

BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE LIGHTHOUSE
te 8301 KNOKKE-HEIST, Mimosastraat 2-4 - DUINBERGENLAAN
105

Het jaar NEGENTIENHONDERD EENENNEGENTIG
Op VIERENTWINTIG JANUARI
Voor ons, Meester Lucas Vanden Bussche, notaris te
Knokke-Heist,

ZIJN VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "PRINS BOUDEWIJN", met zetel
te 8021 Zedelgem (Loppem), Stationstraat 3, opgericht bij
akte verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-
Heist op negentien augustus negentienhonderd achtentachtig,
gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van
dertien september daarna onder nummer 880913-244; inge-
schreven in het handelsregister te Brugge onder nummer
67.781

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Wilfried Verhaeg-
he, wonende te Zedelgem Loppem, Stationstraat 3, handelend
in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de
vennootschap, krachtens artikel zestien van de statuten;

Daartoe benoemd bij beslissing van de buitengewone
algemene vergadering der aandeelhouders en raad van bestuur
de dato zes december negentienhonderd negentig, welke ter
publicatie werd neergelegd ter griffie van de rechtbank van
Koophandel te Brugge.

Hierna genoemd de "Comparante".

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

Comparante is eigenares van de hierna beschreven
onroerende goederen :

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN:

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, zevende afdeling Heist

- 1) Een perceel grond, gelegen Mimosastraat 2-4, bekend
ten kadaster in de zevende afdeling Heist, sectie F, nummer
169, voor een oppervlakte van zesenzestig vierkante meters.
- 2) Een eigendom op en met grond, gelegen Duinbergenlaan
105, bekend ten kadaster in de zevende afdeling Heist,
sectie F, nummer 170, voor een oppervlakte volgens titel
van zesenzestig vierkante meters negenenzeventig vierkante
decimeters en thans volgens kadaster van drieënzestig
vierkante meters.

Palende of hebbende gepaald aan :

- noord : Dome-Francis, Nicolas, te Brussel, Sint-Lam-
brechts-Woluwe;
- oost: de Duinbergenlaan;
- zuid : de Mimosastraat;
- west : Machiels-Carnewal, Florent en consoorten, te
Brugge;

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Voorschreven goed sub 1) behoort de comparante voor-
noemd toe om het met de toenmalige gebouwen te hebben

aangekocht jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beauty B.V.B.A. met zetel te Knokke-Heist, blijkens akte verleden voor notaris Vincent de Gheldere-Joos te Knokke-Heist op twaalf september negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig september daarna, boek 5518 nummer 21.

Deze goederen behoorden de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beauty B.V.B.A. voornoemd toe om ze te hebben aangekocht jegens de Heer Gaston Haesendonckx te Knokke-Heist, en Mevrouw Gabriëlla Janssens te Sint-Niklaas, blijkens akte verleden voor notaris Vincent de Gheldere-Joos te Knokke-Heist met tussenkomst van notaris Johan Lesseliers te Beveren-Waas voorafgaandelijk voormelde akte op twaalf september negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op éénentwintig november daarna, boek 5612 nummer 22.

De Heer Gaston Haesendonckx en Mevrouw Gabriëlla Janssens voornoemd waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Maria Du Four, weduwe de Maurissens, te Brussel, blijkens akte verleden voor notaris Lesseliers te Beveren-Waas, met tussenkomst van notaris Simonart te Leuven, op één februari negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven alsvoren op tien februari daarna, boek 5104 nummer 12.

Mevrouw Maria Du Four voornoemd, was er eigenares van om het haar aanbedeeld te zijn geweest ingevolge akte verdeling tussen haarzelf en 1) Du Four Joannes, te Sint Pieters Woluwe, 2) Du Four Josée, te Grez-Doiceau, 3) Du Four Yvonne, te Heusy, 3) Du Four Martha, te Sint Amands, 4) Du Four Genoveva, te Biez, 5) Du Four Francine, te Pollenz en 6) Du Four Elisabeth, te Sint Pieters Woluwe, verleden voor notaris Dierckx te Turnhout op zesentwintig januari negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven alsvoren op vijf maart daarna, boek 202 nummer 21.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed toe aan Mevrouw Germanie Herrie, weduwe François Du Four, overleden op negen mei negentienhonderd éénenzestig, en nalatende de voornoemde consoorten Du Four.

