

37063  
4/9/2014  
Bansalle

## RESIDENTIE "COAST LANE"

Te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 103-105

### AKTE VAN SPLITSING

Heden vier september  
TWEEDUIZEND VEERTIEN

Eerste zegel

Voor Meester Eric DEROOSE, notaris te Knokke-Heist, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, ondernemingsnummer 0871.345.753 RPR Brugge, met tussenkomst van Meester Ides VIAENE, notaris te Roeselare.

\* ZIJN VERSCHENEN:

1. De Heer VANDEN BERGHE Carl Joseph Marie, Rijksregister nummer : 35.03.11-309.20, geboren te Kortrijk op elf maart negentienhonderd vijfendertig en zijn echtgenote Mevrouw LOUWAEGE Monique Esperantia Arthurina, Rijksregister nummer : 37.09.04-264.68, geboren te Roeselare op vier september negentienhonderd zevenendertig, samenwonend te 8300 Knokke-Heist, Waalspad 10.

Gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen met toegevoegde gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris MAERTENS Albert te Kortrijk op dertig juni negentienhonderdeenenzestig.

2. Mevrouw VANDEN BERGHE Sophie Valère Marie, ongehuwd, geboren te Kortrijk op twintig mei negentienhonderd tweeënzig, wonend te Hogerbeetsstraat 22 Wassenaar (Nederland).

3. De Heer VANDEN BERGHE Thibault Marie Louise Albert, Rijksregister nummer : 64.10.11-395.10, ongehuwd, geboren te Kortrijk op elf oktober negentienhonderd vienzestig, wonend te 8300 Knokke-Heist, Blinckaertlaan 6.

4. De naamloze vennootschap "HERON", met maatschappelijke zetel te 9050 Gent, Bellevue 5 bus 301, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer BTW BE 0473.661.193 RPR Gent.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op tweeëntwintig december tweeduizend, bekend gemaakt in de Bijlage tot



het Belgisch Staatsblad van elf januari volgend onder nummer 20010111-597.

Waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor geassocieerd notaris Steven Verbist te Oostakker op 30 december 2011, bekend gemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 14 februari volgend onder nummer 12037661.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de Heer GEERNAERT Francis Bertha Raymond, wonende te 9031 Drongen, Baarleveer 28, benoemd bij besluit van 9 augustus 2012, bekend gemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 11 september volgend onder nummer 12153053.

5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**DOMUS INVEST CONSTRUCT**", met maatschappelijke zetel te 8300 Knokke-Heist, Kalvekeedijk 179, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0553.848.917 RPR Brugge.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Eric Deroose te Knokke-Heist op 11 juni 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 18 juni volgend onder nummer 14305431.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de zaakvoerder, de bvba DOMUS met zetel te 8300 Knokke-Heist, Kalvekeedijk 179, ondernemingsnummer 0415.292.533, voor wie optreedt de vaste vertegenwoordiger Mevrouw Karin Van Stierteghem, rijksregisternummer 67.04.21-074.52, wonende te 8300 Knokke-Heist, Kalvekeedijk 179, benoemd als zaakvoerder in voormelde oprichtingsakte.

Hierna genoemd "de comparanten". De comparanten sub 1 tot en met 4 worden ook genoemd "de grondeigenaar", de comparant sub 5 wordt ook genoemd "de promotor".

#### Voorafgaande verklaringen.

Welke comparanten mij verklaard hebben:

- het ontwerp van onderhavige akte minstens vijf werkdagen vòòr heden ontvangen te hebben;
- van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en ermee in te stemmen;
- op de volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en bijgevolg met kennis van zaken enkel toelichting te verlangen.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die

voortvloeiën uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparanten verklaren dat de notaris hen heeft ingelicht over de draagwijdte van artikel 9 van de Organieke Wet Notariaat, omtrent de mogelijkheid om bij tegenstrijdige belangen of een onevenwicht beding een raadsman van hun keuze aan te wijzen.

### VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparanten hebben voorafgaandelijk aan deze AKTE VAN SPLITSING, voorwerp van deze akte, uiteengezet hetgeen volgt.

De comparanten in deze zijn de enige eigenaars van volgend goed:

Tweede zegel

#### Gemeente Knokke-Heist, vierde afdeling KNOKKE:

Een perceel gelegen Kustlaan 103, gekadastraerd volgens titel en thans sectie B nummer 633/A voor een oppervlakte van twee are dertig centiare (02a 30ca).

Een perceel gelegen Kustlaan 105, gekadastraerd sectie B nummer 632 voor een oppervlakte van tachtig centiare (00a 80ca).

Hierna genoemd "het goed".

### DETTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALING

#### Het perceel nummer 633/A:

Behoorde toe aan Heron om het aangekocht te hebben van Mevrouw DE JONGHE Fryda te Knokke-Heist en de nv AVERDE te Gent, blijkens akte verleden voor notaris Eric Deroose te Knokke-Heist op 13 december 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 21 december volgend nummer 16252.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten August VERBURGH—Fryda DE JONGHE te Knokke-Heist om het aangekocht te hebben bij akte verleden voor notaris Charles Moureaux te Etterbeek op 31 maart 1950, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 3 juni volgend, boek 8143 nummer 7.

De Heer August Verburgh is overleden te Knokke-Heist op 11 maart 1985 waarbij zijn nalatenschap is vervallen aan zijn echtgenote voor één/derde in volle eigendom en twee derden in vruchtgebruik en aan zijn twee kinderen VERBURGH Theresia en Karina elk voor één/derde in blote eigendom, krachtens de akte schenking verleden voor notaris Jan-Baptist de Gheldere te Heist op 19 juli 1947.

Bij akte verleden voor notaris Christian Engels te Gent op 9 maart 1988, houdende de oprichting van de vennootschap AVERDE, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 24 maart

*Handwritten notes:*  
N. L.  
[Handwritten signatures and initials]



1988, boek 5157 nummer 8, hebben Mevrouw De Jonghe en Mevrouwen Karina en Theresia Verburgh de geheelheid in blote eigendom ingebracht van de opgaande verdiepingen in het gebouw, in de vennootschap, waarbij het vruchtgebruik aan Mevrouw De Jonghe bleef; evenals de volle eigendom van het handelsgelijkvloers.

Het perceel nummer 632:

Behoorde toe aan de echtgenoten VANDEN BERGHE-LOUWAEGE om het aangekocht te hebben van Mevrouw Rosaux te Florenville (eigenaar sedert meer dan dertig jaar) blijkens akte verleden voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op 26 februari 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 24 maart volgende, boek 5173 nummer 3.

12  
Bij akte verleden voor notaris Ides Viaene te Roeselare op 9 oktober 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 24 oktober volgend onder nummer 14698, hebben de echtgenoten Vanden Berghe zeventien procent (17%) van het goed geschonken aan VANDEN BERGHE Sophie en Thibault.

Bij akte verleden voor notaris Ides Viaene te Roeselare op 29 december 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, hebben de echtgenoten Vanden Berghe vijfendertig procent (35%) van het goed geschonken aan VANDEN BERGHE Sophie en Thibault.

Bij akte verleden voor notaris Ides Viaene te Roeselare op 5 december 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 18 december volgend, onder nummer 15371, hebben de echtgenoten Vanden Berghe achtenveertig procent (48%) blote eigendom geschonken aan VANDEN BERGHE Sophie en Thibault.

Het goed behoorde dan toe als volgt:

- Aan de echtgenoten Vanden Berghe-Louwaege voor de geheelheid vruchtgebruik;
- Aan Vanden Berghe Sophie en Thibault elk voor 50% blote eigendom.

Bij akte ruil verleden voor notaris Eric Deroose te Knokke-Heist met tussenkomst van notaris Ides Viaene te Roeselare op heden voorafgaandelijk aan deze; hebben de consoorten Vanden Berghe zeshonderd drieënzeventig/duizendsten (673/1.000sten) afgestaan in perceel 632 aan de nv Heron en heeft in ruil de nv Heron driehonderd zevenentwintig/duizendsten (327/1.000sten) afgestaan in perceel 633/A aan de consoorten Vanden Berghe.

**BIJZONDERE VOORWAARDEN**

Voormelde akte verleden voor notaris Eric Deroose op 13 december 2011 bevat volgende hier letterlijk overgeschreven bijzondere voorwaarden :

*"In de hierboven vermelde aankoopakte van het hierboven sub één beschreven onroerend goed gelegen te Knokke, nu Knokke-Heist, Kustlaan 103, verleden voor notaris Charles Moureaux, destijds te Etterbeek, op éénendertig maart negentienhonderd vijftig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op drie juni nadien, boek 8143 nummer 7, staande volgende bijzondere voorwaarden vermeld, die aan de vennootschap ter kennis worden gebracht en opgelegd zonder enig verhaal tegen de inbrengsters:*

*Les acquéreurs devront payer à qui de droit et supporter tous droits de bâtisse, d'égouts de mitoyennetés, toutes taxes de trottoirs, frais de voirie et autres taxes ordinaires ou extraordinaires quelconques dont le terrain viendrait à être affecté. Ils devront se conformer au plan limitatif du gabari de la façade arrière qui ne pourra dépasser la construction éventuellement à faire, les diminutions sur lesquels l'accord s'est fait étant reproduites à la pièce ci-annexée, datée du dix neuf novembre mil neuf cent quarante neuf.*

*Cette vente est faite aux conditions du cahier des charges général, dressé par la Société Venderesse, déposé au rang des minutes du notaire Georges Van de Velde à Gand le dix novembre mil neuf cent et onze en enregistré à Gand le dix sept novembre mil neuf cent onze, volume 9 folio 18 case 1.*

*L'acquéreur déclare avoir connaissance de ce cahier des charges et s'obliger à toutes les conditions y prévues pour autant bien étendu qu'elles sont applicables au terrain présentement acquis. Il est toutefois convenu entre parties que par dérogation à l'article un de ces conditions l'acquéreur aura le droit d'affecter à des magasins les constructions qu'il fera élever sur ce terrain. Enfin Monsieur Lippens, tant en sa qualité qu'en nom personnel, garantit à l'acquéreur que la société venderesse n'installera pas de charbonnage sur ou sous les terrains lui appartenant ou lui avant appartenu à Knokke sur Mer et des à présent il engage tant la société que lui personnellement, à payer à l'acquéreur ou ses ayants droit une indemnité de cinq mille francs pour le cas ou cette éventualité se réaliserait. »*

**BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

1. De comparanten verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de

Derde zegel

Handwritten notes and signatures on the left margin, including "U.L. R" and several illegible signatures.



lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De comparanten verklaren vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte gebracht te zijn van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 5 september 2013, overeenkomstig artikel 101 van voormeld Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

*“De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Getekend Eddy Van Dyck, afdelingshoofd”*

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

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig artikel 117 van het bodemdecreet dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het genoemd decreet werden toegepast.

