PLANNEN - BOUWVERGUNNING.

De plannen van het gebouw werden getekend door de Heer Didier Degezelle, architect te Kortrijk.

De bouwvergunning werd verleend door het Gemeentebestuur van Knokke-Heist, op vijftieng mei negentienhonderd zeventachtig, onder nummer 94/87/K. Deze bouwvergunning wordt aangehecht onder bijvoegsel II.

Artikel 4 : ZAKELIJK STATUUT.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement, wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577bis paragrafen 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privé-eigendom. Het woord "kavel" duidt zowel de appartementen en de autoboxen aan.

Aan deze kavels zijn verbonden als bijzaak een onverdeeld aandeel in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van medeëigendom.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet vreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken, dat aan de kavels werd toegekend.

HOOFDSTUK II : PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE I - PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 5 : BEGINSSEL.

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw, die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 6 : PRIVATIEVE ZAKEN.

Volgende zaken zijn privaatief :

Par.1. De elementen waaruit de kavels en hun privaatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, ondermeer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begripende 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;
- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij;
- de sanitaire installaties;
- 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;

Par.2. Toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk :

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkom-

hall;

behalve de delen van deze elementen, die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

SECTIE II - GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 7 : BEGINSEL.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de verschillende kavels of van bepaalde onder hen.

Artikel 8 : GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Par.1. Beginsel.

Algemene onverdeeltheid (totaal 1.000/1.000).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeltheid toe aan al de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake onder artikel 2.

- de bebouwde en onbebouwde grond, de tuin;
  - de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
  - het buizenet der rioleringen en putten;
  - de helling naar de ondergrondse garage;
  - de bekleding en versiering van de gevels;
  - de ruwbouw van de terrassen, hun borstwering, hun leuning;
  - de trapzalen, de overlopen, de trappenhuisen, de liftschachten en de liftinstallaties;
  - de installatie van centrale verwarming;
  - de daken met hun bedekkingen (behalve de particuliere solariums);
  - de aflopen van water, de schouwen, de verluchtungs-pijpen met kappen en alle kokers;
  - de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik, maar alleen de secties van deze leidingen die zich bevinden buiten de kavels, die zij bedienen;
- en verder in het algemeen al de delen van het gebouw, die ten gebruike van de kavels zijn.

Par:2. Particuliere genotsrechten op de tuin.

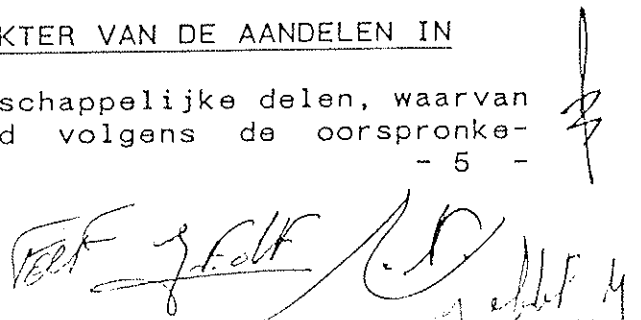
Alhoewel de voormelde gemeenschappelijke delen onverdeeld aan al de medeëigenaars van het gebouw toebehoren, dienen bepaalde van deze gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars. De andere medeëigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke delen.

De medeëigenaars tot wiens uitsluitend gebruik en genot deze gemeenschappelijke delen dienen, zullen de lasten van deze gemeenschappelijke zaken moeten dragen, zoals uiteengezet onder hoofdstuk IV hierna.

Deze particuliere genotsrechten op de tuin zijn nader omschreven in artikel 21 hierna en zijn afgebakend op het hieraanaangehecht inplantingsplan.

Artikel 9 : FORFAITAIR KARAKTER VAN DE AANDELEN IN MEDEEIGENDOM.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, waarvan sprake hiervoor, zijn vastgesteld volgens de oorspronke-



warming, te veranderen of te verwijderen, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de syndicus, die in voorkomend geval zal zorgen voor de nodige aanpassingen, ondermeer voor wat betreft de bijdragen in de verwarmingskosten.

Par.3. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder paragrafen 1 en 2 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 23.

Par.4. De zonneblinden moeten van het type zijn bepaald door de architect.

Par.5. De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de liften en op de kelderdeuren worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de nummerplaten van de voertuigen, aangebracht op de autoboxen.

Par.6. Indien de vensters der appartementen afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten mits zij gevoerd zijn met witte stof. Indien aan de vensters van de kavels zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de architect van het gebouw.

Par.7. De bewoners van de kavels mogen aan hun vensters geen enkele voorwerp uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkooien of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen.

Panelen voor verkoop of verhuring zijn slechts toegelaten in het uitstalraam dat door de bouwpromotor zal geplaatst worden, buiten het gebouw, vooraan de straat.

#### Artikel 14 : WERKEN AAN PRIVATIEVE DELEN.

Par.1. Wanneer werken aan privatieve delen de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgezette werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw, of bij gebreke hieraan, aan een architect van zijn keuze. De architecten zullen verslag uitbrengen bij de beheerraad. Deze laatste beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. Ingeval van weigering kan de belanghebbende medeëigenaar de zaak voorleggen op een algemene vergadering.

Indien de beheerraad geen beslissing neemt binnen de twee maanden van het overmaken van de plannen aan de syndicus, mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architecten van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de

FOLF  
J. FOLF  
H. D. H. H.

lijke waarde van de kavels waarop ze betrekking hebben. Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet gewijzigd worden onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat onder artikel 12.

