

OP ZESTIEN OKTOBER

NEGENTIENHONDERD VIER EN TACHTIG.

Voor Meester JACQUES VAN DAMME, Notaris ter stand-  
plaats SINT-ANDRIES (BRUGGE).

IS VERSCHENEN

De P.V.B.A. AGENCE IMMOBILIERE DERMUL, met maatschappelijke zetel te Oostende, Christinastraat 61, gesticht bij akte verleden voor Notaris Jozef Van den Berghe, vóórheden te Sint-Andries, in datum van achttien februari negentienhonderd een en zestig (Belgisch Staatsblad van acht maart daarna, nummer 4135), laatst gewijzigd ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering gehouden in datum van vijf en twintig mei negentienhonderd zeven en zeventig, gehouden voor ondergetekende Notaris Jacques Van Damme, te Sint-Andries (Brugge), (Belgisch Staatsblad van een en twintig juni negentienhonderd zeven en zeventig, nummer 2244-22).

Handelsregister Oostende 22.415.

Hier vertegenwoordigd door de heer Pol DERMUL, beheerder van vennootschappen, wonend te Oostende, Kursaal Oosthelling 11, Residentie Monte-Carlo.

Handelend als zaakvoerder der vennootschap en overeenkomstig het artikel vijftien en zestien der statuten.

Die ons uiteengezet en verzocht hebben hen autentieke akte te verlenen van hetgeen volgt:

BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE ANITA

HOOFDSTUK I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De verschijnende vennootschap is eigenares van  
volgend onroerend goed:

STAD OOSTENDE

Een meergezinswoning op en met grond gelegen te OOSTENDE, VOORHAVENLAAN 86, bekend bij kadaster en volgens titel onder de sektie D nummer 633/L/3 met een grootte van HONDERD EN ACHT VIERKANTE METER (108m<sup>2</sup>)

De verschijnende vennootschap is er eigenares van geworden bij aankoop jegens de echtgenoten Victor DECHAMPS-Nelly NEVENS, samen wonend te 1180 Ukkel, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris Jacques Van Damme, in datum van achtentwintig augustus negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het tweede kantoor der grondpanden te Brugge, op zeven september daarna, boek 5064 nummer 8.

De echtgenoten Victor DECHAMPS-Nelly NEVENS zijn er eigenaars van geworden bij aankoop jegens de heer Robert TIMMERMAN, echtgenoot van Mevrouw Suzanne SANTERRE te Brussel-Vorst, bij akte verleden voor Notarissen Paul VAN



J  
44316

ERSTE BLAD

1975

DER LINDEN te Anderlecht en Michel STEENEBRUGGEN te Brussel-Vorst, in datum van zesentwintig juni negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het tweede kantoor der grondpanden te Brugge, op negen juli daarna, boek 2531 nummer 31.

De heer Robert TIMMERMAN is er eigenaar van geworden om de gebouwen op eigen kosten te hebben laten oprichten op grond door hem verkregen uit de nalatenschappen van zijn ouders de echtgenoten Hendrik TIMMERMAN-Céline VAN ACKER, respectievelijk overleden te Vorst op zeven maart negentienhonderd negenendertig en op acht januari negentienhonderd zesenviertig, van wie hij de enige wettige afstammeling was.

HOOFDSTUK II. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE

Het gebouw bestaat uit een kelderverdieping, een benedenverdieping, vier verdiepingen en een zolder.

KELDERVERDIEPING

A. PRIVATIEVE DELEN:

acht privatieve kelders zijnde:

- zes kelders grenzend aan de straat, van links naar rechts genummerd (gezien vanaf de straat) van één tot zes.
- twee kelders midden links, voorste genummerd zeven en achterste genummerd acht.

B. GEMENE DELEN:

- een grote kelder midden rechts, dienst doende als gemeenschappelijke fietsenberging.
- trappen, trapkoker, doorgang naar de onderscheidene kelders.
- in verticale doorsnede verscheidene buizen en aeras.

BENEDENVERDIEPING

A. PRIVATIEVE DELEN:

twee studios respectievelijk links (A 0) en rechts (B 0) in het gebouw, elk bestaande uit: twee ineenlopende platen, wc en deel koer.

OPMERKING: De eigenaars en/of bewoners van de studio's mogen op hun koer een afscheiding aanbrengen dermate dat de koer in twee gelijke helften wordt verdeeld. De eventuele kosten daartoe dienen ze elk voor de helft te dragen. De deur van de gemeenschappelijke gang naar de koer mag dan buiten gebruik worden gesteld.

B. GEMENE DELEN:

- de inkom van het gebouw met de gang.
- trappen, trapkoker en trapzaal.
- in verticale doorsnede, verscheidene buizen en aeras.

EERSTE TWEEDE EN DERDE VERDIEPING

A. PRIVATIEVE DELEN:

iedere verdieping omvat: twee studios respectievelijk links en rechts in het gebouw, elk bestaande uit: twee ineenlopende plaatsen en terras met wc.

B. GEMENE DELEN:

- trappen, trapkoker en trapzaal.
- in verticale doorsnede verscheidene buizen en aeras.