#### **BOUWTOELATING MET VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING**

a) De eigenaars van de grond verklaren bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hen toekomstig ingevolge artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor, die aanvaardt.

Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaard.

De afstand van het recht van natrekking wordt echter niet gedaan voor aandelen in de grond en de onverdeelde delen in de erbij horende gemeenschappelijke delen, als volgt:

**De consoorten VANDEN BERGHE behouden zich het recht van natrekking voor over het handelspand genummerd “103/0.2”; het appartement genummerd “103/1.1”; het appartement genummerd “103/1.2” en het appartement genummerd “103/2.1”; de kelder 1; de kelder 2 en de kelder 6 als volgt:**

- **De echtgenoten Vanden Berghe-Louwaeghe behouden zich het recht van natrekking voor wat betreft het vruchtgebruik voor over alle voormelde kavels;**
- **De Heer Vanden Berghe Thibault behoudt zich het recht van natrekking voor wat betreft de geheelheid blote eigendom voor over de kavels handelspand 103/0.2; appartement 103/1.2 en kelder 6;**

- Mevrouw Vanden Berghe Sophie behoudt zich het recht van natrekking voor wat betreft de blote eigendom voor over de kavels appartement 103/2.1 en kelder 2;
- De Heer Thibault Vanden Berghe en Mevrouw Sophie Vanden Berghe behouden zich het recht van natrekking elk voor de onverdeelde helft in blote eigendom voor over appartement 103/1.1 en kelder 1.

De nv HERON verzaakt voor al zijn grondaandelen aan het recht van natrekking ten voordele van de bvba DOMUS.

b) Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de eigenaars van de grond verlenen toelating aan de promotor om op voormeld eigendom een gebouw of een geheel van gebouwen op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom.

- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor, zodat de eigenaars van de grond hiervoor nooit kunnen worden aangesproken.

- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor.

## I. AKTE VAN SPLITSING

### OPRICHTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Na deze uiteenzetting en ingevolge voormelde bouwtoelating en gedeeltelijke verzaking aan het recht van natrekking verklaren de comparanten dat zij op voorschreven perceel bouwgrond, een appartementsgebouw zullen oprichten, hierna omstandig beschreven en die de naam zal dragen residentie "COAST LANE"

### POSTINTERVENTIEDOSSIER

De promotor verklaart dat een postinterventiedossier zal worden opgemaakt en verbindt er zich toe het dossier neer te leggen bij de syndicus van het gebouw van zodra deze benoemd is. Alle taken en plichten in verband met het postinterventiedossier worden toevertrouwd aan de syndicus. De syndicus krijgt daartoe alle nodige volmacht van de comparant.

De syndicus staat in voor de bewaring van het postinterventiedossier. Elke nieuwe eigenaar van een kavel in voormelde residentie of elke persoon die als opdrachtgever van latere

Vierde zegel

Handwritten notes and signatures on the left margin, including "N.L." and several illegible signatures.



werken in het gebouw mag optreden, inzonderheid een huurder, kan bij de syndicus kennis nemen van het postinterventiedossier en op eigen kosten een afschrift verkrijgen.

Aan elke eigenaar van een kavel zal tevens een uittreksel uit het postinterventiedossier worden bezorgd betreffende zijn privatieve kavel.

#### **ONROEREND STATUUT**

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikels 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

- a) een privaatief deel of kavel genoemd;
- b) aandelen in de onderscheiden gemeenschappelijke delen.

#### **RECHTSPERSOON**

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars COAST LANE met zetel te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 103-105.

#### **Stedenbouwkundige voorschriften en milieuvoorschriften**

De comparanten verklaren , vóór het verlijden van deze akte, een kopie ontvangen te hebben van het antwoord van de Gemeente Knokke-Heist de dato 18 september 2013 en ontslaat de instrumenterende notaris er uitdrukkelijk van om de volledige inhoud van deze brief in deze akte op te nemen.

#### **Informatieplicht Stedenbouwwet**

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Ondergetekende notaris verklaart, bij toepassing van artikel 5.2.1 van voormelde codex, dat volgens de door hem ingewonnen inlichtingen blijkt:

1. Dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op 2 mei 2014.
2. Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed woongebied is volgens gewestplan Brugge-Oostkust. Het goed is gelegen in het provinciaal RUP Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist en in het gemeentelijk RUP Wijk Lippenslaan.



3. Dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of artikel 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkooprecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

6. Dat voor het goed geen krachtens artikel 4.2.12 § 2,2 voor de overdracht verplichte as-built attest is uitgereikt en gevalideerd.

Bovendien werd de aandacht van de partijen gevestigd op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.1.1 en artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vijfde zegel

**Beschermingsregimes en voorkooprechten:**

De comparanten verklaren:

\* dat het goed niet definitief beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht of als landschap en niet is opgenomen in een ontwerplijst van bescherming;

\* dat het goed niet gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk of in een natuurinrichtingsproject, noch in het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk, een natuurreservaat of in een uitbreidingszone van een erkend natuurreservaat, noch verhuurd wordt aan een erkende natuurvereniging;

\* dat het goed niet valt onder de bescherming van het Bosdecreet;

\* dat het goed niet valt onder de toepassing van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode;

\* dat het goed niet is opgenomen in de lijst van de leegstaande en verwaarloosde woningen of bedrijfsruimten;

\* dat voor het goed geen huurcontract werd afgesloten voor het plaatsen van publiciteitspanelen;

\* dat er bij het goed geen stookolietank hoort

**Overstromingsgevoeligheid:**

Ondergetekende notaris verklaart aan de hand van de gedane opzoeken dat:

- Voor wat betreft de wet op de landverzekeringsovereenkomsten: het goed niet is gelegen in een overstromingsgebied of recent overstroomd gebied;

- Voor wat betreft het waterbeleid: het goed niet gelegen is in een mogelijks overstromig gevoelig gebied; niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied; niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied en niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.



### **STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

De comparanten verklaren dat de bouwplannen van het op te richten gebouw werden opgemaakt door de Architectenbureau PROJECT te 8300 Knokke-Heist, Kalvekeedijk 179 en ingeschreven bij de Orde van de Architecten.

Dat deze bouwplannen goedgekeurd werden door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 2 mei 2014 onder nummer B/2013/463.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht om te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

### **PLANNEN**

Vervolgens heeft/hebben de comparanten neergelegd in handen van ondergetekende notaris om gehecht te worden aan deze akte na getekend te zijn "ne varietur" door de comparanten : vier bouwplannen welke zij verklaren gelijkvormig te zijn aan deze neergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Dienst van Stedenbouw, tot het bekomen van de bouwvergunning.

Voorliggende plannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden aanzien.

Dit betekent dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de wijzigingen geen schade berokkenen aan de structuur van het gebouw noch het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars in het gedrang brengen.

In geval van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste.

Overigens zullen eventuele wijzigingen niet de samenstelling van de reeds verkochte private elementen mogen aantasten. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

De plannen kunnen door de promotor of zijn rechtsopvolger gewijzigd worden om de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

- a) vereniging van twee of meer kavels zowel horizontaal als verticaal; in dat geval worden de onverdeelde delen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;
- b) wijziging van de binnenindeling van de kavels;
- c) splitsing van kavels;
- d) herstelling van de onder a) en b) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand;

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Zesde zegel

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende akte van splitsing, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de akte van splitsing ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegd hypotheekkantoor.

De comparanten krijgen daartoe alle machten van de eventuele kopers in het gebouw, door het enkel feit van het ondertekenen van hun aankoopakte.

Indien evenwel de tussenkomst van mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten opzichte van de hypotheekbewaarder.

#### **WIJZIGING AAN PLANNEN**

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouwcontract op aanvraag van de kopers zouden aangebracht worden zullen bijgevolg



enkel en alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privatieve gedeelten met uitsluiting van de ruwbouw en dragende gedeelten.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. Alle in de tekening of technische beschrijving opgenomen maten zijn plus-minus maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn in min of meer zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen de partijen zich beroepen op de afwijkingen om vergoedingen of supplementen te eisen.

De bouwheren mogen steeds bepaalde materialen vervangen door gelijkaardige op voorwaarde echter dat de kwaliteit van de in vervanging gebruikte materialen, niet lager is dan deze van de oorspronkelijk voorziene.

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

## **BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW**

### **PLAN nummer 1**

Op dit plan is afgebeeld :

- *Het omgevingsplan;*
- *Het inplantingsplan;*
- *De terreinsnede.*

### **PLAN nummer 2**

Op dit plan is afgebeeld :

- ***Het plan van de kelderverdieping***

Men bemerkt dat deze kelderverdieping zal bevatten :

#### **Gemeenschappelijke delen :**

Liftschacht met lift, sas, traphall met trap, sas, fietsenstalling, gang, vuilnislokaal, sas, ruimte voor tellers gas, ruimte voor tellers water, ruimte voor tellers elektriciteit;

#### **Privatieve delen :**

Kelder 1, kelder 2, kelder 3, kelder 4, kelder 5, kelder 6, kelder 7, kelder handelspand 1 met private trap naar het gelijkvloers, kelder handelspand 2 met private trap naar het gelijkvloers en sas en vuilnisberging.

- ***Het plan van de gelijkvloerse verdieping***

Men bemerkt dat deze gelijkvloerse verdieping zal bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Inkomhall, gang, traphall met trap, liftschacht met lift;

Privatieve delen :

Het handelspand genummerd "103/0.1" gelegen links in het gebouw gezien vanop de straat en omvattende: handelsruimte, private trap naar de kelderverdieping, kitchenette, toilet, vuilnisberging;

Het handelspand genummerd "103/0.2" gelegen rechts in het gebouw gezien vanop de straat en omvattende: handelsruimte, private trap naar de kelderverdieping, kitchenette, toilet.

- **Het plan van de eerste verdieping:**

Men bemerkt dat deze eerste verdieping zal bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Traphall met trap, sas, liftschacht met lift;

Privatieve delen :

Het appartement genummerd "103/1.1" gelegen links in het gebouw gezien vanop de straat en omvattende: inkom, toilet, living met terras en open keuken, berging, badkamer met ligbad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras langs slaapkamer 1 en 2;

Het appartement genummerd "103/1.2" gelegen rechts in het gebouw gezien vanop de straat en omvattende: inkom, toilet, living met terras en open keuken, berging, badkamer met ligbad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras langs slaapkamer 1 en 2.