HOOFDSTUK III : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE I - PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 10 : BEGINSEL.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respektieve kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 11 : AFSTAND VAN EEN GEDEELTE VAN EEN KAVEL.

Het is de eigenaars, ter uitzondering van de vennootschap INFIMA, verboden een deel van hun kavel af te staan aan personen, die geen medeëigenaars zijn van het gebouw.

Artikel 12 : SAMENVOEGING VAN TWEE OF MEERDERE KAVELS OF VAN EEN KAVEL EN EEN GEDEELTE VAN EEN ANDER KAVEL. SPLITSING VAN SAMENGEVOEGDE KAVELS.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 14 paragraaf 1.

Indien deze samenvoeging echter plaats vindt bij verkoop door de promotor van het gebouw, zal de procedure van het artikel 14 paragraaf 1 niet moeten gevolgd worden.

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

Indien een gedeelte van een kavel wordt afgenomen, zullen de aandelen verbonden aan de kavel die gesplitst wordt, forfaitair verdeeld worden over de verschillende gedeelten als volgt :

<u>Oppervlakte appartement</u>	<u>aandelen appartement</u>
oppervlakte deel appartement	x

Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meerdere kavels, zal door de eigenaar, mits zich te schikken naar artikel 14 paragraaf 1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) terug mogen gesplitst worden zonder echter meer kavels tot stand te brengen dan oorspronkelijk voorzien.

Het totaal van de aandelen in medeëigendom verbonden aan de verschillende kavels van een verdieping zal steeds gelijk moeten zijn.

Artikel 13 : PRIVATIEVE ELEMENTEN DIE DE GEMEENSCHAP AANBELANGEN.

Par.1. Het is de eigenaars verboden private elementen die zichtbaar zijn vanop de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen.

Par.2. Het is de eigenaars verboden, na de aanvaarding van hun kavel: de verwarmingstoestellen, die gevoed worden door de gemeenschappelijke centrale ver-

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

schade veroorzaakt door de uitvoering der werken.

Par.2. Indien een eigenaar nalaat noodzakelijke werken aan zijn eigendom uit te voeren en door zijn nietsdoen de andere kavels of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle machten om op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de beheerraad aanvaard.

#### Artikel 15 : VERHURING.

Par.1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

Par.2. De verhuring van delen van een kavel is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het gebouw.

Par.3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 23 van huidig reglement in de huurkontrakten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurkontrakten te hechten. De huurkontrakten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

Par.4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere medeëigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.

Par.5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat hun huurders kennis hebben van de verplichtingen voorzien onder paragraaf 3, en zich tot naleving ervan hebben verbonden.

Par.6. Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Par.7. Er weze opgemerkt dat de eigenaars steeds verantwoordelijk zijn tegenover de gemeenschap en bijgevolg gehouden zijn tot betaling van de algemene lasten verschuldigd door hun huurder die in gebreke zou zijn gebleven.

#### Artikel 16 : WIJZE VAN GEBRUIK.

Par.1. De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen op voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en dat dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners.

Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep

*Feet*  
*7. Feb*  
*C. D.*  
*1.1*  
*e. d. F. H.*



of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent of er het kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen.

Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend zoals voorzien in artikel 58.

De appartementen aangewend tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Indien betrokken appartement bewoond wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten kan, in afwachting dat een einde wordt gesteld aan deze toestand, deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en lastens de bewoner van het appartement gelegd worden.

Par.2. Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuken of anderzinds).

Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot honderd frank (100,-) kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing.

De aldus geïnde sommen zullen in vermindering gebracht worden van de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij een meerderheid van 3/4 stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

Par.3. Het gebruik van de autoboxen in de garage wordt beheerst door volgende bepalingen :

De autoboxen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden.

Het parkeren van de voertuigen is verboden buiten de boxen.

Het is ten strengste verboden :

- benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.

- materiaal of koopwaren op te stapelen buiten de boxen.

De eigenaars zijn verplicht hun autobox in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus van het gebouw de autobox mogen doen kuisen op kosten van de ingebrekeblijvende eigenaar.

Het is ten strengste verboden in de garageruimte :

- kinderen te laten spelen;

- met fietsen, moto's enzovoort, rond te rijden;

- dieren te laten rondlopen;

- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis;

- de motoren nutteloos te laten draaien;

- alle ontsnapping en verbranding van olie of

Foet g. Foet A.D.  
15  
1914

benzine dient te worden vermeden.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de garage zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

Artikel 17 : VEILIGHEID.

Elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke en ongezonde waren en/of apparaten.

Artikel 18 : RUST.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen. Het gebruik van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere medeëigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiet-apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de medeëigenaars van het gebouw te vermijden.

Ten einde de rust in het gebouw te bevorderen zijn de medeëigenaars verplicht al hun vloeren te bekleden met een vast tapijt behalve in de badkamers, de bergplaatsen en de inkomhall.

Artikel 19 : VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN.

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

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, die aan andere medeëigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogstmogelijke snelheid. Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke gemeenschappelijke installaties, die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

SECTIE II - GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 20 : BEGINSELEN.

De medeëigenaars moeten van het gemeenschappelijk goed gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

Zijn onder meer onverenigbaar met dit principe, het feit voor een medeëigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de hall's, trappen, bordessen en

*Volc J. Volk A.F.*  
H. J. M.



a) Instellingen van openbaar nut.