VIERDE VERDIEPING

A. PRIVATIEVE DELEN:

- twee achter mekaar liggende kamers links en middenkamer, deel uitmakend van de studio A3 (studio links op de derde verdieping).

- twee achter mekaar liggende kamers rechts, deel uitmakend van de studio B3 (studio rechts op de derde verdieping).

B. GEMENE DELEN:

- trappen, trapkoker en trapzaal.
- in verticale doorsnede verscheidene buizen en aera's.

ZOLDERVERDIEPING

De eigenaars en/of bewoners van de STUDIOS A3 en B3 bekomen het privaatief gebruik van de zolderruimte, ieder voor de helft.

HOOFDSTUK III. VERKLARING VAN VERDELING

A. VERKLARING VAN VERDELING

1. na deze uiteenzetting heeft de verschijnende vennootschap, ons notaris verzocht te akteren dat zij van nu af aan vermelde gebouw, onderwerpt aan het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig het artikel 577/BIS van het Burgerlijk Wetboek.

Gezien het haar bedoeling is dat de appartementen en de andere lokalen, beschreven in Hoofdstuk II hiervoren, werkelijk privateve eigendommen zouden zijn, verklaart de verschijnende vennootschap de RESIDENTIE ANITA te verdelen in privateve eigendommen en in algemene onverdeelde gemeenschappelijke gedeelten, waarvan de beschrijving voorafgaat in Hoofdstuk II hiervoren, en welke nog nader zullen bepaald worden in het aangehecht reglement van mede-eigendom.

2. tengevolge van deze wilsverklaring en in uitvoering van het artikel 577/BIS van het Burgerlijk Wetboek, komen van dit ogenblik privateve eigendommen tot stand, die elk op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle zakelijke rechten, overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle andere overeenkomsten.



J 944815

TWEEDE BLAD

3. elk van deze privatieve eigendommen omvat een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom en een zeker aantal aandelen, hierna bepaald, in de gemeenschappelijke gedeelten van de Residentie, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeelheid.

De vervreemding van een privatieve eigendom omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaatief gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de Residentie, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeelheid.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht op een privatieve eigendom bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom, alsmede de aandelen in de gemeenschap, die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

4. het ontstaan van de privatieve eigendommen verwekt noodzakelijk het ontstaan van gedeelten, die gemeenschappelijk zijn aan deze privatieve eigendommen.

Deze gemeenschappelijke gedeelten, allen gemeenschappelijk zijnde aan de ganse residentie, worden verdeeld in volgens de hierna volgende tabellen; zij bestaan in medeëigendom en in gedwongen onverdeelheid.

B. AANDUIDING DER PRIVATIEVE DELEN

De privatieven worden aangeduid met de benaming STUDIO gevolgd van de letter A of B, respektievelijk links en rechts in het gebouw (het gebouw gezien zijnde van op de straat) en van het cijfer overeenstemmend met de verdieping waarop de studio gelegen is.

VOORBEELD: de studio links op de tweede verdieping wordt aangeduid als STUDIO A2.

De kelders worden aangeduid met de bestaande nummering zoals opgegeven in de beschrijving van de kelderverdieping.

C. TABEL MET VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE AANDELEN

STUDIO A0 met KELDER 1 met HONDERD TWINTIG/DUIZENDSTEN	120/1.000
STUDIO A1 met KELDER 3 met HONDERD TWINTIG/DUIZENDSTEN	120/1.000
STUDIO A2 met KELDER 7 met HONDERD TWINTIG/DUIZENDSTEN	120/1.000
STUDIO A3 met KELDER 5 met HONDERD VEERTIG/DUIZENDSTEN	140/1.000
STUDIO B0 met KELDER 2 met HONDERD TWINTIG/DUIZENDSTEN	120/1.000
STUDIO B1 met KELDER 4 met HONDERD TWINTIG/DUIZENDSTEN	120/1.000
STUDIO B2 met KELDER 8 met HONDERD TWINTIG/DUIZENDSTEN	120/1.000
STUDIO B3 met KELDER 6 met HONDERD VEERTIG/DUIZENDSTEN	140/1.000
TOTAAL: DUIZEND/DUIZENDSTEN	<u>1.000/1.000</u>
	=====

#### HOOFDSTUK IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschijnende vennootschap bezwaart de verscheidene privatieven ten voordele van alle privatieven gelegen in de Residentie, ten kosteloze en wederkerige titel, met al de erfdiensbaarheden, welke nuttig of noodzakelijk kunnen zijn voor de uitvoering van deze basisakte.

Hetgeen voorafgaat geldt namelijk ondermeer:

1. voor de doorgang van alle mogelijke kanalisaties, buizen, leidingen, enz., nodig of nuttig in de Residentie.

2. voor het recht van doorgang ten dienste van de eigenaars, huurders of gebruikers van privatieven in de Residentie en alle andere personen, teneinde hen toegang te verschaffen, naar de appartementen, parkeerplaatsen, en andere privatieven in de Residentie, langs de trappen, inkomen, inrit, enz

3. voor al de erfdiensbaarheden, blijkend uit de plannen, hun uitvoering, of het gebruik van de lokalen, welke zouden kunnen bestaan tussen diverse private eigendommen en tussen deze laatste en de gemene delen.