**PLAN nummer 3**

Op dit plan is afgebeeld :

- **Het plan van de tweede verdieping**

Men bemerkt dat deze tweede verdieping zal bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Traphall met trap, sas, liftschacht met lift;

Privatieve delen :

Het appartement genummerd "103/2.1" omvattende: inkomhall, vestiaire, toilet, living, keuken met eethoek, terras langs living en eethoek, berging, nachthall, slaapkamer 2 met badkamer met douche, slaapkamer 3 met douche, slaapkamer 1 met badkamer met ligbad, terras langs de drie slaapkamers;

- **Het plan van de derde verdieping**

Men bemerkt dat deze derde verdieping zal bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Traphall met trap, sas, liftschacht met lift;

Privatieve delen :

Zevende zegel

Handwritten mark

N.L. - A

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark



Het appartement genummerd "103/3.1" omfattende: inkomhall, vestiaire, toilet, living, keuken met eethoek, terras langs living en eethoek, berging, nachthall, slaapkamer 2 met badkamer met douche, slaapkamer 3 met douche, slaapkamer 1 met badkamer met ligbad, terras langs de drie slaapkamers;

- ***Het plan van de vierde verdieping***

Men bemerkt dat deze vierde verdieping zal bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Traphall met trap, sas, liftschacht met lift;

Privatieve delen :

Het appartement genummerd "103/4.1" omfattende: inkomhall, vestiaire, toilet, living, keuken met eethoek, terras langs living en eethoek, berging, nachthall, slaapkamer 2 met badkamer met douche, slaapkamer 3 met douche, slaapkamer 1 met badkamer met ligbad, terras langs de drie slaapkamers;

- ***Het plan van de vijfde verdieping***

Men bemerkt dat deze vijfde verdieping zal bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Traphall met trap, sas, liftschacht met lift;

Privatieve delen :

Het appartement genummerd "103/5.1" omfattende: inkomhall, vestiaire, toilet, living, keuken met eethoek, terras langs living en eethoek, berging, nachthall, slaapkamer 2 met badkamer met douche, slaapkamer 3 met douche, slaapkamer 1 met badkamer met ligbad, terras langs de drie slaapkamers;

- ***Het plan van de zesde verdieping***

Men bemerkt dat deze zesde verdieping zal bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Traphall met trap, sas, liftschacht met lift, daken;

Privatieve delen :

Deel van het appartement genummerd "103/6.1" omfattende: inkomhall, private trap naar de zevende verdieping, vestiaire, living met terras en keuken, eethoek, berging, zithoek vooraan, toilet, slaapkamer 1 met badkamer met douche, terras langs eethoek en slaapkamer 1,

- ***Hhet plan van de zevende verdieping***

Men bemerkt dat deze zevende verdieping zal bevatten:

Gemeenschappelijke delen:

Daken, liftuitloop.

Privatieve delen:

**Deel van het appartement genummerd "103/6.1"** omvattende:  
nachthall met private trap naar de zesde verdieping, toilet, badkamer met  
douche, slaapkamer 3, slaapkamer 4, slaapkamer 2 met dressing en  
badkamer met ligbad.

**PLAN nummer 4**

Op dit plan is afgebeeld :

- De voorgevel;
- De doorsnede A;
- De achtergevel.

**VERKLARING OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE- en  
PRIVATIEVE DELEN**

Achtste zegel

In een zelfde verband verklaren de comparanten :

1) Dat het hun uitdrukkelijke wil is dat ieder privaatief deel met  
zijn aanhorigheden, zo en gelijk zij hierboven zijn beschreven, een  
afzonderlijke eigendom zou vormen, waarover zij mogen beschikken.

De comparanten zijn gerechtigd de onroerende goederen met  
zakelijke rechten te bezwaren.

2) Dat een Reglement van mede-eigendom en een reglement van  
orde werden opgesteld, met als doel de betrekkingen van goede  
buurschap te regelen.

Samenvattend en ter verduidelijking - het gebouw bestaat dus  
enerzijds uit privaatieve delen - kavels genoemd - die de exclusieve  
eigendom zijn van hun eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke  
delen waarvan het eigendomsrecht onverdeeld aan de gemeenschap van  
mede-eigenaars toebehoort naar rato van hun aandeel in de gemeen-  
schappelijke delen.

Het aandeel van iedere eigenaar van een kavel in de verscheidene  
gemeenschappelijke delen van het gebouw - met inbegrip van de grond -  
wordt uitgedrukt in onverdeelde delen ook duizendsten genaamd.

Aan elke kavel wordt een bepaald aantal duizendsten in de  
gemeenschappelijke delen toegewezen. Deze duizendsten bepalen de  
bijdrage van elke eigenaar in de gemeenschappelijke lasten of  
servicekosten onder voorbehoud van wat dienaangaande mocht gezegd  
zijn in het hierbij gaand reglement van mede-eigendom.

De duizendsten worden vastgesteld, rekening houdend met de  
waarde die aan de kavel gehecht wordt in functie van de netto-  
vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de kavel.

De toedeling van onverdeelde aandelen is niet vatbaar voor  
verhaal behoudens in de gevallen voorzien bij artikel 577-9 paragraaf 6-  
1° van het Burgerlijk Wetboek.

n. l.









De vervreemding van of vestiging van een zakelijk recht op een privaat deel omvat noodzakelijkerwijze de aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke delen.

Het reglement van mede-eigendom bindt de partijen; het geldt voor hen als wet. Deze akte van splitsing vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en met het reglement van orde; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars.

In geval van verkoop of vervreemding, zullen de hier opgesomde verplichtingen aan de nieuwe eigenaars opgelegd worden.

Algemeen gezien impliceert het louter feit eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende te worden van een kavel, de aanvaarding van alle rechten en plichten die voortvloeien zowel uit deze akte als uit haar aanhangsels en bijlagen.

#### **RADIO - TELEVISIE - TELEFOON**

De gemeenschappelijke delen van het op te richten appartementsgebouw beschikken over speciale leidingen voor de plaatsing van de kabels voor radio- en televisiedistributie alsook voor de aansluiting op het telefoonnet.

De mede-eigenaars die over één of meer van deze toestellen beschikken zijn verplicht deze aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels, alsook uitsluitend gebruik te maken van voornoemde kabels.

Voor de aansluiting op het distributienet voor radio en televisie zijn de mede-eigenaars verplicht toegang te verlenen tot hun kavel(s), zodat alle nodige en vereiste werken kunnen worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de eventuele reparatie en/of onderhoud van voormelde toestellen.

#### **VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN**

De kopers – medeëigenaars staan bij deze hun recht op een latere vergoeding, bij eventuele muurovername door een bouwheer van een aanpalend gebouw, over aan de promotor.

De promotor zal in zijn uitsluitend voordeel de vergoeding voor de muurovername(s) ontvangen en zal het recht hebben, met uitsluiting van de kopers-medeëigenaars, over te gaan tot uitmeting, schatting en overdracht van deze scheidsmuren.

Een eventuele overnemer van een gemeen te maken muur zal derhalve niet geldig kunnen betalen in handen van de medeëigenaars of hun vereniging op risico van een tweede maal te moeten betalen, welke laatsten zich er ook toe verbinden deze bepaling uit de basisakte aan de



overnemer mee te delen na door deze laatste gecontacteerd te zijn geworden met het oog op de muurovername.

Huidige bepaling dient aanzien te worden als een overdracht van een toekomstige schuldvordering op de prijs van een eventuele gemeenmaking.

Huidige bepaling kan niet impliceren dat de promotor gehouden is bij te dragen in het onderhoud of herstelling, noch in de wederopbouw van die scheidsmuren. Evenmin kan dit enige aansprakelijkheid met zich brengen.

De mede-eigenaars zullen hiertoe kosteloos alle nodige documenten ondertekenen en alle nodige medewerking verlenen op straffe van schadevergoeding in geval van weigering.

Negende zegel

### VOORBEHOUD – VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID

De promotor behoudt zich het recht voor om naastliggende percelen en/of gebouwen aan te kopen. In die zin behoudt de promotor zich het recht voor om de nodige doorgangen in de gemeenschappelijke muren aan te brengen, en in het algemeen om de nodige erfdiensbaarheden voor doorgang en toegang voor personen, en van nutsleidingen in de ruimste zin van het woord te creëren, zonder dat daartoe het akkoord van de vereniging der mede-eigenaars zal moeten bekomen worden en zonder dat de mede-eigenaars hiervoor aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.

Deze doorgang naar de aanpalende percelen of gebouwen is bij wijze van voorbeeld toegelaten via de garages of de appartementen.

### SAMENVATTENDE LIJST MET DE AANDUIDING VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW MET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Ieder privatieve kavel bezit als accessorium een aandeel in de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de grond.

De berkening van de duizendsten is gebeurd door de architect, Architectenbureau PROJECT. Deze waren berkend op negenhonderdsten maar worden omgezet naar duizendsten.

De gemeenschappelijke delen zijn zoals gezegd verdeeld in duizend aandelen en onderverdeeld als volgt :

Kavel	Op 900	Op 1.000
Kelder 1	1	1
Kelder 2	1	1
Kelder 3	1	1
Kelder 4	1	1
Kelder 5	1	1



T de  
privatieve  
tandbit en  
appartementen  
volgens de  
besluiting  
van de eerste  
algemeen ver-  
gadering en  
op voorstel  
van de syndicus  
die daarbij  
tevens zal  
optreden als  
notaris.

Kelder 6	2	2
Kelder 7	1	1
Handelspand 103/0.1	132	146
Handelspand 103/0.2	70	77
Appartement 103/1.1	55	62
Appartement 103/1.2	55	62
Appartement 103/2.1	110	122
Appartement 103/3.1	110	122
Appartement 103/4.1	110	122
Appartement 103/5.1	110	122
Appartement 103/6.1	140	157
Totaal:	900	1.000

Aan de fietsshaken zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden ten titel van privatieve afhankelijkheid verbonden aan bepaalde appartementen zoals vermeld in de respectievelijke aankoopakte.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die voortspruiten uit de titels van eigendom van de comparanten of hun rechtsvoorgangers. Zijn eveneens tegenwerpeijk, de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw; door deze akte van splitsing wordt immers overgegaan tot de juridische verdeling van het eigendom. Aldus zullen de eventuele erfdienstbaarheden effectief en van rechtswege van kracht worden vanaf heden.