Voorschreven goed sub 2) behoort de comparante voornoemd toe om het te hebben aangekocht jegens de Heer Marcelle Jooris en zijn echtgenote Mevrouw Angela Barbiaux te Knokke-Heist, Duinbergen, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Lucas Vanden Bussche met tussenkomst van notaris P. Vandemeulebroecke te Sint-Martens-Latem op heden, voorafgaandelijk dezer, waarvan een expeditie ter overschrijving zal aangeboden worden op het eerste hypotheekkantoor te Brugge.

Voorschreven goed behoorde de echtgenoten Marcelle

Jooris-Angela Barbiaux voornoemd toe om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Gabrielle Despiegelaere, echtgenote van de Heer Gerard D'Hooghe, te Heist, blijkens akte verleden voor notaris Jan-Baptiste de Gheldere, destijds te Heist op zestien augustus negentienhonderd éénenvijftig, overgeschreven op het kantoor van grondpanden te Brugge op zes september daarna, boek 8366 nummer 17.

ONROEREND STATUUT:

De comparante heeft ons, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "RESIDENTIE LIGHTHOUSE" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de medeëigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577bis, §9 en §11 van zelfde wetboek over de gedwongen medeëigendom.

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

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

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als medeëigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577bis en behalve de beperkingen hierna.

VERDELING IN FASEN:

Comparante verklaart dat de Residentie LIGHTHOUSE zal opgericht worden in twee fasen.

Het gebouw gelegen Mimosastraat wordt in deze basisakte verder genaamd Residentie LIGHTHOUSE I en het gebouw gelegen Duinbergenlaan zal genaamd worden Residentie LIGHTHOUSE II.

Verder beschrijft zij de eerste fase, zoals aangeduid op de hieraan gehechte plannen.

De gemene delen van beiden fasen zullen door elkaar lopen.

De huidige basisakte legt het statuut vast van gans de residentie.

Ieder privaatief krijgt een aantal gemene delen (tweeduizendsten) toebedeeld in gans het gebouw en in de volledige oppervlakte van de grond.

De Residentie Lighthouse is, onafgezien van de verdeling in twee fasen, bestemd om één onafscheidbaar urbanistisch geheel te vormen, zodat voorschreven grond en de constructies dienen verdeeld te worden tussen alle eigenaars van een privaatief van de Residentie LIGHTHOUSE.

Aan de eerste fase, genaamd Residentie LIGHTHOUSE I worden duizend / tweeduizendsten toegekend.

Aan de tweede fase, genaamd Residentie LIGHTHOUSE II zullen de overige duizend / tweeduizendsten worden toegekend.

Ten titel van overgangsregeling, en zolang de voorlopige oplevering van alle privatieven van de residentie LIGHTHOUSE (fase een en twee) niet heeft plaats gehad zullen de kosten van de gemene delen gedragen worden door de eigenaars van de afgewerkte fase.

Deze kosten zullen berekend worden op basis van de noemer die vastgesteld wordt door de samentelling van de tellers van de privatieven die deel uit maken van de afgewerkte fase.

Na de voorlopige oplevering van de volledige residentie LIGHTHOUSE, zullen alle kosten berekend worden op noemer tweeduizend.

De promotor behoudt zich het recht voor om de tweede fase te bouwen volgens eigen planning.

PLANNEN:

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

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Gemeente Knokke-Heist op tien december negentienhonderd negentig onder bouwvergunning nummer 90/355, zijnde de fase 1 van het projekt.