De vennootschap INFIMA behoudt zich het recht voor in naam van de medeëigenaars kontrakten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit of teledistributie aan het gebouw.

De medeëigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de vennootschap INFIMA teneinde :

- alle kontrakten af te sluiten voor de levering dezer diensten;

- met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut kontrakten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een leval waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van de gemeente, intercommunale verenigingen en instellingen van openbaar nut hebben tevens een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen.

b) Radio- en televisieantenne - Teledistributie.

Het plaatsen op het dak van privé-antennes voor televisie en radio is verboden.

Het gebouw zal aangesloten worden op het teledistributienet.

c) Identiteitsplaat

Het is de vennootschap INFIMA toegelaten een identiteitsplaat met staking op de gevel te plaatsen.

Artikel 23 : WERKEN VAN ONDERHOUD EN HERSTELLING.

Par.1. De reiniging het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privative elementen waarvan sprake in artikel 13 paragrafen 1 en 3, gebeuren door de zorg van de medeëigendom onder toezicht van de syndicus.

Par.2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privative elementen waarvan sprake in artikel 13 paragraaf 1, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters, ramen en van de gevel, het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallaties en van de liften, enzovoort, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

Par.3. Elke medeëigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen die voortvloeien uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig door de algemene vergadering beslist werden.

Artikel 24 : PANELS EN AANPLAKBRIEVEN.

Tot de voorlopige aanvaarding der gemene delen mogen er slechts verhurings- en verkoopsplakaten worden aangebracht van de vennootschap INFIMA of van door haar aanvaarde firma's en agentschappen.

Na de voorlopige aanvaarding van de gemene delen bepaalt de syndicus het model en de grootte dezer panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden overeenkomstig artikel 13 paragraaf 7.

Artikel 25 : SCHADE DOOR DE MEDEEIGENAARS VEROORZAAKT.

De herstelling van de schade toegebracht aan een

*Joel J. Wolf*  
11

persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 26 : GESCHILLEN TUSSEN DE MEDEEIGENAARS - VERHAAL.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om een medeëigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, of om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

De medeëigenaars zijn ertoe gemachtigd, persoonlijk op te treden, ingeval de medeëigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van het verzoekschrift, dat de benadeelde medeëigenaar bij aangetekend schrijven aan de syndicus heeft gericht.

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

SECTIE I - LASTEN.

Artikel 27 : OPSOMMING VAN DE LASTEN - VERHOGING VAN DE LASTEN.

Par.1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn :

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak;

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende medeëigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

Par.2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer medeëigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van dezen die er de oorzaak van zijn.

Artikel 28 : VERDELING VAN DE LASTEN.

Par.1. Lasten betreffende de algemene onverdeelbaarheid.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen, worden de lasten van zaken die het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeelbaarheid (zie artikel 8 paragraaf 1) verdeeld tussen al de medeëigenaars in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals vastgesteld in

artikel 2 (totaal 1.000/1.000), te rekenen vanaf de ingebruikname van de eerste kavel.

Par.2. Lasten betreffende de zaken, voorwerpen van een partikulier genotsrecht.

Onder voorbehoud van wat hierna zal worden bepaald sub artikels 29 en 30 worden de lasten betreffende de zaken voorwerp van een partikulier genotsrecht gedragen door de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben (zie artikel 8 paragraaf 2), elk in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom.

Artikel 29 : VERDELING VAN BEPAALDE LASTEN.

Par. 1. Kosten van centrale verwarming en van gebruik van warm water.

In afwijking van het beginsel der verdeling van de gemeenschappelijke lasten naar verhouding van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, worden de kosten van centrale verwarming en van gebruik van warm water onder de eigenaars van de kavels verdeeld op basis van het eigen verbruik dat zal opgemeten worden door individuele tellers.

De onderhoudskosten, herstellingswerken, vernieuwing van ketels en pompen of onderdelen, leidingen enzovoort, worden verdeeld tussen voornoemde medeëigenaars in verhouding tot het aantal aandelen, dat iedere eigenaar bezit in het gebouw (1.000/1.000).

Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is, zal de centrale verwarming in gang gezet worden en op gematigd rendement gehouden worden, ten einde de kavels volledig droog te maken met het oog op het schilderen en het behangen.

De kosten van het proefstoken en het droogstoken zullen door de syndicus betaald worden en zullen terugvorderbaar zijn van al de medeëigenaars naargelang van hun aandeel in de medeëigendom. De periode van proefstoken en droogstoken wordt door de vennootschap INFIMA bepaald.

Par.2. Kosten betreffende de waterdichtheid van het gedeelte van het dak dat ingericht werd als solarium.

Deze kosten zullen verdeeld worden als volgt :

- 1/3 ten laste van de eigenaar van het solarium;
- 2/3 ten laste van al de medeëigenaars, inbegrepen de eigenaar van het betrokken solarium.

Par.3. Kosten betreffende de tuin.

De kosten betreffende het onderhoud van de gehele tuin worden verdeeld als volgt :

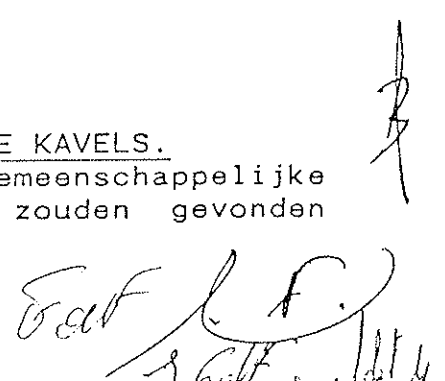
- 60% ten laste van al de medeëigenaars, inbegrepen de medeëigenaars die het uitsluitend gebruik en genot hebben van een gedeelte van de gemeenschappelijk tuin.