Dergelijke erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de zogenaamde bestemming van de huisvader, vastgesteld in de artikelen zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in gevolge een overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval :

- voor de erfdienstbaarheid van uitzicht : rechtstreeks of zijdelings uitzicht.
- voor de gemeenschappelijke huisvuil-en waterleidingen, riolen, kokers, leidingen voor gas, elektriciteit en TV-distributie.
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels.

En in het algemeen, voor al de gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de privatieve delen onderling, of tussen de privatieve en de gemeenschappelijke delen, ofwel - deze aangeduid op de plannen, ofwel deze ontstaan bij de uitvoering ervan en die gevestigd zijn door de plaatselijke gebruiken.

De toekomstige verkrijgers van een privaatief deel worden gesubrogeerd in al de rechten en plichten 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 dit alles op eigen kosten en gevaar, zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

### VERZEKERINGEN

De promotor zal de eerste verzekeringen afsluiten voor een verantwoord bedrag teneinde op elk ogenblik en volledig, de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te dekken en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden door het vermeld reglement van mede-eigendom.

Indien de schade ontstaat in een privaatief deel van een kavel, wordt het niet verzekerd gedeelte (vrijstelling-franchise) gedragen door de eigenaar van deze kavel. Indien de schade ontstaat in een gemeenschappelijk deel van het gebouw, wordt het niet verzekerd gedeelte (vrijstelling-franchise) gedragen door de vereniging van mede-eigenaars.

### KOSTEN VAN DE AKTE VAN SPLITSING

De kosten van deze akte van splitsing maken de eerste gemeenschappelijke last uit : deze last zal verdeeld worden onder alle mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen op de forfaitaire basis van vijfhonderd euro (€ 500,00-) per appartement en vijftig euro (€ 50,00-) per kelder.

De expeditie van deze akte van splitsing zal afgeleverd worden aan de syndicus van het appartementsgebouw om deel te maken van de archieven van de vereniging van mede-eigenaars.

De verscheidene bepalingen vormen samen de akte van splitsing van het eigendom gelegen te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 103-105 en dat de naam zal dragen van residentie "COAST LANE".

Beschrijving en plannen vervolledigen zich en vormen een geheel. Zij dienen gelezen en ontleed te worden in onderling verband.

### TAAL

De comparanten verklaren dat indien een vertaling van de huidige akte van splitsing en van het reglement van mede-eigendom afgeleverd wordt, enkel de hypothecair overgeschreven tekst in de

Tiende zegel

53

n.l.

De R

~~De~~

0



Nederlandse taal tegenover en door derden zal kunnen ingeroepen worden; - de vertaalde tekst geldt enkel als inlichting.

Een mede-eigenaar kan verder een vertaling krijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom naar de taal van het gebied waar het goed gelegen is. De syndicus draagt zorg voor deze vertaling binnen een redelijke termijn. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

## **II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **HOOFDSTUK I - ALGEMENE BEPALINGEN**

Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden :

a) Eigenaar : bedoeld wordt, hij die de alleen-eigendom heeft van een bepaald gedeelte in de hierna omschreven residentie, met welk privaat aandeel gepaard gaat : een onverdeeld aandeel in de zaken van het gebouw dat tot het gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende eigenaars. Ook genaamd : mede-eigenaar.

b) Gebruiker : bedoeld wordt, hij die niet in de hoedanigheid van eigenaar, het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

c) Kavel : bedoeld wordt, ieder bepaald gedeelte van het gebouw, met toebehoren, dat vatbaar is voor alleen-eigendom en waaraan is verbonden, en onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw.

Ook genaamd : privé-delen, privaat gedeelte of privaat deel. .

#### Art. 1. - Bepaling en draagwijdte van het Reglement

Gebruik makend van de beschikkingen van artikels 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, werd onderstaand Reglement van mede-eigendom opgemaakt.

De bepalingen van dit Reglement zijn tweevoudig : de ene zijn zakelijke lasten; de andere dienen aanzien te worden als specifiek persoonlijke lasten.

#### Art. 2 - Bepaling van het zakenrechtelijk statuut van het gebouw

Onderstaande voorschriften - mede de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien - zijn bindend als zakenrechtelijk statuut voor

alle, zowel huidige als toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke of persoonlijke rechten in het gebouw.

Onderhavige beschikkingen kunnen pas ingeroepen worden jegens derden na hun hypothecaire overschrijving. Zij kunnen slechts gewijzigd worden door een meerderheid van eigenaars en overeenkomstig de hier verder beschreven procedure.

#### Art. 3. - Reglement van orde

Voorts wordt aanvaard, een Reglement van orde dat bindend is voor de eigenaars en hun rechthebbenden. Dit document bepaalt het beheer en het gebruik van de onverdeelde goederen, benevens de beperking van de privé-delen in het belang van de medegerechtigden.

Elfde zegel

#### Art. 4. - Reglement van mede-eigendom

Het zakenrechtelijk statuut van het gebouw enerzijds, het Reglement van orde anderzijds, vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom.

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.

Het reglement van orde wordt, binnen de maand na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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 besluiten van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van orde en ieder besluit van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenwerpelijk zijn.

Zij zijn tevens tegenwerpelijk aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerende goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht,



door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief;

2) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel toestaat (waaronder bv verhuuringen), onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

## HOOFDSTUK II - ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN DE GEBOUWEN

### Art. 5. - Splitsing van het gebouw

Het gebouw bestaat uit delen waarvan ieder eigenaar privaatieve eigendom heeft en delen die de onverdeelde eigendom zijn van al de eigenaars, ieder naar rato van een bepaald aandeel.

De privé-delen worden "kavels" of "privaatieve delen" genoemd.

### Art. 6. - Gemeenschappelijke delen. - Beginsel

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde erven. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in onverdeelde aandelen die toegekend zijn aan de kavels overeenkomstig de vermeende waarde ervan.

De verdeling van de aandelen onder de verschillende kavels werd vastgesteld in de akte van mede-eigendom.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in de akte van mede-eigendom slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars en met eenparigheid van stemmen of ingevolge een rechterlijke uitspraak. (Cfr. artikel 577-9 paragraaf 6-1°)

Art. 7. - Van de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen van dit gebouw zijn eigendom van al de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeeldheid.

Wat onder gemeenschappelijke delen verstaan wordt, werd supra (art. 6) verduidelijkt. Zijn onder meer gemeenschappelijk:

- het bebouwd en het open terrein; de grondvesten en steunmuren, de gevel- en tussenmuren; het betonnen geraamte van het gebouw; het ruw metselwerk; de scheidingsmuren en de stoepen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van terrassen en balkons; de borstweringen en balustrades;
- de schoorsteenkapen en -pijpen;
- de gewelven;
- de daken met bedekking;
- het rioolnet, putten en afvoerbuizen;
- de water-, gas-, c.v.- en elektriciteitsleidingen tot aan de gemeenschappelijke tellers en meters; de leidingen en gemeenschappelijke elementen voor de radio- en televisie distributie; de leidingen voor de telefoon en zulks, hetzij voor gemeenschappelijk, hetzij voor uitsluitend gebruik van de sectie dezer leidingen die buiten de kavels gelegen zijn, doch die ze bedienen;
- de buitendeurluidsprekers, de deuropeners en de bellen aan de hoofddeuren van het gebouw (althans voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen);
- de liften met schachten, kabels, machinerie en dergelijke meer;
- het minutenlicht, de hoofdingangen, de sas- en haldeuren, de trappen, overlopen en gangen; de trappenhuizen met de verlichtingsapparaturen; de bekleding, het schilder- en pleisterwerk; de gemeenschappelijke delen op de verdiepingen.

In het algemeen al hetgeen niet uitdrukkelijk voorzien is voor de privatieve delen, zoals: het lokaal bestemd om de machine van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de goten, de collectieve wateraflopen of vergaarbakken, het vuilnislokaal, de muren en de daken, is begrepen in de gemeenschappelijke delen.

Twaalfde zegel



Art. 8. - Juridisch statuut van de gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet is het aandeel in de onverdeelde gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Het kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel waarvan het onafscheidbaar is, behoudens in geval van totale vernieling van het gebouw waarvan sprake infra, in het Hoofdstuk "Vernietiging van het gebouw". Zulks betekent ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welk zakelijk recht op een privaatieve kavel, van rechtswege de fractie van het bijhorend gemeenschappelijk deel bezwaart.

Art. 9. - Werken aan de gemeenschappelijke delen

De werken aan de gemeenschappelijke delen met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, mogen slechts uitgevoerd worden mits een besluit van de algemene vergadering en bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Art. 10. - Bijzonderheden

De promotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van nutsvoorzieningen in het gebouw.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde:

- a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;
- b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten en akten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van lokalen waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut, hebben een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed teneinde de hoofdleidingen of centrale cabines te bereiken.

Art. 11. - Privaatieve delen. - Beginsel

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht de gedeelten van het gebouw die uitsluitend voor één eigenaar bestemd zijn.

Art. 12. - Van de privaatieve delen

Zijn namelijk privaatieve delen:

- a) de elementen waaruit de kavels en hun privaatieve delen zijn samengesteld en die er zich binnenin bevinden zoals - vloeren,



bekledingen en de elementen waarop ze rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de muurbekleding, het plafonneerwerk en de versiering;
- de ramen en de beglaasde deuren; het glaswerk, de luiken, de venster- en zonneblinden;
- de binnenmuren met deuren, exclusief de steunmuren, de betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding van terrassen en balkons;
- de binnendeuren in het algemeen;
- de hout- en ijzerpartijen; de hang- en legkasten;
- het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming met onderdelen en buizen;
- de apparaten van de parlofoon en deuropener;
- de leidingen die voor het uitsluitend gebruik dienen van een kavel, voor zover deze zich binnen de kavel bevinden.

Dertiende zegel

b) de elementen ten gerieve van de kavels of privatieve delen en die zich er buiten bevinden, zoals:

- de toebehoren voor de installatie/parlofoondeuropeners;
- de bel aan de ingangsdeuren van de kavels;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hallen;
- de naamplaatjes van de bewoners van de privatieve lokaliteiten.

Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven:

De muren die twee kavels of privatieve delen scheiden zijn gemeenschappelijk voor hun eigenaars.

Art. 13. - Rechten op de privatieve delen

a) Beginsel:

Ieder mede-eigenaar heeft recht op de onbelemmerde beschikking en het volle genot van zijn kavel, zulks binnen de door de wet en onderhavig reglement gestelde perken.

b) Interne verdeling van de kavels:

Ieder eigenaar is vrij, op eigen kosten, de interne verdeling van zijn kavel te wijzigen. Dit geschiedt evenwel op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken voor de gemeenschappelijke delen en voor de privé-delen van de andere mede-eigenaars.