Deze bouwvergunning voorziet dat dient voldaan te worden aan te voorwaarden gesteld door de Gemachtigde Ambtenaar de dato zevenentwintig november negentienhonderd negentig, met kenmerk : 8/31043/714 KJ/KM, luidend letterlijk als volgt : " voor deze bouwaanvraag kan, gelet op de huidige stand van het ontwerp BPA, slechts bouwvergunning verleend worden mits verplicht plat dak en maximum hoogte van twintig meter, zoals bepaald in het BPA "Duinbergen-West" (Koninklijk Besluit van elf augustus negentienhonderd zesenzestig."

2) Twee plannen ondertekend door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid architectenburo Woestyn te Knokke-Heist, Engelsestraat 18 en goedgekeurd als voorzegd, behoudens wat de kroonlijsthoogte, de dakvorm met bijhorende gevelopbouwen, het gabarit van het dakvolume en het aantal bouwlagen betreft.

- plan 1/2 bevat het plan gelijkvloers, typeverdieping 1 tot en met 6, dakenplan, kelderplan, gabarit, liggingplan, situatieplan en inplantingsplan;

- plan 2/2 bevat het plan van de doorsnedes en van de gevels;

3) Twee uitvoeringsplannen van de plannen 1/2 en 2/2 voormeld, opgemaakt door het architectenburo Woestyn voormeld op tien december negentienhonderd negentig.

Deze uitvoeringsplannen beschrijven het appartement op de dakverdieping wanneer de bevoegde overheden de toestemming zouden verlenen om boven de zesde verdieping een dakverdieping te bouwen.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere. Ingeval van strijdigheid tussen het goedgekeurd plan en het uitvoeringsplan, dient voorrang gegeven te worden aan dit laatste, voor zover dit voldoet aan de voorwaarden van de bouwvergunning.

WIJZIGING DER PLANNEN:

De comparante behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

c) indien de comparante dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De comparante zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw zowel wat betreft de gemene delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende beperkingen:

- de fraktie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven.
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid en de esthetiek van het gebouw.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

VOLMACHT

De kopers van privatieven zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige basisakte te ondertekenen.

TOESTEMMING TOT BOUWEN VAN ZEVEN BOUWLAGEN

De comparante, de naamloze vennootschap Prins Boudewijn voornoemd, behoudt zich het recht voor, mits de toelating van de bevoegde overheden, om boven de zesde verdieping een dakverdieping bij te bouwen.

De comparante behoudt zich derhalve het recht voor om zeventig/tweeduizendsten in de gemene delen van het gebouw

waaronder de grond, voor te behouden voor het appartement op de dakverdieping.

Het bekomen van de bouwvergunning zal derhalve geen wijziging in de quotiteiten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond met zich medebrengen.

In dit geval zal de beschrijving van het appartement op de dakverdieping aangepast worden, zoals hiernagemeld, bij het neerleggen van de wijzigende basisakte die dit vaststelt.

BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE LIGHTHOUSE.

Deze beschrijving omvat de beschrijving van de fase één van het projekt, hiernagenoemd de Residentie LIGHTHOUSE I.

BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE LIGHTHOUSE I:

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De eerste fase, genaamd Residentie LIGHTHOUSE I, wordt opgericht op voorschreven perceel grond sub 1), gelegen te Knokke-Heist, Mimosastraat 2-4, bekend ten kadaster in de zevende afdeling, sectie F nummer 169.

Ieder privaatief krijgt echter zoals hoger vermeld een aantal tweeduizendsten toegekend in de volledige oppervlakte van de grond, omvattende de percelen nummers 169 en 170, met een totale oppervlakte volgens kadaster van honderd negenentwintig vierkante meters, en in het ganse gebouw, dat in twee fasen zal opgericht worden op de percelen nummers 169 en 170, en bestemd is om één onafscheidbaar urbanistisch geheel te vormen.

Aan de Residentie LIGHTHOUSE I worden duizend / tweeduizendsten toegekend in het ganse gebouw (fase één en twee) en in de volledige oppervlakte van de grond.

A. Ingeval er ZES BOUWLAGEN worden gebouwd.

I. De KELDERVERDIEPING van de Residentie LIGHTHOUSE I bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Vestibule, trap met trapzaal, lift met liftkoker, gang leidende naar de private bergingen, lokaal vuilnis.