- 40% ten laste van de medeëigenaars, die het uitsluitend gebruik en genot van een gedeelte van de gemeenschappelijke tuin (artikel 2), te verdelen onder hen als volgt :

- 10% voor het appartement 00A;
- 10% voor het appartement 00B;
- 15% voor het appartement A0;
- 5% voor het appartement C0.

Artikel 30 : KOSTEN VAN NIET-VERKOCHE KAVELS.

Wanneer na het ontstaan van de gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog geen koper zouden gevonden





hebben, dienen deze kavels slechts tussen de komen in de kosten ten belope van 50% van hun normaal aandeel in de medeëigendom; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies waarvan het aandeel der niet-verkochte kavels volledig door de vennootschap INFIMA zal worden gedragen.

Artikel 31 : VOLDOENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

A. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten.

De syndicus zal de afrekeningen zo opstellen dat elke eigenaar afzonderlijk het B.T.W.-bedrag vermeld krijgt begrepen in de kosten, dit voor de eventuele B.T.W.-belastingplichtigen.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt op tijdstippen, door de algemene vergadering vast te stellen, opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren bij middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

De provisie te betalen door de vennootschap INFIMA voor de niet-verkochte kavels wordt herleid tot de helft van het bedrag, dat door de algemene vergadering voor dergelijke kavels werd vastgesteld.

De vennootschap INFIMA zal voor de onverkochte autoboxen geen provisie dienen te betalen.

B. Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering beslissen een reservefonds aan te leggen.

Daartoe stort ieder koper een jaarlijkse bijdrage, door de algemene vergadering te bepalen.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn driemaandelijke afrekeningen.

Artikel 32 : ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

indien een kavel onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de medeëigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot deze kavel.

Artikel 33 : OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

Par.1. Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de syndicus hun bevoegdheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren

ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid komt op te houden, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde.

Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van overdracht en deze van de ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn toepasselijk ingeval van overdracht voortspruitende uit een partikulier legaat.

Par.2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeëigendom gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor de overdracht besteld.

De vorige medeëigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen, die voor de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de medeëigendom gestort werden, niet terugvragen met uitzondering van de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal, ingeval van een eerste overdracht van een kavel door de constructor van het gebouw, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de syndicus zouden zijn gedaan :

- voor wat betreft de investerings- en verfraaiings- uitgaven : volledige terugbetaling;
- voor wat betreft de herstellings-, verbruiks-, verzekerings- en andere kosten : prorata vanaf de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst;
- voor wat betreft de provisie : volledige terugbetaling.

Par.3. Elke overdracht moet binnen de veertien dagen van haar datum aan de syndicus, door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven, betekend worden.

Binnen de maand van de ontvangst van deze betekening, moet de syndicus aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de medeëigendom betaald werden, doen kennen.

Indien de syndicus deze kennisgeving doet binnen de voorziene termijn, is de nieuwe medeëigenaar tegenover de medeëigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen, die ten laste van de vorige medeëigenaars vallen.

Indien de nieuwe eigenaar de betekening van de overdracht niet doet binnen de termijn van veertien dagen hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe medeëigenaars solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd worden.

#### Artikel 34 : GEDWONGEN INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Par.1. Indien de medeëigenaars ingebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorbije

*Handwritten signatures and initials:*  
F. F. (top)  
J. F. (middle)  
A. F. (bottom right)



afrekeningstermijn aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering, die hen bij aangetekend schrijven of per drager toegestuurd werd, beschikt de syndicus over dwangmaatregelen vermeld onder paragraaf 2 hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits toestemming van de beheerraad, of van de voorzitter, indien er geen beheerraad is.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

Par.2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, is de syndicus gemachtigd :

a) de leveringen van water, elektriciteit en centrale verwarming voor de kavel van de ingebreke blijvende stop te zetten;

b) de ingebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;

c) persoonlijk de huishuren toekomende aan de ingebreke blijvende medeëigenaar, en dat tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen.

Kontraktuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk der medeëigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de medeëigendom ingebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

d) van al de medeëigenaars het aandeel van de ingebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding tot hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

Par.3. Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de medeëigendom, brengen uit volle recht intrest op aan één ten honderd per maand, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder paragraaf 1.

Par.4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebreke blijvende medeëigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

#### Artikel 35 : VERHURING.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de medeëigenaars. De medeëigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen (zie ook artikel 15 paragraaf 7).

#### SECTIE II - GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

##### Artikel 36 : BEGINSEL.

De medeëigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de medeëigendom.

Aan de syndicus wordt hierbij mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

#### HOOFDSTUK V : VERZEKERINGSPOLISSEN.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the word "leed" and a signature.

SECTIE I - ALGEMENE BEGRIPPEN.

Artikel 37 : BEGINSSEL.

De verzekeringspolissen kunnen tot voorwerp hebben :  
- het gebouw en de zaken die erin ondergebracht zijn;  
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.

Artikel 38 : GEDEKTE RISICO'S - VERZEKERDE BELANGEN.