Voorts zal de eigenaar die veranderingen beveelt, beroep moeten doen op te goeder naam en faam bekende aannemers.

\* Het is verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarvoor ze niet berekend werden.



\* Het is de mede-eigenaars eveneens verboden om het even welke verandering uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, behoudens onder de voorwaarden vermeld supra (art. 9).

c) Onderverdeling van een kavel. - Samenvoeging

\* Samenvoeging van twee of meer kavels op een zelfde verdieping, of boven elkaar liggend en toebehorend aan een zelfde eigenaar, is toegelaten. Zulks, op voorwaarde dat de aangewende middelen om de onderlinge verbinding te verwezenlijken noch de duurzaamheid noch de bestemming van de gemeenschappelijke delen in het gedrang brengt. Een en ander moet ook gebeuren onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de betrokken opdrachtgever.

\* De splitsing van een kavel is toegelaten door de bouwheren of eigenaars, zonder nochtans schade of nadeel te berokkenen aan de reeds verkochte kavels.

d) Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

Het is de eigenaars verboden enige verandering te brengen aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van de openbare weg of van uit een gemeenschappelijke ruimte. Bedoeld worden: wijzigingen aan de vensterramen, beglaasde deuren, rolluiken; aan de deuren toegang gevend tot de kavels via gemeenschappelijke gangen en overlopen; aan balkons en borstweringen. Deze opmerking geldt ook voor de schilderwerken betreffende kleur en dergelijke.

e) Werken aan de privé-delen.

De eigenaars zijn niet bevoegd, aan hun kavel of toebehoren, kortom aan privé-delen, werken uit te voeren die de duurzaamheid en/of het esthetisch uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zonder hiervan vooraf de syndicus in kennis te hebben gesteld en hem de desbetreffende plannen te hebben voorgelegd.

De syndicus zal hierover goedkeuring vragen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect(en) van het gebouw. De betrokken eigenaar zal alsdan het ereloon van de architect moeten voldoen. Hij is aansprakelijk voor de schade die voor de gemeenschap zou kunnen voortvloeien omwille van deze werken.

Ingeval van nalatigheid van de mede-eigenaars om noodzakelijke werken aan hun kavel te laten uitvoeren en waardoor schade kan veroorzaakt worden aan andere kavels of aan gemeenschappelijke delen, is de syndicus bevoegd, ambtshalve op kosten van de nalatige(n), de nodige herstellingen aan de privé-lokaliteiten te laten uitvoeren.

f) Vrije toegang tot de privatieve delen.

Met het oog op het toezicht van het gebouw (gemeenschappelijke delen) en om redenen van algemeen nut, wordt hierbij door de eigenaars aan de syndicus vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privé-lokaliteiten.

Hiervan zal echter alleen gebruik worden gemaakt in geval van nood en met de vereiste tact en dan nog voorzover de bewoners vooraf niet te bereiken waren.

Hetzelfde recht hebben ook de architecten en de aannemer van het gebouw in geval van nodig uit te voeren werken en mits inachtneming van bovengenoemde aanbevelingen.

g) Luiken en zonneblinden.

De eigenaars mogen blinden of andere beschermingsmiddelen aan hun ramen aanbrengen, zoals luifels (markiezen) bij voorbeeld. Model en kleur dienen evenwel goedgekeurd door de algemene vergadering en ze moeten van een zelfde kleur zijn. De overgordijnen aan de ramen op buitengevels zijn verplicht wit of met wit gevoerd; dit met het oog op harmonisch uitzicht van het gebouw.

Veertiende en  
laatste zegel

10

N.L.

→

be

Handwritten signature and scribbles.



### HOOFDSTUK III - BEHEER VAN HET GEBOUW

\* Sectie 1. - De vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid voor zover de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de akte van splitsing en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen, nader bepaald in de akte van splitsing.

Alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de akte van splitsing bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

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

De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen

van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Art. 14. - Machten van de algemene vergadering

De algemene vergadering besluit soeverein over de belangen van de mede-eigenaars.

Mits ze geldig genomen worden, zijn de besluiten van de algemene vergadering bindend voor al de eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

Al de eigenaars, zonder onderscheid, nemen deel aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris aan van de rekeningen die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris van de rekeningen zal tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen lasten verschaffen. De commissaris zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Art. 15. - De gewone algemene vergadering. - Bijeenroeping

De gewone algemene vergadering moet jaarlijks gehouden worden in de gemeente waar het gebouw gelegen is, **in de periode van 1 tot 15 april van ieder jaar.**

De algemene vergadering wordt, door de syndicus, vijftien dagen vooraf samengeroepen. De uitnodiging - bij aangetekende brief, of indien de eigenaars hiermee schriftelijk en individueel akkoord gaan per gewone brief, e-mail of fax, of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs - vermeldt de agenda van de vergadering. De bijeenroeping vermeldt tevens volgens welke regels de documenten over de agendapunten kunnen worden geraadpleegd.

Elk lid van de algemene vergadering brengt zijn adresverandering onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroeping die wordt verzonden naar het laatst door de syndicus gekende adres, wordt geacht regelmatig te zijn.

Art. 16. - Bijzondere algemene vergaderingen

Benevens de gewone algemene vergadering, kunnen ook bijzondere algemene vergaderingen samengeroepen worden. Ze hebben plaats, ofwel op initiatief van de syndicus, ofwel op verzoek van de mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de stemmen van de mede-eigenaars vertegenwoordigen in de gemeenschap.

Dit verzoek wordt per aangetekende brief gericht tot de syndicus, met aanduiding van de punten die op de agenda gewenst worden. De

syndicus moet binnen de dertig dagen na dit verzoek de bijeenroeping voor de algemene vergadering verzenden. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

#### Art. 17 - Rechtsvorderingen

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

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus te hebben ingelicht.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden na de algemene vergadering.

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

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

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een besluit te nemen met de door de wet of statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in

de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats het vereiste besluit neemt.

#### Art. 18. - Agenda

De bijeenroeping voor de algemene vergadering vermeldt de agendapunten. De syndicus moet de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken voor de eerste dag van de jaarlijkse periode waarin de algemene vergadering wordt gehouden, agenderen. Daarnaast kunnen één of meer mede-eigenaars of de raad van mede-eigendom ten allen tijde aan de syndicus punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van de algemene vergadering komen.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden besloten in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en met eenparigheid van stemmen.

#### Art. 19. - Samenstelling van de algemene vergadering. Geldigheid van samenstelling.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval een kavel is bezwaard met een vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, opstal of erfpacht, wordt het recht om aan de besluitvormingen deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. De belanghebbenden delen de identiteit van de lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

De syndicus woont consultatief de vergaderingen bij.

#### Art. 20. - Aanwezigheidslijst

Voor de aanvang van de vergadering, ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, de aanwezigheidslijst.

Deze lijst vermeldt het aantal onverdeelde aandelen van elke mede-eigenaar in de gemeenschap.

De lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter en de syndicus.

#### Art. 21. - Volmachten

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Raadsliden van leden zijn niet toegelaten.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht mag slechts gelden voor één algemene vergadering.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden, tenzij het totaal aantal stemmen waarover hijzelf en de volmachtgevers beschikken niet meer bedraagt dan tien procent van het totaal aantal stemmen.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

#### Art. 22. - Voorzitterschap

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootste aantal onverdeelde aandelen in de gemeenschap. Ingeval van gelijk aantal onverdeelde delen zal de oudste aanwezige het voorzitterschap waarnemen.

Het mandaat van voorzitter is hernieuwbaar.

De vergadering is er te allen tijde toe gemachtigd het mandaat van de voorzitter te herroepen, indien daartoe redenen bestaan.

#### Art. 23. - Raad van mede-eigendom

In elk gebouw omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht die toezicht dient te houden op de syndicus. Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een  $\frac{3}{4}$  meerderheid toe beslist. Een verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

#### Art. 24. - Beraadslagingen

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. De meerderheid wordt berekend op het ogenblik van de stemming.

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

#### Art. 25. - Buitengewone machten

Waar het gaat om zaken van algemeen belang, is de algemene vergadering bevoegd om onder meer:

- gemeenschappelijke zaken te wijzigen;
- deze te verfraaien met het oog op een verhoogd woongenot of een meerwaarde van het geheel te verzekeren;
- de oorspronkelijke plannen te wijzigen in geval van wederopbouw na eventuele vernieling van het gebouw.

De besluiten dienen bij notariële akte vastgesteld te worden, indien zij een wijziging van het Reglement op het oog hebben en voor zover ze betrekking hebben op zakelijke rechten, zoals wijziging aan de onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij zijn mede onderworpen aan hypothecaire overschrijving.

#### Art. 26. - Andere wijze van raadpleging

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen mits éénparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

#### Art. 27. - Stemmen - Quorum

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

De algemene vergadering besluit alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering: ofwel meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten; ofwel wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de vergadering meer dan drie vierden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

De algemene vergadering beslist:



1° bij meerderheid van **drie/vierden** 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) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en samenstelling van een raad van mede-eigendom;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is;

*bag*  
In deze residentie zal mededinging verplicht zijn vanaf ~~tweeduizend euro (€ 2.000,00)~~ vierduizend euro (€ 4000).

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen die om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden** 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 van een deel daarvan;

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;

f) over de oprichting van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid;

g) over de oprichting van een deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de aangeduide particulier gemeenschappelijke delen. Deze voorstellen dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Er wordt met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elk besluit van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed en over de ontbinding van de vereniging.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Art. 28 - Verdaging van de vergadering

Ingeval geen van beide quorums van artikel 27 wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering bijeenkomen ten minste vijftien dagen na de eerste, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Art. 29. - Notulen van de vergadering

De besluiten van de vergaderingen worden door de syndicus genotuleerd.

Voor elke beslissing vermeldt de syndicus de behaalde meerderheid en de naam van de mede-eigenaars die hebben tegen gestemd of zich onthouden.

De notulen moeten binnen de dertig dagen na de algemene vergadering naar de mede-eigenaars toegezonden worden. De syndicus neemt de beslissingen binnen dertig dagen op in het register van beslissingen.

De notulen worden op het eind van de zitting ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de vergadering aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Art. 30. - Ontbinding en vereffening

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 of van de groep gebouwen 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 besluiten wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

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.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot en met 188, 190 tot 195 § 1 en artikel 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

#### \* Sectie 2. - De syndicus

##### Art. 31. - Principe

De algemene vergadering van mede-eigenaars benoemt een syndicus die belast is met het algemeen beheer van en het toezicht op het gebouw. Bij ontstentenis van beslissing van de algemene vergadering benoemt de rechter een syndicus.