Privatieve delen:

1. Twee bergingen, genummerd B1 en B2 op het plan, telkens bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De berging zelf;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

ieder berging telkens één / tweeduizendste (1/2.000ste) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Vijf bergingen, genummerd B3, B4, B5, B6 en B7 op het plan, telkens bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De berging zelf;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

ieder berging telkens twee / tweeduizendsten

(2/2.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Een berging, genummerd "berging gelijkvloers" op het plan, met private trap leidende naar de winkel op het gelijkvloers en W.C..

Deze kelder vormt een onafscheidbaar geheel met de winkel op het gelijkvloers waaraan zij aanbedeeld is, zoals hierna beschreven.

Zij zal derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

Statuut bergingen

De bergingen zullen aanbedeeld worden in de respectievelijke aankoopakten.

De bergingen mogen niet in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een appartement in het gebouw.

II. De GELIJKVLOERSE VERDIEPING van de Residentie LIGHTHOUSE I bevat:

Gemeenschappelijke delen :

Inkom met plaats voor parlofoons en brievenbussen, lokaal meters, vestibule, trap met trapzaal, lift met liftkoker.

Kokers en leidingen.

Privatieve delen:

Het is de comparante en/of latere eigenaars van de winkel op het gelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten de winkel op het gelijkvloers om te vormen tot appartement, en dit zonder toestemming van de overige medeëigenaars.

De winkel genummerd WINKEL, op het plan, bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de winkelruimte met private trap leidende naar de berging in de kelderverdieping,

en in de kelderverdieping :

de berging winkel met W.C.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De zesennegentig / tweeduizendsten (96/2.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

III. De TYPE VERDIEPING van de RESIDENTIE LIGHTHOUSE I bevat:

De verdiepingen 1 tot en met 6, zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens één appartement. De appartementen worden genummerd als de verdieping. Aldus krijgt het appartement op de derde verdieping het nummer "3".

Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, vestibule, lift en liftkoker.

Kokers en leidingen,

Privatieve delen:

Het appartement genummerd als voormeld, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

living met terras, keuken, hall, W.C., nachthall,

douchecel, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2;

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens honderd zevenendertig / tweeduizendsten (137/2.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

B. Ingeval er ZEVEN BOUWLAGEN worden gebouwd.

De comparante, de naamloze vennootschap Prins Boudevijn, behoudt zich het recht voor, mits de toelating van de bevoegde overheden, om boven de zesde verdieping een dakverdieping bij te bouwen.

De comparante behoudt zich derhalve het recht voor een zeventig/tweeduizendsten (70/2.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, voor te behouden voor het appartement op de dakverdieping.

Het bekomen van de bouwvergunning zal derhalve geen wijziging in de quotiteiten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond met zich medebrengen.

In dit geval zal de beschrijving van het appartement op de dakverdieping aangepast worden, zoals hiernagemeld, bij het neerleggen van de wijzigende basisakte die dit vaststelt.

In dit geval is de beschrijving van het gebouw dezelfde als voormeld, behoudens wat de dakverdieping betreft :

De DAKVERDIEPING (ZEVENDE) VERDIEPING van de RESIDENTIE LIGHTHOUSE I bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Machinekamer lift, trap met trapzaal.

Kokers en leidingen.

Privatieve delen:

Een Studio genummerd "7", bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Living met open keuken, hall, W.C., slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

De zeventig / tweeduizendsten (70/2.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL

Berging 1:	1/2.000sten
Berging 2:	1/2.000sten
Berging 3:	2/2.000sten
Berging 4:	2/2.000sten
Berging 5:	2/2.000sten
Berging 6:	2/2.000sten
Berging 7:	2/2.000sten
Berging Winkel	-----
Winkel :	96/2.000sten
Appartement "1":	137/2.000sten
Appartement "2":	137/2.000sten
Appartement "3":	137/2.000sten
Appartement "4":	137/2.000sten