De algemene vergadering is bevoegd aan te duiden welke risico's dienen te worden verzekerd en ten belope van welke bedragen. Deze bedragen zullen aan een index-clausule worden onderworpen.

Buiten de in secties II en III te noemen verzekeringen, die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 39 : VERTEGENWOORDIGING VAN DE MEDEEIGENAARS. ONDERSCHRIJVING VAN POLISSEN.

Par.1. Tegenover de verzekeraars vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de medeëigenaars.

In hun naam sluit hij de verzekeringskontrakten af, betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over.

Par.2. De eerste polissen mogen door de constructor onderschreven worden bij een solvabele maatschappij voor een maximum duur van tien jaar. De gemeenschap van eigenaars zal deze polissen overnemen en de premies ervan betalen vanaf de datum van de eerste algemene vergadering.

Artikel 40 : BETALING DER PREMIES - SUPPLEMENTAIRE PREMIES.

Behoudens afwijkende bepalingen van onderhavig reglement worden de premies beschouwd als gemeenschappelijke lasten door de medeëigenaars te dragen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2.

Wanneer in hoofde van een medeëigenaar, om gelijk welke reden, supplementaire premies verschuldigd zijn, komen deze voor rekening van de betrokkene, behoudens diens eventueel verhaal tegen de gebruiker van zijn kavel.

Artikel 41 : KOLLEKTIEVE VERZEKERING.

Alle aanvullende verzekeringen welke bepaalde mede-eigenaars zouden wensen af te sluiten in verband met het gebouw of met hun burgerlijke aansprakelijkheid, dienen te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraars, bij wie de kollektieve polissen inzake brandverzekering en burgerlijke aansprakelijkheid werden afgesloten.

Artikel 42 : AFSCHRIFTEN DER POLISSEN.

Elke medeëigenaar kan op zijn kosten een afschrift van de afgesloten polissen bekomen.

Zulks geldt eveneens ten aanzien van de gebruikers van een kavel, wanneer het verzekeringen betreft, waarvan de premies of supplementaire premies geheel of gedeeltelijk voor hun rekening komen.

Artikel 43 : OVERSCHOT VAN DE SCHADEVERGOEDING.

Wanneer na het herstellen van de schade de uitbe-

*[Handwritten signatures and initials]*

taalde schadevergoeding niet opgebruikt blijkt, wordt het overschot verrekend in de eerstvolgende periodieke afrekening.

## SECTIE II - VERZEKERING VAN HET GEBOUW.

### Artikel 44 : SCHADEGEVALLEN.

Par.1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand of storm en tegen de waterschade, wordt een kollektieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respektievelijke delen.

Par.2. Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen en onder andere :

- glasbreuk;
- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- elektriciteits-risico's;
- neerstorting van vliegtuigen;
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- schade aan het verzekerd goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen;
- stormschade.

Par.3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

Par.4. De eigenaars verzaken uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen één van hen, tegen de gemeenschap of tegen de gebruikers, andere dan huurders, door een medeëigenaar in het gebouw toegelaten, wanneer de schade voorkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of een deel gemeenschappelijk of privaatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

De eigenaars verzaken insgelijks, doch op voorwaarde van wederkerigheid aan het bovenvermeld verhaal tegen de huurders.

Iedere eigenaar zorgt ervoor, dat de wederkerige afstand van de huurders in de huurovereenkomst bedongen wordt.

Par.5. De verzekering tegen waterschade betreft de schade zowel van binnenuit als van buitenuit, veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en privatieve delen.

### Artikel 45 : AANVULLENDE VERZEKERINGEN.

De eigenaars die de afgesloten verzekeringspolissen ontoereikend zouden achten, staat het vrij, op eigen kosten en bij dezelfde verzekeraar, aanvullende ver-

zekeringen af te sluiten.

Deze aanvullende verzekeringen kunnen zowel de verzekerde bedragen als de verzekerde risico's betreffen.

In beide gevallen zullen enkel de betrokken medeëigenaars aanspraak kunnen maken op de schadevergoedingen, die wegens hun aanvullende verzekering zouden worden uitgekeerd.

#### Artikel 46 : UITKERING DER SCHADEVERGOEDINGEN.

De schadevergoedingen tot 500.000 frank mogen worden ontvangen door de syndicus, de schadevergoedingen boven de 500.000 frank mogen ontvangen worden door de syndicus samen met de voorzitter van de beheerraad, die er geldig kwitantie over geven, onverminderd het recht van de algemene vergadering te bepalen bij welke financiële instelling de bedragen dienen te worden gestort.

Met inachtneming van wat in volgend hoofdstuk zal worden gezegd, geschiedt het herstellen van de schade door de zorgen van de syndicus, onder het toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding ontoereikend blijkt, dragen de medeëigenaars bij in het tekort, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2.

Het opvorderen van ieders aandeel in de kosten geschiedt overeenkomstig de beschikkingen van artikel 52 en 53.

#### Artikel 47 : PRIVE ROERENDE GOEDEREN.

De bewoners van het gebouw dienen op eigen kosten hun inboedel voor een toereikend bedrag te laten verzekeren tegen brand, waterschade en de andere voormelde ondergeschikte risico's.

### SECTIE III - VERZEKERING DER BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.

#### Artikel 48 : BEGINSSEL.

Er wordt een verzekering afgesloten betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars.