Voor het eerst - en te rekenen vanaf de ingebruikneming van het gebouw - wordt het beheer ervan toevertrouwd aan een syndicus aan te duiden door de bouwheer.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste Algemene Vergadering. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijk besluit van de Algemene

Vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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 de zetel van de vereniging, alsmede haar ondernemingsnummer. Het uittreksel moet worden aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de besluiten van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

#### Art. 32. - Keuze van de syndicus

De kandidaat-syndicus moet door twee peters voorgedragen worden die eigenaar zijn van een appartement.

De syndicus moet als zodanig erkend zijn door zijn beroepsvereniging.

De kandidatuur wordt gesteld via een ter post aangetekende brief gericht tot de voorzitter van de algemene vergadering.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid. Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt is, zal de uitredende syndicus, schriftelijk en zonder verwijl, de vrederechter van het gebied waarin het gebouw gelegen is, verzoeken, ambtshalve een opvolger aan te duiden.

Gedurende de vacatuur van de functie - door afdanking, ontslag of overlijden van de syndicus - wordt deze tijdelijk waargenomen door de eigenaar houder van het grootst aantal onverdeelde aandelen. De algemene vergadering zal evenwel niets onverlet laten om in de vervanging van de syndicus te voorzien.

Wenst de syndicus ontslag te nemen, dan moet hij hiervan schriftelijk mededeling doen.

Evenwel kan de algemene vergadering de syndicus ontslaan, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en op voorwaarde dat de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen daartoe beslist heeft.

### Art. 33. - Taak van de syndicus

De syndicus is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars.

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten. Hij staat tevens in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemeenschappelijke zaken en delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor alle inningen en betalingen die de gemeenschap aanbelangen.

Meer bepaald kan de taak van de syndicus nader omschreven worden als volgt:

- 1408
- a) De syndicus voert eigenmachtig dringende en noodzakelijke herstellingen uit. Hij belast zich tevens met de uitvoering van alle werken die door de algemene vergadering bevolen worden.
  - b) De syndicus zal het bedrag van de gemeenschappelijke lasten onder de mede-eigenaars verdelen overeenkomstig hun onverdeelde aandelen in de gemeenschap of overeenkomstig de lastenverdeling vermeld in de akte van mede-eigendom.
  - c) De syndicus zorgt voor de stipte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudscontracten bij gespecialiseerde firma's: lift en dergelijke.
  - d) Een mede-eigenaar mag op de syndicus beroep doen voor het beheer van zijn kavel. Deze opdracht mag in geen geval de specifieke verplichtingen van de syndicus jegens de gemeenschap schaden.
  - e) Om de syndicus in staat te stellen de courante uitgaven van het gebouw te voldoen, is ieder eigenaar verplicht, bij de inbezitneming van zijn goed, of ten laatste veertien dagen na er om verzocht te zijn geworden door de syndicus, een provisie te storten waarvan het bedrag door de syndicus berekend wordt. Daarenboven kunnen buitengewone opvragingen van provisies plaatshebben, bijvoorbeeld voor de uitvoering van belangrijke schilder- en andere werken.
  - f) De syndicus is de bewaarder van de notulen van de algemene vergaderingen en van de vergaderingen van de raad van mede-eigendom.
  - g) De syndicus mag de mede-eigenaars inzage geven van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze documenten uit handen te geven.

Verantwoording geschiedt tijdens de jaarlijkse algemene vergadering.

- h) De syndicus brengt verslag uit over de geschillen met derden of met de openbare diensten; - althans waar het de gemeenschappelijke delen van het gebouw betreft. In spoedgevallen mag de syndicus alle conservatoire handelingen stellen.

Voorts handelt de syndicus op eigen initiatief inzake de belangen van de gemeenschap in courante aangelegenheden met de water- en elcktricitetsbedrijven, de openbare diensten, enzovoort. Hij brengt evenwel verslag uit aan de algemene vergadering telkens wanneer bepaalde maatregelen belangrijke wijzigingen aan de bestaande toestand tot gevolg hebben.

i) De syndicus voert de besluiten uit van de algemene vergadering. Zo nodig zal hij de nalatige, de in gebreke blijvende of weerspannige betrokkene(n) tot naleving van zijn(hun) verplichtingen dwingen.

Zulks kan namelijk het geval zijn als een eigenaar weigert de door de syndicus opgevraagde provisie te storten. Overeengekomen wordt dat dan de in gebreke blijvende(n), van rechtswege doch na één aanmaning per aangetekende brief, met vijftig euro (€ 50,00) zal(zullen) beboet worden, ongeacht de latere vereffening van de gevorderde sommen. Deze boete zal in het "reservefonds" gestort worden.

j) Voor gans de duur van zijn mandaat is de syndicus contractueel gemachtigd de mede-eigenaar te dagvaarden die zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten niet betaalt en dit, uiterlijk binnen de dertig dagen na er om verzocht te zijn geworden via een aangetekende brief.

De door de nalatige eigenaars verschuldigde bedragen zullen van rechtswege en zonder aanmaning een nalatigheidintrest opbrengen, gelijk aan de wettelijke intrestvoet plus 4, zulks, onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadeloosstelling.

k) Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen, zal de syndicus hiertoe de toestemming vragen aan de algemene vergadering. Deze toestemming hoeft hij verder niet te rechtvaardigen.

l) De syndicus vertegenwoordigt de vereniging van eigenaars zowel jegens derden - waartoe dienen gerekend de diverse openbare diensten - als jegens de eigenlijke mede-eigenaars en hun rechthebbenden. Hij vertegenwoordigt hen in rechte, hetzij als eisers, hetzij als verweerders.

m) Alle stedelijke, politionele - en door de openbare instanties in het algemeen - opgelegde voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanig aanbelangen worden door de syndicus stipt nageleefd.

#### Art. 34. - Machten van de syndicus

In het algemeen heeft de syndicus als opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren.

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. Het vermogen dient geplaatst te worden op rekeningen

waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Al deze rekeningen moeten op naam staan van de vereniging van mede-eigenaars.

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen.

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 § 2 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

6° 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.

7° indien het mandaat van de syndicus om op het even welke wijze een einde heeft genomen, dient de uittredende syndicus alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde over te dragen aan zijn opvolger of in diens afwezigheid aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt.

9° het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle documenten en gegevens over de mede-eigendom en bij voorbeeld zonder dat dit verplicht is via een internetsite.

10° het postinterventiedossier te bewaren.

11° voor de opdrachten waarvoor mededinging is vereist meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad of ondernemingen waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of een aandeel bezitten in het kapitaal, toezichthoudende functies bekleden of in dienst zijn.

14° de lijst en persoonsgegevens bijwerken van wie recht heeft om deel te nemen aan de algemene vergadering en de mede-eigenaars of notaris op eerste verzoek deze lijst bezorgen.

15° de boekhouding voeren van de vereniging van mede-eigenaars volgens de bij Koninklijk Besluit vastgelegde regels.

16° de begrotingsraming voorbereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen alsook de begrotingsraming voorbereiden voor de buitengewone kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

#### Art. 35. - Honorarium van de syndicus

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars wordt opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst regelt verder het loon van de syndicus en de te volgen werkwijze bij tegenstrijdige belangen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

#### \* Sectie 3. - Architect van het gebouw

Art. 36. - Architectenbureau PROJECT, auteurs van de plannen van het flatgebouw residentie werden aangeduid als architect van het gebouw. Bij belet van betrokkene, zal de algemene vergadering een of meer architecten aanduiden.

#### \* Sectie 4. - Werken en herstellingen

#### Art. 37. - Principe

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van gemeenschappelijke delen worden door de mede-eigenaars afgedragen naar rato van hun aandeel in de gemeenschap of overeenkomstig de lastenverdeling bepaald in akte van mede-eigendom en in het huidig Reglement van mede-eigendom.

#### Art. 38. - Aard van de onderhouds- en herstellingswerken

Men onderscheidt twee soorten werken:

a) de dringende en noodzakelijke werken;



b) de andere werken dan de dringende en noodzakelijke werken.

Art. 39. - De dringende werken

De syndicus heeft algehele volmacht om dringende en noodzakelijke herstellings- en/of onderhoudswerken te bevelen.

Art. 40. - De andere werken dan dringende en noodzakelijke

Hierover beslist de algemene vergadering.

Art. 41. - Uitvoering van de werken

De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen -via hun privatieve delen - in geval van herstellingen, onderhoud of schoonmaak van de gemeenschappelijke delen. Eveneens bij een eventuele controlebeurt van de privé-leidingen; - althans wanneer deze controle nodig geacht wordt door de syndicus.

Behoudens in geval van dringende herstellingen, mag geen toegang geëist worden van één juli tot dertig september; evenmin tijdens de Kerst- en Paasvakantie. Herstellingen aan de daken of leidingen mogen evenwel te allen tijde gevraagd en uitgevoerd worden.

**HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN**

**\* Sectie 1. - Lasten**

Art. 42. - Principe

Alle lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door alle mede-eigenaars naar rato van hun respectievelijke onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, ter uitzondering van een eventuele andere kostenverdeling zoals bepaald in de statuten. Behoudens een besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars kan dit stelsel niet gewijzigd worden.

De gemeenschappelijke kosten beginnen te lopen bij de aanvaarding van de sleutels en dit, onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen.

Art. 43. - Opsomming en verdeling van de gemeenschappelijke lasten of servicekosten

Tot de gemeenschappelijke lasten voor al de eigenaars behoren namelijk deze met betrekking tot:

a) het onderhoud, gebruik, herstelling, vernieuwing en administratie van de gemeenschappelijke delen; de schadevergoeding door de

gemeenschap als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies in verband met gemeenschappelijke zaken of met de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars; de eventuele kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van één eigenaar vallen en, in het algemeen, alle overige schulden, kosten en lasten uit hoofde van al de mede-eigenaars;

b) de schade toegebracht aan een persoon of een zaak door de gemeenschap van eigenaars.

Wanneer de gemeenschappelijke lasten verhogen door de schuld of nalatigheid van één of meer eigenaars, valt de verhoging uitsluitend ten laste van de schuldige(n) of nalatige(n).