Appartement "5":	137/2.000sten
Appartement "6":	137/2.000sten
Studio "7": (onder voorbehoud bouwvergunning)	70/2.000sten
Totaal :	1.000/2.000sten

Deze tweeduizendsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbesteding van deze tweeduizendsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal tweeduizendsten en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

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

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

ERFDIENSTBAARHEDEN:

Alle medeëigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparante of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

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

De kopers worden voornamelijk gewezen op de bijzondere voorwaarden waarnaar verwezen wordt in voormelde akte aankoop van voorschreven goed sub 2) verleden voor notaris Jan-Baptiste de Gheldere op zestien augustus negentienhonderd éénenvijftig, waar verwezen wordt naar de bijzondere voorwaarden opgelegd aan de Heer Jean Bosquet in een de akte verleden voor notaris Robert de Gheldere te Heist de dato achtentwintig september negentienhonderd en twaalf, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Brugge boek 3323 nummer 18, en overgenomen door de opeenvolgende eigenaars. In voornoemde akten verklaren de kopers kennis te

hebben van de algemene verkoopvoorwaarden van de naamloze vennootschap "Duinbergen" en verbinden zij er zich toe zich te gedragen naar al deze bijzondere voorwaarden.

Verbinding met de aanpalende eigendommen.

De comparante, te weten de naamloze vennootschap Prins Boudewijn voornoemd, behoudt zich het recht toe om haar lokalen uit te breiden tot de eventueel later te verwerven aanpalende eigendommen, en zelfs van de verdiepingen één doorlopend geheel te maken, zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars zal moeten bekomen worden.

De kosten van deze verbinding zullen uitdrukkelijk gedragen worden door de comparante, die daartoe alle nodige werken zal mogen uitvoeren en onder meer het maken van openingen in de gemene muur. Dit alles voor zover deze werken niet raken aan de stevigheid van het gebouw.

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEIDEN - ELEKTRICITEITSKABINE

Gezien de bijzondere bestemming van een eventueel te bouwen lokaal voor de electriciteitskabine worden bovendien toegestaan:

de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang ten laste van het pand en ten voordele van de in het lokaal gevestigde installaties, namelijk:

1. voor wat betreft de kabeldoorgangen;
2. voor wat betreft het personeel en materialen van Imewo of van haar zaakwaarneemster, de naamloze vennootschap Electrabel, met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de kabels als op de installaties.

Deze rechten van doorgang moeten ten allen tijde kunnen uitgeoefend worden.

NUTSVOORZIENINGEN

De bouwheer, de bouwers of hun onderaannemers (en latere aannemers) en de personeelsleden van de diensten voor water, gas en elektriciteit, televisie-distributie, telefoon en andere zullen gratis en onvergeld ten alle tijde, recht van doorgang hebben over de ganse Residentie om de delen ervan op te richten en af te werken alsook om ze te herstellen of te onderhouden.

In die zin worden ook de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang zoals hoger vermeld onder de rubriek "bijzondere erfdienstbaarheden- electriciteitskabine" toegestaan.

STATUUT VAN DE TERRASSEN:

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

BIJZONDERE BEPALINGEN:

1. Verzekeringen:

Comparante of een persoon door haar aangeduid, zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een gekende Belgische verzekeringsmaatschappij teneinde alle risico's tegen brand, ontploffingen, elektrische kortsluitingen te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van medeëigendom.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur.

2. Reservefonds:

De algemene vergadering stelt de sommen vast door de medeëigenaars te betalen voor het oprichten van een reservefonds.

Dit reservefonds zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen, het reinigen en onderhoud van het gebouw, en alle andere uitgaven die de syndicus moet doen om ten allen tijde de goede werking van het gebouw te verzekeren.

De syndicus zal deze gelden plaatsen op een bijzondere bankrekening geöpend op naam van de Medeëigenaars Residentie Lighthouse.

3. Verkoop van een privatief.

In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een privatieve kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.