Meer bepaald wordt hun aansprakelijkheid in volgende gevallen expliciet door een verzekeringspolis gedekt :

a) voor schade veroorzaakt door instorting, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke delen (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek);

b) voor schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hiestoestellen;

c) voor schade veroorzaakt door het door de gemeenschap aangeworven personeel (artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek).

In betrokken polis dient volgende clause te worden opgenomen : "Worden als derden aanzien, de eigenaars, de gebruikers, ten welke titel ook, de syndicus, de personen in dienst van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw".

#### Artikel 49 : SCHADEGEVALLEN - VERGOEDINGEN.

De uitgekeerde schadevergoedingen worden door de beheerraad aangewend tot herstel van de door het slachtoffer geleden schade.

Wanneer het bedrag der schadevergoeding ontoereikend

*Foot* *J. Folk* *(A.B.)*

is wordt het tekort door de syndicus met alle middelen van recht opgevorderd van degene die de schade veroorzaakte of ervoor burgerlijk aansprakelijk werd gesteld.

HOOFDSTUK VI : VERNIELING VAN HET GEBOUW.

Artikel 50 : TOTALE OF GEDEELTELIJKE VERNIELING.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk worden vernield.

Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling, welke maximum 3/4 van het gebouw betreft, de waarde van de grond niet meegeerekend.

De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van een akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 51 : VERPLICHTING TOT HEROPBOUW.

In principe zijn de medeëigenaars steeds tot wederopbouw verplicht, ongeacht de vernielingsgraad van het gebouw.

De wederopbouw geschiedt aan de hand van de oorspronkelijke plannen.

Evenwel kan de algemene vergadering, binnen de vier maanden na de totale of gedeeltelijke vernieling en beraadslagend overeenkomstig de bepalingen van artikel 60 beslissen af te zien van wederopbouw. Alsdan wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt elkeen zijn privatieve zaken.

De gemeenschappelijke zaken worden, geliciteerd overeenkomst de door de algemene vergadering vastgestelde voorwaarden en de bekomen prijs samen met de verzekeringsvergoedingen onder de medeëigenaars verdeeld, naar verhouding van hun respektieve rechten.

Artikel 52 : BIJDRAGEN IN DE KOSTEN VAN WEDEROPBOUW.

De medeëigenaars dragen bij in de kosten van wederopbouw naar verhouding van hun rechten in de onverdeeldeheid.

Zij verbinden zich ertoe hun bijdragen te leveren, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingskontraakt.

Elke laattijdige betaling zal worden verhoogd met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België voor promessen, andere dan geaccepteerde in een Bank gedomicilieerde wissels, verhoogd met 3%.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van een ieders aandeel te vorderen, alvorens tot de uitvoering van de wederopbouw over te gaan.

Artikel 53 : DWANGMIDDELEN.

Wie ingebreke blijft zijn bijdragen tot de wederopbouw te betalen, kan daartoe met alle middelen van recht door zijn medegerechtigden worden gedwongen.

Ook kan hij ertoe verplicht worden afstand te doen

*Foet J. Kolk* *(A)*  
*11 1 1964*

van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij ontstentenis van een akkoord zal de overnemingsprijs worden bepaald door een deskundige, aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op verzoek van de meest gerede partij.

HOOFDSTUK VII : BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

SECTIE I - ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 54 : MACHTEN.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig getroffen werden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor alle medeëigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet.

De algemene vergadering, in pleno, verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

De partikuliere algemene vergaderingen beperken zich tot de medeëigenaars die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik en genot hebben en er alleen de last van dragen.

De eerste algemene vergadering van medeëigenaars met benoeming van eerste (of voorlopige) beheerraad, dient te geschieden ten laatste twee weken nadat de helft van de privatieven verkocht zijn en de notariële akten behoorlijk verleden zijn.

Artikel 55 : STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene statutaire vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden.

De bijeenroepingen worden per gewone brief acht dagen op voorhand door de zorgen van de syndicus verzonden.

Zij worden geldig verstuurd naar het adres, waar elke medeëigenaar verkaart heeft bereikt te kunnen worden.

Wanneer de algemene vergadering zich ten aanzien van één of ander punt van de dagorde dient uit te spreken met een speciale meerderheid, dan wordt daarvan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze per aangetekend schrijven verzonden.

De dagorde wordt opgesteld door de syndicus.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt in het algemeen over de benoemingen, de rekeningen van de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de stijging van het reservefonds, de schoonmaakkwesties, de periode van functioneren van de centrale verwarming en dergelijke meer.

Artikel 56 : DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN.

Zo vaak het algemeen belang zulks vereist, kunnen er naast de jaarlijkse statutaire algemene vergadering, buitengewone algemene vergaderingen, in pleno of partikuliere, door de syndicus worden bijeengeroepen.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand per gewone brief verzonden, behoudens de gevallen waarvoor een aangetekend schrijven is vereist, zoals hiervoor bepaald in artikel 55.

F. S. F. J. F. S. F. L. D.  
41 11/11/14

De bijeenroepingen bevatten de dagorde, die door de syndicus wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen, indien 1/5 van de mede-eigenaars, die de partikuliere of algemene vergadering vormen, erom vragen.

Indien een door de medeëigenaars gewenste algemene vergadering niet binnen de acht dagen door de syndicus wordt bijeengeroepen, zijn de verzoekers bevoegd de vergadering zelf geldig bijeen te roepen, met inachtneming van de bepalingen van onderhavig reglement.

#### Artikel 57 : SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

Par.1. De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen, die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben.

De rechtspersonen worden door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd.