Gezien deze basisakte, zoals hierna bepaald, verplichtend is voor al diegenen die later in de residentie enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, geldt dit ook voor de hiervoren vermelde erfdiensbaarheden.

#### HOOFDSTUK V. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

De verschijnende vennootschap bevestigt ons dat zij een reglement van medeigendom heeft laten opmaken met het doel alles te regelen wat verband houdt met de verdeling van de residentie, de rechten van de medeigenaars, het behoud, het beheer, het gebruik, het genot, de eventuele wederopbouw van geheel de residentie of een gedeelte ervan en met het leven in gemeenschap.

Dit reglement van medeigendom, zal aan huidige akte gehecht blijven na "ne varietur" getekend te zijn door de komparanten en ons, Notaris.

Dit reglement omvat een zakelijk statuut en een reglement van inwendige orde.

##### 1. ZAKELIJK STATUUT

De beschikkingen en erfdiensbaarheden, die uit dit statuut kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut aan allen opgelegd en zijn tegen derden tegenstelbaar door overschrijving op het hypoteekkantoor.

De beschikkingen, vervat in dit zakelijk statuut, zullen, uitdrukkelijke vermelde uitzonderingen niet te na gekomen, slechts kunnen gewijzigd worden mits voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering der medeigenaars, beslissend met een meerderheid van negentig ten honderd der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars.

Opdat de vergadering daarover geldig zou beslissen moeten er eigenaars, die samen ten minste de drie/vierden der delen in de gemeenschappelijke delen bezitten, tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

2. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, het regelt het genot der residentie en de bijzonderheden aangaande het gemeenschappelijk leven.

Het kan gewijzigd worden in de voorwaarden, door het reglement voorzien.

De wijzigingen aan het reglement van inwendige orde moeten niet overgeschreven worden op het hypoteekkantoor maar zullen verplichtend opgelegd worden aan allen, die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht van het genot van een gedeelte der residentie.

3. TOELICHTINGEN

De hieraangehechte plannen en het reglement van mede eigendom maken, samen met de bepalingen van huidige akte, die afwijkingen of aanvullingen kunnen bevatten, de basisakte uit der Residentie

Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel, zij moeten gelezen en verklaard worden de ene in functie tot de andere.

Deze basisakte dient tot bepaling der rechten en verplichtingen van de huidige en toekomstige eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen, die in de Residentie of op een deel ervan, enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, evenals voor hun erfgenamen, rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, die solidair en ondeelbaar zullen verbonden zijn.

Bijgevolg zal iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, uitdrukkelijk moeten vermelden dat de nieuwe verkrijger een volledige kennis heeft van de basisakte, inbegrepen de eraan gehechte stukken en de wijzigingen die er later op regelmatige wijze zouden zijn aangebracht en dat hij in de plaats is gesteld in al de rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

*a défaut*

Bij ontstentenis van akte of geschrift, zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften <sup>van art</sup> terzake stipt ~~na~~ te leven.

*obscurer*

*centraiser*

Ingeval er tegenstrijdige bepalingen in huidige akte en het reglement van medeigendom voorkomen, zullen de bepalingen van huidige akte bindend zijn en als afwijkingen aan het reglement van medeigendom dienen beschouwd te worden.

4. BIJZONDERE BEDINGEN EN AFWIJKINGEN

- de verschijners verklaren uitdrukkelijk te verzaken aan het voorbehoud van de overnameprijs inzake de gemeenzaamheid van de scheidingsmuren van het gebouw.
- in afwijking aan het artikel ZESTIEN van het reglement van medeigendom wordt hier bedongen dat het onderhoud van het gebouw, voor wat betreft de inkom, de gemeenschappelijke gang, de trappen, trapkoker en trapzaal als volgt dient geregeld te worden:

de bewoners van de benedenverdieping, onderhouden de gemeenschappelijke gang beneden, de bewoners van de eerste verdieping onderhouden de trap tot de eerste verdieping en de overloop enz..., met dien verstande dat de bewoners van de STUDIO'S A voor het onderhoud instaan het eerste half jaar en de bewoners van de STUDIO'S B het tweede half jaar.

- de eigenaars van de STUDIOS A3 en B3 zijn elk voor de helft gehouden tot het afdragen van alle onderhouds- en herstellingswerken aan de zolderruimte en de inrichting van deze zolder. Alle onderhouds- en herstellingswerken aan het dak en de dragende constructie zijn ten laste van de mede-eigenaars, behoudens verhaal op de gebruikers van deze zolder ingevolge slecht onderhoud of beschadigingen.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer kiest de verschijnende vennootschap woonst in het op te richten appartementsgebouw, dit overeenkomstig het reglement van medeigendom.

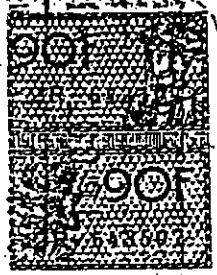
WAARVAN AKTE.  
Verleden te BRUGGE.