Deze kennisgeving moet per aangetekend schrijven gedaan worden, en volgende inlichtingen bevatten:

- naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, met datum van de akte;
- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;
- datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaars volgens de akte van vervreemding.

4. Kabeltelevisie.

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

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM:

Teneinde de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar het Algemeen Reglement van medeëigendom, dat gehecht werd aan de basisakte van de residentie Octogone, verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke-Heist op drieëntwintig augustus negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op éénentwintig oktober daarna, boek 4731 nummer 7.

Dit reglement zal ook gelden voor de tweede fase van het projekt, met dien verstande dat de promotor zich het recht voorbehoudt die afwijkingen aan te brengen die hij nuttig of noodzakelijk acht.

Alle eigenaars van een privaatief element van de Residentie LIGHTHOUSE zullen dit reglement moeten naleven dat gelden zal zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars ervan alsmede voor hun rechtsopvolgers ten welken titel ook die ondeelbaar zullen verbonden zijn. Dit alles in zover onderhavige akte er niet van afwijkt.

Dit reglement omvat:

1. Het zakelijk statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de medeëigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen ontstaan gelden voor alle medeëigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsopvolgers teneven welke titel ook, bij wijze van subrogatie.

Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van medeëigendom.

Dit statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar tegenover allen door hun overschrijving in het bevoegd kantoor van hypotheken.

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement is geen zakelijk recht en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald.

Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissing van de algemene vergadering en zij worden vastgelegd in het register van de processen-verbaal van de algemene vergadering.

AANVULLINGEN BIJ OF AFWIJKINGEN VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

1. Verdeling der gemene delen

Wanneer in het reglement het woord duizendsten of tienduizendsten vermeld is, dient dit gelezen te worden als tweeduizendsten.

2. Syndicus:

Vanaf de voorlopige oplevering zal de functie van syndicus voor een periode van drie jaar uitgeoefend worden door de persoon aan te duiden door de comparante.

De kosten van de syndicus zijn maximum die welke opgelegd worden door de immobiliënkamer van de kust.

Iedere eigenaar zal een dubbel van de sleutel van zijn inkomdeur, veiligheidsslot en berging, onder een gesloten en op de sluiting afgetekende bijzondere omslag tegen afgifte van een ontvangstbewijs, aan de syndicus, bijge-

staan door de voorzitter van de raad van bestuur dienen te overhandigen.

3. Uitzicht van het gebouw.

a) Teneinde de gelijkheid van uitzicht van het gebouw te garanderen en dat in aanvulling van het artikel II.2.4. van het reglement van medeëigendom, wordt er bepaald dat de kleur van de gordijnen voor de buitenvensters eenvormig wit-beige moet zijn voor alle privaatieve kavels.

b) Handelsgelijklvloers:

In afwijking van het artikel II.2.4 van het Algemeen Reglement van Medeëigendom wordt er bepaald dat voor de toegestane wijzigingen van de winkels op het gelijklvloers, zoals hogervermeld voorzien, geen toestemming van de algemene vergadering der medeëigenaars vereist is.

4. Bevloering

In alle plaatsen van het appartement, met uitzondering van de natte cellen, is voltapijt voorzien of zachte bevloering.

5. Gemene kosten - afwijking en aanvulling van artikel II.4.2. van het algemeen reglement van medeëigendom.

Ten titel van overgangsregeling, en zolang de voorlopige oplevering van alle privaatieven van de residentie LIGHTHOUSE niet heeft plaats gehad zullen de kosten van de gemene delen gedragen worden door de eigenaars van de afgewerkte fase.

Deze kosten zullen berekend worden op basis van de noemer die vastgesteld wordt door de samentelling van de tellers van de privaatieven die deel uit maken van de afgewerkte fase.

Na de voorlopige oplevering van de volledige residentie LIGHTHOUSE, zullen alle kosten berekend worden op noemer tweeduizend.