De algemene vergadering is alleen dan geldig samengesteld, wanneer al de medeëigenaars regelmatig bijeengeroepen worden.

Par.2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst, getekend door de medeëigenaars bij het begin van de vergadering.

Par.3. De algemene vergadering kiest in haar schoot, een voorzitter en desgevallend één of twee bijzitters. De syndicus zal de functie van sekretaris waarnemen.

De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van één jaar, tenzij zij voordien opgehouden eigenaar of mandataris van een eigenaar-rechtspersoon te zijn; in dergelijk geval komt aan hun ambtstermijn onmiddellijk en van rechtswege een einde.

In afwachting dat hun bureau is samengesteld, zullen de eerste algemene vergaderingen worden voorgezeten door de syndicus.

#### Artikel 58 : STEMMEN.

1. Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in de medeëigendom.

2. De onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke mandataris, kunnen de medeëigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

Dezelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

#### Artikel 59 : QUORUM - MEERDERHEID.

Par.1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering, om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen, die samen ten minste de helft van de aandelen, verbonden aan de gemeenschappelijke delen, bezitten.

Par.2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeen-

*F. F. J. F. A. F.*  
41 *ad M*

geroepen worden binnen de vijftien dagen minimum en dertig dagen maximum te rekenen vanaf de datum van de vergadering die het vereist quorum niet bereikte. In de oproeping tot de nieuwe vergadering, wordt melding gemaakt van het feit dat vorige vergadering niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet het vereiste quorum bereikte.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen.

Par.3. Behoudens afwijkingen van onderhavig reglement, worden de beslissingen bij absolute meerderheid van de aanwezige stemmen genomen.

Par.4. De dagorde van de vergaderingen duidt aan welke beslissingen een speciale meerderheid vereisen, dit is een grotere dan de absolute meerderheid van stemmen.

#### Artikel 60 : BUITENGEWONE MACHTEN.

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die de gebruikswaarde of het genot ervan zouden verhogen of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het onderhavig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van aandelen in de medeëigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de medeëigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het vernielde gebouw.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de bepalingen van artikel 59, daarenboven wordt een quorum van 2/3 vereist en een meerderheid van 4/5 van de aanwezige stemmen.

#### Artikel 61 : MANDATEN.

Een eigenaar mag op de algemene vergaderingen slechts worden vertegenwoordigd door een medeëigenaar of door zijn echtgeno(o)t(e), die geen medeëigenaar hoeft te zijn.

De rechtspersonen worden vertegenwoordigd zoals gezegd in artikel 57.

De algemene vergadering mag formules voor een volmacht opleggen.

Een eigenaar die in het buitenland verblijft, mag ook worden vertegenwoordigd door een drager van een algemene volmacht.

#### Artikel 62 : VERSLAGSCHRIFTEN.

Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris worden de beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering vastgesteld door middel van verslagschriften, die aan de medeëigenaars worden toegezonden. De volmachten worden aan de verslagschriften gehecht die zich in het archief van de syndicus bevinden.

Indien de medeëigenaars binnen de veertien dagen na de ontvangst van het verslagschrift geen schriftelijke opmerkingen daaromtrent aan de syndicus hebben doen toekomen, wordt dit verslagschrift als goedgekeurd en definitief beschouwd.

In tegengesteld geval blijft het verslag eveneens definitief behouden wat de gemaakte opmerkingen betreft. Deze zullen, indien zij na onderzoek door de syndicus gegrond worden, aanleiding geven tot een verbetering of

*Fest*  
*1.6.67*  
*J.F.M.*



aanvulling van het oorspronkelijk verslag en dit door middel van een addendum.

Ingeval van blijvend meningsverschil dienaangaande tussen de syndicus en de eigenaar die de opmerking heeft gemaakt, zal de aangelegenheid definitief door de beheerraad of bij gebreke door de algemene vergadering, beslecht worden.

Artikel 63 : RAADPLEGINGEN VAN DE ARCHIEVEN.

Elke medeëigenaar mag het register van de verslag-schriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er een afschrift van nemen op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus. Uittreksels uit deze dokumenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de syndicus.

SECTIE II - HET BEHEER.

Artikel 64 : DE SYNDICUS.

Voor het beheer van het gebouw, wordt door de mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, medeëigenaar of niet.

De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; behoudens in de gevallen uitdrukkelijk vermeld in onderhavig reglement, is hij derhalve geenszins bevoegd ten aanzien van de privatieve delen, aangezien hij niet de mandataris is van de onderscheidene medeëigenaars noch van hun huurders.

Artikel 65 : DE EERSTE SYNDICUS.

De eerste syndicus is ambtshalve de vennootschap INFIMA voor de duur van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van de eerste algemene vergadering.

Na deze eerste periode zal de algemene vergadering beslissen zoals zij het hoort. De door de algemene vergadering benoemde syndicus zal ten alle tijde door zelfde vergadering mogen afgezet worden. Hij is herkiesbaar.

De syndicus beheerst de gemene zaak. De eerste syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaken te organiseren.

Artikel 66 : OPDRACHT VAN DE SYNDICUS.