Na lezing tekenen de verschijners samen met de Notaris.

*[Handwritten signatures]*

opgesteld te Stalen, ges. verzoen...  
op het Ede kanton der Registratie te Brugge.  
de 18 OKT. 1984  
Boek 119, blz 4, vak 16, ontvangers  
Ausschreibungsbüro der Stadt Brügge  
De ontvanger a. v. v. (125)

*[Circular stamp with signature]*  
Acht



REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I. - INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX.

ARTIKEL 1. SAMENSTELLING.

- a. het gebouw is verdeeld in loten
- b. elk lot bestaat uit :
  - privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de privatieve kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen;
  - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van medeigendom.
- c. ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten. Iedere overgang van een lot dient bekend gemaakt te worden aan de notaris houder der minuut der basisakte.
- d. de gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 lot 11 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 2. PRIVATIEVE DELEN.

Zijn privaatief de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk :

- a. - de bestanddelen der privatieve loten zoals de bevoering, - bedekkingen der muren en zolderingen, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren derbinnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren, - de bekleding der balkons en eventuele terrassen, de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties, alsmede de volledige uitrusting van de centrale verwarming welke zich bevindt binnen in het appartement en dient tot het gebruik van het appartement - de binnenleidingen van water, gas en elektriciteit, de telefoon- radio- en televisieleidingen en, in één woord alles wat zich binnen ieder privaatief lokaal zichtbaar bevindt en tot zijn uitsluitend gebruik en nut dient, zelfs indien het geplaatst is buiten het privaatief lokaal.
- b. - de bijhorigheden tot gebruik van de private loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

ARTIKEL 3. GEMENE DELEN.

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :  
de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift, de minuteringsverlichting, eventuele concierge-woning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straat-

deuren, de eventuele gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw), de schouwen, de agra's, de inkomhallen, de trapzalen, de liftkokers, de leidingen van elektriciteit; gas en water en de afvoerbuizen van waters, uitgezonderd nochtans het deel van deze leidingen en buizen die zich in de privatieve delen bevinden en tot uitsluitend en privaat gebruik van een der privatieve delen, of die gemeen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en de bestaande gebruiken.

## HOOFDSTUK II. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.

### AFDELING A. : PRIVATIEVE DELEN.

#### ARTIKEL 4. PRINCIPE.

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respektievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten.

#### ARTIKEL 5. VERKAVELING

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeelheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

#### ARTIKEL 6. PRIVATIEVE DELEN.

a. zonder het akkoord van de Algemene Vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare wegenis of aan de gemene delen in het woningcomplex zoals : raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.

b. de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de Algemene vergadering.

#### ARTIKEL 7. WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

a. alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder-syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.

b. ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privative delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoed geval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

#### ARTIKEL 8. VERHURING.

a. de loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.

b. de verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.

c. de huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.

d. de eigenaars moeten hun huurders de verplichtingen opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.

e. de eigenaars zijn verplicht een kopij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de beheerder-syndicus te overhandigen.

f. ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders de verplichtingen van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex op te leggen. Te dien einde zal een exemplaar ervan steeds ter beschikking liggen bij de beheerder-syndicus.

g. de eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

h. ingeval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

#### ARTIKEL 9. WIJZE VAN BEWONING.

a. de appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex en voor zover het aantal tewerkgestelden de vijf niet overtreft, behoudens andersluidende bdingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep

mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.

b. de bewoners der loten mogen aan de vensters geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zou schaden aan het uwendig aspekt van het woningcomplex.

Het voeren van publiciteit op de gevel van het gebouw valt onder toepassing van het artikel 14A van het reglement van mede-eigendom.

Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plak-katen van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de algemene vergadering.

c. dieren zijn slechts toegelaten in het woningcomplex voor zover ze geen enkele hinder op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners. Bij hinder of stoornis verwekt door een dier, kan de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, beslissen dit gedogen voor het desbetreffende dier in te trekken.

d. de schouwen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.

e. de bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze. Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ongestoord zijn.

f. aan de vensters langs de straatzijde, zullen gordijnen moeten aangebracht worden; zij zullen lichtkleurig doorschijnend moeten zijn en zullen de gehele breedte en hoogte van de venster moeten bekleden.

g. het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen.

h. as, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilbakken of eventuele schachten. Het is verboden in bedoelde vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die deze zouden kunnen verstoppen of flessen en gasscherven.

Indien het gebouw niet over vuilnisschachten of vuilnisbakken beschikt, is iedere bewoner zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van as, vuilnis en afval en dit volgens de bestaande stadsreglementering.

i. het is ten strengste verboden gebruik te maken van butaangas of andere vluchtige gassen ter verwarming van privatieven en/of voor het huishoudelijk gebruik.

j. er zullen geen afzonderlijke antennen op het dak mogen geplaatst worden. Het complex zal aangesloten worden op de televisiedistributie en ieder der eigenaars die daarvan wenst gebruik te maken zal zijn aandeel in de huur, de plaatsings- en onderhoudskosten moeten betalen, ieder voor zijn deel.