6. Zonnetenten:

Aansluitend bij artikel III.8. van het algemeen reglement van medeëigendom wordt uitdrukkelijk bepaald dat de zonnetenten, welke de titularissen van de handelsruimten op het gelijklvloers van de Residenties eventueel zouden wensen aan te brengen, moeten voorgelegd worden aan de raad van bestuur van de Residentie, die toelating kan geven bij gewone meerderheid van stemmen.

Bijzondere bepalingen wat betreft de niet verkochte privaatieven:

De comparante komt niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet-verkochte privaatieven, behalve wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering.

Deze uitzondering geldt slechts zolang deze privaatieven niet gebruikt noch verhuurd worden.

SCHEIDINGSMUREN.

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

Comparante alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren, bestaande of op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

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

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

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

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de medeëigenaars van de Residentie LIGHTHOUSE vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

VOLMACHT:

Comparante verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. Ieder van haar bestuurders, elk afzonderlijk kunnende optreden.

2. De heer Philippe Strypsteen, jurist, wonende te Ruiselede, Bruggestraat, 136;

3. Mevrouw Charlotte De Vos, juriste, wonende te Knokke-Heist, Bronlaan 95;

4. Mevrouw Marijke Keereman, bediende, wonende te Brugge Lissewege, Lisseweegs Upperhof 21.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen, om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd Residentie Lighthouse, evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

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

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

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

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

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

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

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

Alle erfpachten, huren, vestigingen van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden, enzovoorts, te bedingen en af te sluiten met de naamloze vennootschap Electrabel, en in het algemeen met alle instellingen van openbaar nut.

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

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

IDENTITEIT:

De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten op zicht van de door de wet vereiste stukken.

WOONSTKEUZE:

Iedere latere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

VERTALING:

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.

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

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Betreffende een onroerend goed waarvan sprake in de basisakte waaraan dit reglement zal aangehecht blijven.

II.1. - ALGEMENE UITEENZETTING

II.1.1. - BEPALING EN DRAAGWIJDTE

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heroprichting van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de medeëigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regelen die voor dat geval worden voorgeschreven. Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheken van de ligging van het onroerend goed.

II.1.2. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald.

De veranderingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle mede kontraktanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

II.1.3 - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van medeëigendom-inwendige orde vormen samen het "ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM".

Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeelde van de grond en de gemene delen van het

goed. Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

Alle bepalingen vervat in het reglement van medeëigendom, en welke tegenstrijdig zouden zijn aan diegene vermeld in de basisakte, zullen als niet bestaande aanzien worden.

Worden ten andere ook als bestaande om in deze opgenomen te zijn, aanzien, alle voorwaarden en erfdiensbaarden vervat in de basisakte, evenals alle bestaande of nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

II.2. - WONINGSTATUUT

II.2.1. - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

II.2.1.1. - VERDELING VAN HET GEBOUW

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle medeëigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

De privatieve delen worden in het algemeen "appartementen" genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld.

De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, garages, autostandplaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privaat worden aanzien.

II.2.1.2. - VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) toebedeeld aan privatieven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde hunner privatieve delen.

De verdeling der aandelen onder de verschillende privatieven werden vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

De onverdeelde delen in medeëigendom gehecht aan een privaat eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden hierna vermeld.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen ondergaan, mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering genomen door twee/derden der

stemmen gehecht aan de gemene delen en de speciale meerderheid van de drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

II.2.1.3. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - SAMENSTELLING

Voorwerp van medeëigendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privaatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als vertikale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemene delen;
- 4) het dak;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze die uitsluitend dienen voor één bepaalde eigendom;
- 6) de ruwbouw van balkons en terrassen; de borstweringen;
- 7) de gemeenschappelijke lokalen: lokalen bestemd voor fietsen, voor tellers, voor vuilnis;
- 8) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, lift en liftkoker;
- 9) bel, parlofoon, deuropener, brievenbussen.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed gemeen te zijn, behoudens tegenbewijs.