**BIJZONDERE VERDELING VAN DE BIJDRAGE IN DE  
LASTEN AANGAANDE DE LIFT EN DE  
GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

*Het onderhoud, het herstel, de kosten van gebruik en de eventuele vernieuwing van de lift, alsmede de kosten van elektriciteit voor de motor, de verzekering van de lift worden enkel verdeeld over de appartementen en niet over de handelspanden, gezien zij geen gebruik maken van de lift. Ook de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen binnen de ingangseur of de kosten van onderhoud, herstelling, reïnging of schilderwerken van de inkom en traphall, gevelversieringen, balkons en kelderingen zijn uitsluitend ten laste van de appartementen.*

*Al deze kosten worden verdeeld volgens de duizendsten op noemer zevenhonderd zevenenzeventigsten (777sten).*

**Art. 44. - Verdeling inzake waterdichtheid van terrassen en balkons**

In de lasten met betrekking tot de waterdichtheid van de voor exclusief gebruik voorbehouden terrassen of balkons, dragen de eigenaars van de appartementen bij, tenzij er bewezen kan worden dat de oorzaak van waterinsijpeling uitsluitend te wijten is aan het verkeerd gebruik van het betrokken terras, door bijvoorbeeld gebrek aan onderhoud van de bevoering en de bekleding of het plaatsen van te zware bloembakken of onaangepaste beplantingen.

De gewone kosten van onderhoud van terrassen en balkons, welke geen betrekking hebben op de waterdichtheid, zijn ten laste van de eigenaars van de privatieve kavels tot wiens genot ze zijn bestemd.

**Art. 45. - Onverdeeldheid. - Vruchtgebruik van een kavel**

In geval van onverdeeldheid van een kavel tussen enkele eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik,

een recht van gebruik of bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten op de kavel, hoofdelijk ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de sommen die verschuldigd zijn met betrekking tot de kavel.

Art. 46. - Overdracht van kavels

Ingeval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit van de betrokken personen.

De voormalige eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de overdracht bestaande schulden. Voor achterstallen verschuldigd door de overdrager zal zonodig de in artikel 577-11/1 beschreven procedure worden toegepast.

Teruggave van sommen die hij, te welken titel ook, aan de gemeenschap betaald heeft, mag door hem niet geëist worden; - behoudens het voorschot bestemd voor de gewone uitgaven.

In geval van eigendomsoverdracht of aanwijzing van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:

1/ de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas nadien om betaling verzoekt;

2/ een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas nadien om betaling verzoekt;

3/ de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas nadien om betaling verzoekt;

4/ de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas nadien om betaling verzoekt;

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

De kosten voor de opzoekingen van de syndicus zijn ten laste van de overdragende eigenaar.

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden. De gewone lasten van de mede-eigendom zijn voor de nieuwe eigenaar vanaf de ingebruikname.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

Onder "reservekapitaal" of "reservefonds" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

#### Art. 47. - Verhuring

Rechtbetrekkingen zijn enkel en alleen bestaande tussen de syndicus en de eigenaars. Het staat de eigenaars echter vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks hun respectievelijke huurder het aandeel of een deel van de gemeenschappelijke lasten en uitgaven op te leggen, dewelke luidens de huurovereenkomsten, voor rekening van de huurders zijn. Hieruit vloeit geen enkel recht voort ten gunste van de huurders en worden de eigenaars niet bevrijd van hun verplichting om bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

#### \* Sectie 2. - Gemeenschappelijke baten

#### Art. 48. - Principe

Ieder eigenaar deelt in de gemeenschappelijke baten van onverdeeldheid overeenkomstig zijn onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### HOOFDSTUK V - VERZEKERINGEN

#### \* Sectie 1. - Algemeen

#### Art. 49. - Principe

De verzekering, zowel van de privatieve als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wordt gemeenschappelijk onderschreven door de syndicus. De verzekering wordt onderschreven bij een maatschappij van goede naam en faam.

Ze kan tot voorwerp hebben:

- a) het eigenlijke gebouw, benevens de gemeenschappelijke voorwerpen dat het bevat;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

#### Art. 50. - Gedekte gevaren. - Verzekerde belangen

De algemene vergadering duidt de te verzekeren posten aan en ook de bedragen voor dewelke ze dienen verzekerd te worden.

#### Art. 51. - Vertegenwoordiging van de eigenaar

De syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars tegenover de verzekeraars. Hij betaalt de premies, int de schadevergoedingen in naam van de gemeenschap en geeft er kwijting over.

#### Art. 52. - Betaling van de premies. - Extrapremies

De premies met betrekking tot de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten behoren tot de algemene lasten of servicekosten.

In geval van extrapremies verschuldigd naar aanleiding van het door een bewoner uitgeoefend beroep, vallen ze ten laste van de betrokken eigenaar. Zulks, behoudens eventueel verhaal tegen de gebruiker.

#### Art. 53. - Polissen

Iedere eigenaar kan aflevering eisen - op zijn kosten - van een exemplaar van de aangegane verzckeringsovereenkomsten.

#### Art. 54. - Overschot van schadevergoeding

Mocht na herstelling van de schade een overschot van schadeloosstelling overblijven, komt dit in het "reservefonds" terecht.

#### \* Sectie 2. - Verzekering van het gebouw

### § 1. BRANDGEVAAR EN BIJKOMENDE GEVAREN

#### Art. 55. - Principe

Tegen het gevaar van beschadiging of vernieling van het gebouw door brand, wordt namens al de mede-eigenaars een collectieve verzekering onderschreven.

Art. 56. - Gemeenschappelijke delen - Privé-delen

De collectieve verzekering waarvan sprake supra, dekt zowel de gemeenschappelijke als de privé-delen.

Art. 57. - Bijkomende gevaren

Worden gelijkgesteld met de schade veroorzaakt door brand, de schadeposten voorzien door de wet en de typebrandpolis en namelijk:

- de kosten van opruimings- en/of slopingswerken;
- de inslag van bliksem;
- ontploffingen door gas, dampen of andere oorzaken;
- het elektriciteitsgevaar;
- het neerstorten van vliegtuigen;
- stormschade;
- de onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- bederf of beschadiging van het verzekerde door water of andere blusmiddelen.

Art. 58. - Verhaal tegen burens

Eigenaars en gebruikers worden gedekt tegen het verhaal van burens, ongeacht of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk, een privé-deel of enige andere ruimte die door de eigenaar of de gebruiker gebruikt wordt. Onderling verzaken de eigenaars elk verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap.

De eigenaars zorgen er voor dat de gebruikers van hun goed ieder verhaal verzaken voor de schade aangeduid supra (art. 57.), zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners.

Art. 59. - Aanvullende verzekering

Wanneer een eigenaar oordeelt dat de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringen ontoereikend zijn, mag hij op zijn kosten, een aanvullende verzekering aangaan.

In deze gevallen heeft de betrokken eigenaar het exclusief recht op de uitkeringen voortvloeiend uit de aanvullende verzekering.

Art. 60. - Uitkering van schadeloosstelling

De schadepenningen worden geïnd door de syndicus die er rechtsgeldig kwitantie van geeft. Zijn de schadepenningen ontoereikend voor de herstellingswerken of voor de herbouw, dan wordt het tekort

bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

## § 2. WATERSCHADE

### Art. 61. - Principe

De gemeenschappelijke en privé-delen, alsmede de voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars, dienen verzekerd te zijn tegen waterschade.

## § 3. VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

### Art. 62. - Principe

Zo de algemene vergadering het wenselijk acht, kan de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars verzekerd worden.

Verzekerde aansprakelijkheid is verplicht in geval van :

- a) schade veroorzaakt door instorting van een gebouw (art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek), zowel voor de gemeenschappelijke als voor de privé-delen;
- b) schade veroorzaakt door hiestoestellen in een gebouw;
- c) schade waarvan sprake in artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek en veroorzaakt door het personeel.

De betreffende polis moet de volgende clausule vermelden: "Worden als derden aanzien, de eigenaars, de gebruikers wie ze ook zijn mogen, de syndicus, de personen in dienst van de gemeenschap of van een huisgenoot."

### Art. 63. - Schadegevallen. - Vergoedingen

De vergoedingen worden door de syndicus aangewend voor de herstelling van de schade die geleden werd door het slachtoffer. Blijkt dat de vergoeding ontoereikend is, dan wordt het tekort door de syndicus gevorderd, via alle beschikbare rechtsmiddelen, van de dader en/of van diegene die burgerlijk aansprakelijk is voor de aangerichte schade.

## HOOFDSTUK VI - Vernietiging van het gebouw

### Art. 64. - Totale en gedeeltelijke vernieling

Een gebouw kan hetzij totaal, hetzij gedeeltelijk vernield zijn. De beoordeling ter zake heeft enkel betrekking op de gemeenschappelijke delen. De graad van vernieling wordt desnoods door een deskundige bepaald. Deze deskundige wordt hiertoe aangeduid door de algemene vergadering.

Art. 65. - Wederopbouw

In geval van wederopbouw geschiedt deze op basis van de oorspronkelijke plannen - behoudens andersluidende beschikkingen van de eigenaars.

Art. 66. - Bijdrage in de kosten van wederopbouw

De mede-eigenaars dragen in deze kosten bij naar rato van hun aandelen in de gemeenschap. Zij verplichten zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de door het aannemingscontract gestelde voorwaarden. Vóór de aanvang van de werken is de algemene vergadering bevoegd een borgstelling te eisen voor de bijdrage van elke eigenaar.

Art. 67. - Dwangmiddelen

Een eigenaar die in gebreke blijft met zijn bijdrage in de kosten van wederopbouw, kan hiertoe, via alle rechtsmiddelen, door zijn medegerechtigden gedwongen worden.

Art. 68. - Beslissing om niet weder op te bouwen

Binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, kan de algemene vergadering, zulks met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslissen het vernielde gebouw niet weder op te richten. In dat geval behoudt iedere eigenaar zijn onverdeeld aandeel in de grond en wordt de vereniging van de mede-eigenaars ontbonden.

De behaalde som, samen met de verzekeringsvergoeding worden dan onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

<b>REGLEMENT VAN ORDE</b>
---------------------------

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

Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

\* Sectie 1. - Onderhoud

Art. 1. - Onderhoud van de schilderwerken

Het schilderwerk van de gevels - inclusief de ramen, leuninggen, rolluiken, buitendeuren en andere - wordt in éénmaal en door dezelfde



firma uitgevoerd. De werken worden toegewezen door de algemene vergadering.

De werken aan de privé-delen, doch waarmee tevens de harmonie van het gebouw te maken heeft, zullen te gepaste tijde door ieder eigenaar worden uitgevoerd.

#### Art. 2. - Schoonmaken

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

#### Art. 3. - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd.

#### Art. 4. - Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes en/of schotelantennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen.