ARTIKEL 10. VRIJE TOEGANG.

De eigenaars moeten de beheerder-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de medeigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen worden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere medeigenaars; in de mate van het mogelijke zal de syndicus de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke medeigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, verzegdd bij middel van een plakband de handtekening dragend en van de desbetreffende medeigenaar en van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel mogen gebruikt worden ingeval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

AFDELING B : GEMENE DELENARTIKEL 11. GEBRUIK

De medeigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kindercar's enz... mogen bergen in de gemene delen noch er enig ander voorwerp in plaatsen, behoudens in de daartoe voorziene gemene delen.

ARTIKEL 12. VERANDERINGSWERKEN EN NIET ONONTBEERLIJKE WERKEN.

De veranderingwerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet-noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierde der stemmen. De medeigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respektievelijke woonvertrekken bevinden.

ARTIKEL 13. NOODZAKELIJKE HERSTELLINGSWERKEN

a. de onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen die de medeigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen en onder toezicht van de beheerder-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad, hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekening van huidig artikel de werken die aldusdanig door de bouwmeester zullen be-

*serait considéré  
travaux*

*tels que réparation nécessaires dans la signification de l'article ci-dessus  
les travaux qui sont faits de manière urgente par l'architecte*

titeld worden.

b. - de medeëigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.

- elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

ARTIKEL 14. A. PANELEN EN PLAKKATEN.

De algemene vergadering bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten alsmede de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlofoons, in de lift en op de deuren der doorgangen.

Het aanbrengen van een lichtreklame op de gevels van de Residentie vergt de goedkeuring van de Algemene Vergadering, beslissend met een meerderheid zoals voorzien bij artikel 29, terwijl in- en uitslaande lichtreklames verboden zijn.

B. GEBRUIK VAN AUTOBERG- OF STANDPLAATSEN.

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement :

1. de standplaatsen mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen, zijn dienaangaande uitgesloten; de caravans, boten en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan de afgebakende grenzen.
2. het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen, Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.
3. het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe gestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. Het medeëigenaarsschap van het lokaal die autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. Het medeëigenaarsschap wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, of ander : vochtigheid, water, zon, enzovoort... hetzij ten gevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
6. de eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

7. het is ten strengste verboden :

a. kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.

b. er met fietsen, trottinettes, bromfietsen, motos, enzovoort, te rijden.

c. in de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petrolemm en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.

d. er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enzovoort..), uit te voeren, of te laten uitvoeren; behalve het wassen van auto's op de aangegeven plaatsen.

8. gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.

9. de autobergplaatsen dermate in te richten dat deze kunnen gebruikt worden als woning, zelfs tijdelijk.

### C. GEBRUIK VAN DE TUIN.

1. het gebruik van de tuin dient te geschieden op dergelijke wijze dat de andere bewoners van de Residentie op geen enkele manier gestoord worden en de beoogde rust van de Residentie geëerbiedigd wordt.

2. zonder toestemming ; van de Algemene Vergadering, beslissend met een meerderheid zoals voorzien bij artikel 29, is het niet toegelaten om voorwerpen op blijvende wijze aan te brengen in de tuin.

3. de privaatieve tuinen zullen door en op kosten van hun eigenaars onderhouden worden.

De aanplantingen moeten passen in het kader van het algemeen plan van de tuinaanleg.

### HOOFDSTUK III - LASTEN EN INKOMSTEN.

#### ARTIKEL 15. OPSOMMING DER LASTEN.

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de medeigenaar, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de beheerder-syndicus, de kosten van aanleg en onderhoud van de tuin. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

#### ARTIKEL 16. VERDELING.

Behoudens tegenstrijdige bedingen in de basisakte, zullen alle gemene lasten verdeeld worden onder alle medeigenaars in verhouding tot hun respektievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

ARTIKEL 17. BETALING.

a. om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven; moet de beheerder-syndicus van de mede-eigenaars een provisie openen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering. Tot de eerste algemene vergadering en voor het op gang brengen van het gebouw, stelt de verschijner of de door hem als voorlopig beheerder-syndicus aangestelde persoon, het bedrag vast van de provisie of waarborg, te betalen door de mede-eigenaars.

Al de rekeningen van de beheerder-syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.

b. de afrekening der gemene lasten wordt per jaar opgesteld, semestrieel zal een voorschot gevraagd worden. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de 14 dagen van het verzenden van de afrekening.

c. het regelen van de gemene uitgaven mag in geen geval geschieden door middel van de door de mede-eigenaars gestorte waarborg, die onaangeroerd moet blijven. Het bedrag ervan is onderhevig aan aanpassing.

d. de afrekening van de door de voorlopige syndicus gemaakte uitgaven zal voorgelegd worden in de bijeenroeping tot de eerste Algemene Vergadering; deze uitgaven en kosten zullen door de eigenaars verschuldigd zijn volgens de formule van de verdeling hierboven en dit onverschillig de datum van aankoop, voor zover deze vóór de datum van deze algemene vergadering valt, die in geen geval zal plaats hebben vóór de volledige voltooiing der werken, behalve toelating van de verschijner.

e. de kosten van de verwarming van de gemene delen vóór de aflevering vormen een gemene last, aldus tussen de mede-eigenaars te verdelen. Deze getemperde verwarming heeft tot doel een snellere en meer hygiënische bewoning van de lokalen mogelijk te maken en sommige elementen van de bouwwerken te beschermen. Hetzelfde geldt voor de verwarming van de privatieve delen dewelke uitsluitend door de koper zal moeten gedragen worden.