De syndicus wordt gelast met het beheer van het gebouw. Zulks houdt onder meer in :

- a) het waken over het zorgvuldig onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- b) het verzekeren van de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- c) het zorgen voor de rust en de goede orde in het gebouw;
- d) het doen uitvoeren van de door de algemene vergadering goedgekeurde werken en herstellingen, met recht van initiatief waar het gaat om dringende of noodzakelijke herstellingen;
- e) het verrichten van de betalingen der gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap;
- f) het aanbieden aan elke eigenaar van zijn afzonderlijke periodieke rekening en van de jaarlijkse

Soldt J. F. L. F. W. H. H.

algemene rekeningen aan de algemene vergadering.

g) de bewaring van de basisakte van het gebouw en van de archieven betreffende de medeëigendom en de aflevering van echtverklaarde kopijen ervan aan hen die er recht op hebben;

h) het afsluiten in naam van de medeëigenaars van alle kontrakten van verzekering voor rekening van de gemeenschap, overeenkomstig de richtlijnen van de algemene vergadering;

i) de betwistingen met derden of medeëigenaars in verband met de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen;

j) de medeëigendom in rechte vertegenwoordigen, als eiser en als verweerder. Te dien einde geeft elke mede-eigenaar door het feit zijn aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en kontraktuueel mandaat aan de syndicus in functie;

k) het mededelen van de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel, na betekening van de overdracht overeenkomstig artikel 33.

l) het aanwerven of ontslaan van de schoonmaakster of de schoonmaakdienst;

m) het afsluiten van onderhoudskontrakten betreffende de gemeenschappelijke zaken, zoals van centrale verwarming, lift, ventilatie, brandbeveiligingsapparatuur, enzovoort.

De syndicus, die binnen de perken van zijn opdracht handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en hen die het oneens waren met regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering.

#### Artikel 67 : DE EMOLUMENTEN VAN DE SYNDICUS.

De emolumenten van de syndicus zullen worden vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat op basis van de tarificatie van de Immobiliënkamer der Kust.

#### Artikel 68 : BEHEERRAAD.

De algemene vergadering kan speciale machten toekennen aan een beheerraad, bestaande uit de voorzitter en de eventuele bijzitters van de vergadering.

Benevens zijn speciale machten, heeft de beheerraad als taak, het toezicht over de syndicus, het jaarlijks nazicht van de rekeningen, alsmede de bespreking met de syndicus van belangrijke kwesties, zoals de opportuniteit van noodzakelijke maar niet dringende werken.

De beheerraad roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontstentenis of ontslag van de syndicus.

Bij ontstentenis van een beheerraad, mogen voormelde machten ook worden uitgeoefend door de voorzitter van de algemene vergadering.

#### Artikel 69 : VERKOOP VAN DE KAVELS.

Iedere kavel zal verkocht worden met al zijn erf-dienstbaarheden, zo heersende als lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten, doch alle op zijn

*Fact*  
*F. Fact*  
*11 edict 14*

kosten, risico en gevaar, en zonder enige tussenkomst van de vennootschap INFIMA, noch verhaal tegen haar, en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig overgeschreven en niet verjaard.

Artikel 70 : INGENOTTREDING.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun kavel voor de voorlopige aflevering ervan.

Onder betrekking dient verstaan, niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobiliair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken, of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van de kavel.

Het is vanzelfsprekend dat de vennootschap INFIMA of haar volmachthebber, het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van de kavel met of zonder kelders toe te staan.

In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn kavel en neemt hij ten zijne uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere kavels hinderen of beletten.

Artikel 71 : BOUWVERGUNNING - ADMINISTRATIEVE BESCHIKKINGEN.

De administratieve beschikkingen inzake bouwvergunning of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de medeëigenaars en alle bepalingen van het aangehecht reglement van mede-eigendom, welke ermede in strijd zullen zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-geschreven.

Artikel 72 : ZAKENRECHTELIJK STATUUT EN REGLEMENTEN VAN VERBINTENISRECHTELIJKE AARD.

Par.1. Al de beschikkingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als van zakenrechtelijk statuut. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te welken titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

Onderhavig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden naargelang het geval bepaald.

De wijzigingn zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

Par.2. Onderhavig reglement kan aangevuld worden door partikuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheken niet is vereist. De eerbiediging van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moeten opgelegd worden in al de akten van

*F. de B.*  
*J. F. de B.*  
*F. de B.*  
*11*

overdracht aan personen, die eigenaar worden van een kavel, evenals in al de huurcelen.

Par.3. Onderhavig reglement van medeëigendom, de partikuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen samen één geheel, derwijze dat zij dienen te worden gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Artikel 73 : KEUZE VAN WOONPLAATS.

Door elke medeëigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het gebouw, tenzij hij aan de syndicus een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk Arrondissement Brugge zou hebben betekend.

"BIJVOEGSEL I" om gehecht te blijven aan de basisakte van de Residentie "SANDY LANE", verleden voor Meester Paul Sabbe, notaris te Blankenberge, met tussenkomst van Meester Paul Genin, notaris te Doornik, op 8 juli 1987.

*Ed. Ferrar*  
*Ed. Ferrar*  
*Ed. Ferrar*  
*Ed. Ferrar*  
*Ed. Ferrar*  
*Ed. Ferrar*

*J. F. Sabbe*  
*J. F. Sabbe*  
*J. F. Sabbe*  
*J. F. Sabbe*  
*J. F. Sabbe*

Geboekt te Brugge Registratie: IV  
Achtentwintig in blad 42  
Boek 6/28 blad 42 rekt 1  
Ontvangen; drie honderd vijftien en twintig frank (1235,20)  
De Gereguleerder:  
14 JULI 1987  
LAGA E.G.