#### Art. 5. - Verhuizingen

Grote meubels, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehoesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

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

#### Art. 6. - Onderhoud van de schoorsteen

De eigenaars zijn verplicht de eventuele schoorstenen in hun lokaliteiten te laten reinigen telkens dit nodig blijkt en minstens éénmaal in het jaar. Zij moeten het bewijs van deze prestatie kunnen overleggen aan de syndicus.

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

\* Sectie 2. - Uitzicht

#### Art. 7. - Varia. - Verbodsbepalingen

a) Het is de eigenaars niet toegelaten voorwerpen uit te stallen aan ramen, terrassen of balkons die het fraaie uitzicht van het gebouw kan schaden.

Verboden zijn namelijk: linnengoed, spijskasten, vogelkooien, keuken- en ander gereedschap. Deze opsomming is enuntiatief.

b) Op alle gevels zijn alleen witte overgordijnen, of met wit gevoerde dito toegelaten.

c) Ontvlam-, ontplofbare en onwelriekende stoffen mogen nergens in het gebouw worden opgeslagen.

d) Ieder bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn gezinsleden, zijn gasten, zijn huisbedienden.

e) De gemeenschappelijke delen en namelijk de inkomhallen, trappen, trappenhuizen en gangen worden steeds vrij gehouden. Geen enkel voorwerp mag er gedeponeed, gehangen of gestald worden. Dit verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kindervagens, speelgoed en dergelijke.

f) In gangen en trappenhuizen, op terrassen en balkons, mag geen huishoudelijk werk verricht worden. Het kloppen van matten, beddengoed en kleding, het poetsen van schoenen op deze plaatsen is formeel verboden.

g) De vloerbedekking in woonkamer, slaapkamers en hal dient geluidsisolerend te zijn.

#### Art. 8. - Huisdieren - Gedoogzaamheid

Het is de eigenaars, huurders of bewoners van het gebouw slechts bij wijze van gedoogzaamheid, toegelaten kleine huisdieren te houden: een hond en een kat bijvoorbeeld.

Zijn formeel verboden: kruipdieren, papegaaien en apen. Bij schade of stoornis

van een huisdier door lawaai, geur of hoe ook, is de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen. In geval van niet-naleving van deze beslissing zal de betrokken eigenaar een boete betalen van vijftwintig euro (€ 25,00) per dag, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing. Dit bedrag zal in het "reservefonds" gestort worden, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om het huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de dienst van de Dierenbescherming. Hoe dan ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben, zullen de aangerichte schade herstellen en/of vergoeden.

\* Sectie 3. - Moraliteit. - Rust

#### Art. 9. - Welvoeglijkheid. - Verplichtingen

De bewoners zullen het gebouw steeds als een "goede huisvader" bewonen. Zij zullen er altijd over waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord zou worden, noch door henzelf, noch door hun huurders, personeel, bezoekers of gasten.

De bewoners van de kavels welke zijn bestemd voor bewoning mogen deze niet bewonen of gebruiken met een aantal personen dat hoger is dan hetgeen in verhouding staat met de oppervlakte en indeling van de betrokken kavels.

Het matig gebruik van telefoon, radio's, tv-toestellen Hifi-apparatuur en geluidsinstallaties is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden. Piano's, blaas-, slag- en strijkinstrumenten zijn verboden.

Bij gebruik van elektrische toestellen dienen deze voorzien van ontstoorers, zulks voor de goede ontvangst van radio en teevée. Behalve de motor van de liften mogen in appartementen of in de andere lokaliteiten geen motors geplaatst worden, uitgezonderd de kleine motors van de huishoudtoestellen.

#### Art. 10. - Overdracht van verplichtingen - Verhuring

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het Reglement van mede-eigendom waarvan de huurders verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken. Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuring of huurafstand.

Bij overtreding door een huurder van een of ander punt van genoemd Reglement, zal de eigenaarverhuurder zijn huurder tot betere gevoelens aanmanen. Bij ernstige overtreding zal de verhuurder - via een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van stemmen - op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst verwezenlijken, op straf hoofdelijk met zijn huurder, verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade, vermeerderd met de interesten.

#### Art. 11. - Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

#### **\* Sectie 4 - Bestemming van de lokaliteiten**

De aanwending of bestemming van privatieve kavels en/of van gemeenschappelijke bestanddelen tot risicoactiviteiten en/of risico-inrichtingen in de zin van het Bodemdecreet is uitdrukkelijk verboden.

T De eigenaars of  
gereguleerde van  
de nimbok  
mogen geen  
tebassen of  
inname doen  
van het voet-  
pad, behalven  
met goedkeuring  
van de vereen-  
geling der  
mede-eigenaars,  
beslissend met  
een  
meerderheid.

Art. 12. - Handel - Vrij beroep

Vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard zijn verboden. Desgevallend zal de syndicus verslag uitbrengen aan de algemene vergadering die met een drie/vierde meerderheid zal beslissen.

Kortom, het gebouw is bestemd om residentieel bewoond te worden. De privatieve delen mogen tot de uitoefening van een vrij beroep, burelen of kantoren worden gebruikt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze uitsluitend besmettelijke ziekten behandelen. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering.

In de appartementen is elke handel verboden. Wel toegelaten zijn kantoren, vrije beroepen of burelen.

In het handelsgelijkvloers is het toegelaten een handel te drijven doch slechts met luxueus karakter.

Zijn verboden de handelsuitbatingen die in de categorie van ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke handelszaken te rangschikken zijn, die slechte geuren verspreiden of lawaai veroorzaken, of in het algemeen storen aan de standing van het gebouw.

Zijn onder andere verboden: vis- en vleeswinkels, handel in dieren, frituur, groentewinkel, lunapark, privé-club, café, bakkerij, bazar, speelgoedwinkel, ijssalon, fietsen- en motorverhuring en ijzerwinkel, en restaurant of traiteur.

Zijn toegelaten: makelaar in onroerende goederen, reisagentschappen, bankagentschappen, antiquair, sportartikelen, bonnetterie, bijouerie, horlogewinkel, hoedenwinkel, schoenwinkel, stoffenwinkel, coiffeur, porselein- en kristalwinkel, bloemenwinkel, dag- en weekbladen, boekenwinkel, winkel in papierwaren, marokijnwinkel, opticien, parfumerie, apotheek, praline- en chocoladewinkel zonder bereiding, patisserie zonder bereiding, tabakswinkel, en schilderijenwinkel. T

Deze opsommingen zijn enuntiatief en niet limitatief.

Het plaatsen van lichtreclames op de voorgevel is te onderwerpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Op de betonvloer tussen het gelijkvloers en eerste verdieping mag reclamen worden gemaakt voor het handelgelijkvloers.

Aan de binnenzijde van de etalageramen mag publiciteit worden aangebracht.

#### Art. 13. - Publiciteit

Onverminderd hetgeen bepaald in de volgende alinea is het verboden, behoudens een speciale schriftelijke toelating van de algemene vergadering, om het even op welke plaats van het gebouw, publiciteit aan te brengen.

Toegestaan evenwel is het aanbrengen van een aanplakbiljet dat de verkoop en/of verhuring van een appartement beoogt. Op de entree deur van de appartementen mag een naamplaat aangebracht worden. (Model en afmetingen goed te keuren door de algemene vergadering van mede-eigenaars).

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met naamplaat en aanduiding van de verdieping.

#### Art. 14 – Overgangsbepaling – Voorlopig artikel

In afwijking van al het hoger vermeldde mag de promotor, zolang hij eigenaar is van privatieve kavels, deze kavels uitrusten met airconditioning, antennes, licht- en publiciteitsborden van welke aard ook, luifels en zonblindes; mag hij een deel van de stoep innemen voor uitbreiding van handelslokalen en dergelijke meer, zonder dat de instemming van de mede-eigenaars is vereist, voor zover dit alles gebeurt in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en veiligheidsvoorschriften.

Tevens is de promotor gerechtigd alle nodige publiciteit te voeren in en rond het gebouw met het oog op de verkoop of verhuur van de privatieve kavels ervan en is de promotor gerechtigd een model- of kijkappartement in te richten.

De promotor is gerechtigd om tot aan de definitieve oplevering van het gebouw de nodige toestellen en materialen van welke aard ook te plaatsen in de privatieve delen en/of in de gemeenschappelijke delen met het oog op de afwerking van het gebouw.

#### Art. 15. - V A R I A

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zijn genoopt tot de naleving van al de stads- en politie- en wegenisreglementen. Zij zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen en woongewoonten.

#### **VOLMACHT:**

De comparanten HERON en DOMUS in deze stellen aan als hun bijzondere lasthebbers, met de macht om samen of afzonderlijk te handelen :

1. Mevrouw Heyneman Michèle, wonende te 8301 Knokke-Heist, Van Hoenackerpad 6.

2. Mevrouw Van Cleynebreugel Griet, wonende te 8301 Knokke-Heist, Laurierstraat 20.

3. Mevrouw Maes Melissa, wonende te 8300 Knokke-Heist, Kragendijk 103.

4. Mevrouw Delanghe Kelly, wonende te 8380 Zeebrugge, Genuastraat 29.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam :

Te verkopen of over te dragen, de privatieve kavels en hun accessoria in de hierboven beschreven residentie.

En dit in der minne uit de hand, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige personen die de lasthebber zal goedvinden;

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de 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; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle andere zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

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

rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

### KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonplaats ter studie van ondergetekende notaris.

### BEVESTIGING IDENTITEIT

Doorhaling goedgekeurd van  
1. woord(en) ..... letter(s)  
2. cijfer(s) en ..... lijn(en)

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de hierboven opgegeven identiteit van de comparanten.

\* Het recht op geschrift bedraagt vijftig euro.

### WAARVAN AKTE.

Verleden te Knokke-Heist, ten kantore.

Na toelichting, beperkte voorlezing en integrale voorlezing van onder andere de aan het medegedeelde ontwerp aangebrachte wijzigingen en van de vermeldingen betreffende de identiteit van de partijen en van de notaris (artikel 12, al. 1 en 2 van de Organieke wet op het notariaat), hebben de comparanten getekend met mij, notaris

M. Louwage

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

*[Handwritten signature]*



(F 2014/17014541/2)

Geregistreerd te Brugge, <sup>10</sup> kantoor

Bevoegd voor REGISTRATIE

*Overeenkomst* ..... bladen ..... *200* verzendingen

op .....

boek *5/288* Blad *20* vak *01*

1-09-2014

ontvangen: .....

P. BALLEUL

*1475* euw (50,00 euw)

*adviseur n.v.*

*[Handwritten signature]*  
B. BILLIAW