ARTIKEL 18. OVERDRACHT VAN DE LOTEN.

De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar, in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem nog verschuldigd bedrag betalen hetwelk samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerder-syndicus.



.09  
 nu  
 acte  
 rpos  
 e.  
 b.  
 ceor  
 liec  
 ee,  
 s.  
 s. rorfe  
 nes  
 fan  
 gnie

Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte. De nieuwe eigenaar is gehouden tot betaling der sommen gevorderd sedert de datum van de notariële akte.

#### ARTIKEL 19. VERHURING.

De beheerder-syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de Algemene Vergadering. De mede-eigenaars kunnen van de beheerder-syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen. Het is de syndicus zelfs verboden afrekeningen of processen-verbaal van de Algemene Vergadering aan de huurders te overhandigen of er kennis van te verstrekken.

#### ARTIKEL 20. GEMENE INKOMSTEN.

De beheerder-syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot hun respektievelijke aandelen in de gemene delen.

#### ARTIKEL 21. VERZEKERINGEN.

##### a. principe.

de verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de private delen (met uitzondering van de meubelen, van het breken van glas en vandiefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars bij eenzelfde verzekeringsmaatschappij.

##### b. gedekte risico's.

Deze verzekeringen dekken :

- I. Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.
  1. het eigendom
  2. het verhaal der geburen
  3. het verhaal der huurders
  4. de verantwoordelijkheid tegenover de huurders en bewoners
  5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
  6. genotsderving
  7. elektriciteitsgevaar
- II. Waterschade.
  1. onroerende goederen
  2. roerende goederen
  3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden, huurders
  4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren

III. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus.

1. eigendommen, antennes en panelen.
2. eventuele liften

IV. Wet.

1. eventuele conciërge of werkvrouw

c. bijkomende premie.

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der medeëigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De medeëigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak en diefstal; hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d. inning van de vergoedingen.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen toegekend uit hoofde van de polis, geïnd worden door de zaakvoerder, in aanwezigheid van de medeëigenaars aangesteld door de vergadering en op last de som te deponeren in een bank of andere instelling, overeenkomstig de voorwaarden gesteld door de vergadering, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en onderhavige clause zal hem geen schade mogen berokkenen, hun tussenkomst zal bijgevolg gevraagd worden.

De graad van vernietiging wordt geschat enkel in aanmerking van de gemene delen.

e. bestemming van de vergoedingen.

Het gebruik van de vergoedingen wordt als volgt geregeld :

1° - Indien het een gedeeltelijk sinister is.

De zaakvoerder zal de door hem ontvangen vergoeding aanwenden tot herstel van de geteisterde plaatsen. Indien de vergoeding ontoereikend is voor de herstelling, zal de aanvulling ingevorderd worden door de zaakvoerder, ten laste van alle medeëigenaars behoudens hun verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen en dit ten belope van deze meerwaarde.

Indien de vergoeding de kosten van de herstelling overtreft, zal het exedent verworven zijn aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de betreffende gemene delen.

2° - Indien het een volledig sinister betreft

De vernietiging is volledig wanneer zij de drie/vierden van de waarde van het gebouw, grond uitgesloten, behelst.

De vergoeding zal moeten aangewend worden tot de heropbouw tenzij een algemene vergadering van de medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

Ingeval van ontoereikendheid van de vergoeding voor de herstellingswerken, zal de aanvulling ten laste van de medeëigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de medeëigendom en zal opeisbaar zijn binnen de drie maanden volgend op de algemene vergadering, die deze aanvulling vastgesteld heeft, de intresten tegen de wettelijke rentevoet lopende van rechtswege en zonder ingebrekestelling bij gebrek aan betaling binnen deze termijn.

NOchtans, indien de algemene vergadering mocht beslissen tot heropbouw van het gebouw, zullen de medeëigenaars, die niet deelgenomen hebben aan de stemming, of die tegen de heropbouw zouden estemd hebben gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars het vragen, van aan deze laatsten af te staan, binnen de maand na de beslissing van de algemene vergadering, of indien alle medeëigenaars het niet wensen aan deze van hen die het verlangen, al hun rechten in het gebouw, onder aftrek van hun aandeel in de vergoeding.

De prijs van de afstand zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen vastgesteld worden door twee deskundigen, aangeduid door de burgerlijke rechtbank van de plaats van het gebouw, bij eenvoudige bevelschrift op verzoek van de meest gereede partij met vermogen voor de deskundigen, zich een derde deskundige bij te voegen om de doorslag te geven; bij gebrek aan akkoord over de keus van de derde expert zal deze aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs van de afstand zal betaald worden, een/derde contant en het overige een/derde ieder jaar met de interesten tegen de wettelijke rentevoet, betaalbaar samen met iedere fractie van het kapitaal.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen dan verdeeld worden of worden tekoopgesteld.

De verzekeringsvergoeding alsook de opbrengst van de gebeurlijke verkoop zullen verdeeld worden onder de medeëigenaars in verhouding tot hun respektieve rechten vastgesteld door hun aandeel in de betreffende gemene delen.

#### f. polis.

ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

HOOFDSTUK IV - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

AFDELING A : ALGEMENE VERGADERING.



ARTIKEL 22. MACHTEN

De Algemene Vergadering beslist souverain over de gemeenschappelijke belangen der medeigenaars van het gebouw, Haar beslissingen binden de medeigenaars, erin begrepen deze die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

ARTIKEL 23. GEWONE VERGADERING.

De gewone vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden op een datum vast te stellen door de Algemene vergadering. Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus, de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds en alle punten op de dagorde geplaatst.

ARTIKEL 24. BUITENGEWONE VERGADERING.

Buitengewone Algemene vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt. De Buitengewone Algemene Vergadering moet bijeengeroepen worden door de beheerder-syndicus wanneer een zeker aantal medeigenaars, die samen ten minste 25% van de onverdeelde aandelen bezitten, er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

ARTIKEL 25. BIJEENROEPING.

De bijeenroepingen worden door de beheerder-syndicus per gewone brief verzonden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering. De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissing die aan stemming zullen onderworpen worden.

ARTIKEL 26. SAMENSTELLING.

De Algemene Vergadering bestaat uit alle medeigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheid. De beheerder-syndicus, indien hij geen medeigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem.

De algemene vergadering benoemt voor de duur door haar aangeduid bij eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter, die kan herkozen worden en twee bijzitters.

ARTIKEL 27. STEMMEN.

Elke medeigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de medeigendom.

meus  
eux  
cious

assemblee  
fases  
l'entree

chaque  
divaire  
ref.  
demande

re au  
convoca-  
cious qui

out  
consultative,  
par une  
accessions,

de leur

De onverdeelde medeëigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeelde stemt.

Elke medeëigenaar mag, mits een bijzondere volmacht, eenmandataris opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergadering. Deze mandataris moet ofwel een medeëigenaar zijn ofwel de beheerder-syndicus.

Niemand zal echter als lasthebber kunnen stemmen voor een aantal eigendomsfrakties groter dan twintig ten honderd van de op de vergadering aanwezige duizendsten.

#### ARTIKEL 28. QUORUM.

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement moet de Algemene Vergadering om geldig te beraadslagen een aantal medeëigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten van de medeëigendom bezitten. Indien een algemene vergadering het vereiste quorum niet bereikt zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen welke ook het quorum weze.

Ingeval van een tweede vergadering, waartoe de afwezigen bij de eerste vergadering zullen opgeroepen worden bij aangetekend schrijven, zullen de afwezigen en onthouders aangezien worden als akkoord met de voorstellen op uitdrukkelijke voorwaarde :

1. dat de oproeping van deze tweede vergadering uitdrukkelijk vermeldt dat, ingeval van afwezigheid, de afwezigen zullen beschouwd worden als zijnde akkoord met de voorstellen en
2. dat in de oproepingsbrief tevens het proces-verbaal van de eerste vergadering opgenomen wordt.

#### ARTIKEL 29. MEERDERHEID.

Behoudens tegenstrijdige schikkingen aan huidig reglement zullen de beslissingen genomen worden door de eenvoudige meerderheid der stemmen er aanwezig of vertegenwoordigd.

#### ARTIKEL 30. REGISTER.

*afgekort*  
De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgesteld door de beheerder syndicus in het register der vergaderingen. Elke medeëigenaar mag het register van de medeëigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder-syndicus en in zijn aanwezigheid. Ieder eigenaar mag tevens een afschrift van dit register nemen en dit op eigen kosten.

#### AFDELING B : BEHEERDER-SYNDICUS

#### ARTIKEL 31. BEHEERDER-SYNDICUS.

Er wordt beroep gedaan door de medeëigenaars op de diensten van een beheerder-syndicus. De beheerder-syndicus is de mandataris

van de algemene vergadering; hij heeft bijgevolg buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars, noch van hun huurders.

### ARTIKEL 32. EERSTE BEHEERDER-SYNDICUS.

De eerste beheerder-syndicus, aangeduid in de basisakte ~~is enherroepelijk benoemd tot en de datum der Algemene Vergadering volgend op het verstrijken van het vijfde jaar te rekenen vanaf de datum van de eerste algemene Vergadering. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal al ten alle tijde mogen afgezet worden door de Algemene Vergadering. Hij is herkiesbaar:~~

De beheerder-syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder-syndicus heeft ondermeer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

### ARTIKEL 33. TAAK VAN BEHEERDER-SYNDICUS.

A. de beheerder-syndicus moet namelijk en ondermeer :

1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid.

2. zorgen vanr de goede werking van de gemene diensten

3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex.

4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het herstellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn.

5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap.

6. jaarlijks de afzonderlijke rekening van alle medeigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire Algemene Vergadering de algemene rekeningen voorleggen.

7. zorgen voor de bewaring van de basisdokumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de medeigendom betreffen.

8. in naam van de medeigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening.

9. De betwisting met derden of tussen medeigenaars betreffende de gemene delen onderzoeken, erover verslag uitbrengen aan de vergadering en, in dringende gevallen alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn.

10. de medeigendom vertegenwoordigen in rechte; teneinde dezer geeft ieder der medeigenaars door ondertekening dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder-syndicus in functie.

11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aan stellen of afdanken.

12. overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van brandstof, voor de gemene delen, het onderhoud van gemene stoomketels, de liften, enz..

B. de syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de Algemene Vergadering zouden verzet hebben.

#### ARTIKEL 34. WEDDEN EN VERGOEDINGEN VAN BEHEERDER-SYNDICUS.

- de emolumenten van de beheerder-syndicus worden vastgesteld door de Algemene Vergadering voor de duur van zijn mandaat.
- ~~de emolumenten van de eerste beheerder syndicus zijn ten laste van de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw, zulkas zodanig dit genouw niet afgewerkt is of tot aan de eerste algemene vergadering.~~

#### ARTIKEL 35. BETWISTINGEN.

Ingeval van een geschil tussen de beheerder-syndicus en een medeëigenaar betreffende een te betalen som, moet de medeëigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de bankrekening van de medeëigenaars, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene Vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde Rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

#### ARTIEEL 36. SANCTIES.

- A. Bij gebreke de door de beheerder-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije periode, binnen de vijf dagen vanaf de eerste rappel, mag de beheerder-syndicus om de gemene lasten te innen :
1. het leveren van water, gas, elektriciteit en chauffage aan het lot van de in gebreke gebleven medeëigenaar stop zetten.
  2. de in gebreke gebleven medeëigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen.
  3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven medeëigenaar innen, zijnde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der medeëigenaars : de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de beheerder-syndicus gestorte sommen.
  4. van de andere medeëigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de ingebreke gebleven medeëigenaar opvorderen.

*reclamer*

*kwade fact*

*ruffant*

B. alle opgevorderde sommen brengen een interest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. De medeëigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de medeëigendom de door hen ontstane kosten van advokaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke veroordeling die tegen hen zou uitgesproken zijn.

AFDELING C : BEHEERRAAD.

ARTIKEL 37. RAAD VAN BEHEER-SYNDICUS.

De algemene vergadering mag een raad van beheer gelasten met het uitoefenen zijner machten. De raad van beheer lost met de beheerder-syndicus alle dringende problemen op. De raad van beheer roept de Algemene Vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, De raad van beheer mag, ingeval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende Algemene Vergadering. De raad van beheer wordt gewoonlijk samengesteld uit één voorzitter en één of twee bijzitters.

De raad houdt controle op het beheer van de syndicus; onderzoekt zijn rekeningen, brengt verslag uit van de algemene vergadering; beveelt de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen en waakt erover dat de gemeenschappelijke uitgaven beperkt worden in de mate van het mogelijke.

Door de algemene vergadering kunnen andere speciale machten verleend worden aan de beheerraad.

HOOFDSTUK V. - VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 38. REEEL STATUUT.

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de medeëigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.

- Huidig reglement kan slechts worden gewijzigd door een beslissing van de Algemene Vergadering met negentig ten honderd der stemmen genomen.

- Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht. Deze basisakte tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 39. BIJKOMENDE REGLEMENTEN

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door partikuliere reglementen en door alle beslissingen van de Algemene Vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire overschrijving niet is vereist.

Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de parktikuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de Algemene Vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

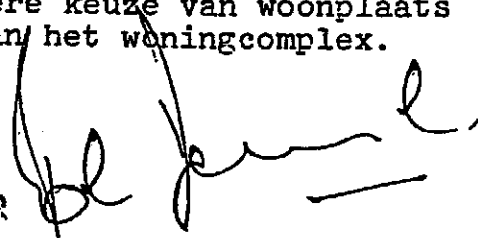
#### ARTIKEL 40. KOSTEN.

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de medeigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte moeten betaald worden aan de notaris houder der minuut die deze zal bepalen volgens de in voege zijnde baremas.

#### ARTIKEL 41. WOONSTKEUZE

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke medeigenaar, behoudens een notificatie aan de beheerder-syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijke arrondissement van het woningcomplex.

Getekend NE VARIETUR

Geretireerd <sup>reken</sup> ~~aan~~ <sup>aan</sup> ~~aan~~ <sup>aan</sup> verzendingen  
op het 2de kantoor der registratie te Brugge.  
de

Eeck 22, blad 53, vak 19, ontvangen

teverhoeden d'lyfke kantijp park  
de ontionge e.i. (24)