II.2.1.4. - PRIVATIEVE DELEN - SAMENSTELLING

Voorwerp van privaatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaatief, en onder andere:

1. de toegangsdeur tot het privaatieve eigendom;
2. de vloerbekleding;
3. het binnenpleisterwerk;
4. de niet dragende binnenmuren;
5. de vensters, ramen, rolluiken, zonneschermen;
6. de nutsleidingen tot het uitsluitend gebruik van de privaatieve eigendom;
7. het sanitair;
8. de binnendeuren;
9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen; indien de centrale verwarming dienstig is voor heel het gebouw, behoren alleen tot de privé-eigendom de leidingen en toestellen gelegen binnen de eigendom.

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van het eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

II.2.1.5. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET UITSLUITEND GENOT

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

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

II.2.2. - UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT - BEPERKINGEN

II.2.2.1. - Algemeen

De uitoefening van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen.

II.2.2.2. - Op de gemeenschappelijke delen

De titularis oefent op de gemeenschappelijke delen alle rechten uit welke nodig zijn voor een normaal genot van zijn privé-lokalen, en hij kan dit zo nodig afdwingen.

De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van de medetitularissen.

II.2.2.3. - Op de privatieve delen

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit.

Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard.

Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder.

Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularissen, en ondermeer inzake isolatie.

II.2.3. - GENOT EN WIJZIGING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

II.2.3.1. - Gemene delen

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve eigendom wijzigingen te brengen aan de gemene delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende met drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars. Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengt, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

II.2.3.2. - Privatieve delen

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig kontrakt, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen wat de stevigheid of het esthetische van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedere medeëigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere medeëigenaars.

II.2.4. - STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Niets wat de stijl en de hamonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden (3/4-den) der stemmen, en met de toestemming van de architect van het gebouw of zijn plaatsvervanger.

Zulks geldt namelijk voor de ingangseuren der appartementen en andere privatieve lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

II.3. - BESTUUR VAN HET GEBOUW: ALGEMENE VERGADERING - RAAD VAN BESTUUR - SYNDICUS

II.3.1. - ALGEMEEN

Alle eigenaars samen vertegenwoordigen de hele medeïgendom en kunnen alle beslissingen nemen.

Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle medeëigenaars uitgenodigd worden, en die de bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

II.3.2. - DE ALGEMENE VERGADERING

II.3.2.1. - DE UITNODIGING

De jaarlijkse algemene vergadering zal gehouden worden op de datum bepaald door de syndicus.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij gewone brief. De oproepingen worden minstens tien dagen op voorhand verzonden en vermelden de dagorde.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan

van de onverdeeltheid, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

II.3.2.2. - DE DAGORDE

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

Elke medeëigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

II.3.2.3. - PLAATS EN TIJDSTIP VAN DE VERGADERING

De vergadering wordt gehouden in de gemeente waar het goed gelegen is, of op de plaats aan te duiden door de syndicus.

II.3.2.4. - QUORUM

Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement dient de helft van de quotiteiten in de medeëigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

II.3.2.5. - STEMRECHT - MEERDERHEID - VOLMACHTEN

Iedere medeëigenaar heeft evenveel stemmen als quotiteiten in medeëigendom.

Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement, worden de beslissingen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen genomen.

Bij onverdeeltheid van een eigendom dienen de onverdeelde eigenaars één onder hen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeltheid.

In geval de betrokkenen dit nalaten wordt hun stemrecht geschorst.

Bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom wordt het stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij andersluidende overeenkomst.

Iedere eigenaar kan volmacht geven aan de syndicus, een andere eigenaar van het gebouw, of een familielid in de rechte lijn.

De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele kwotiteiten.

II.3.2.6. - DE BEVOEGDHEID

II.3.2.6.1. - ALGEMEEN

Iedere algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het bestuur van de gemeenschappelijke delen en te beslissen over de herstellingen en de werken (zie nr II.5. hierna)

II.3.2.6.2. - JAARVERGADERING

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van bestuur;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de bestuursrekeningen;
- verslag van de raad van bestuur;
- goedkeuring van de bestuursrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de bestuursrekeningen en de stukken.

II.3.2.6.3. - PROCES-VERBAAL

Van iedere algemene vergadering wordt een proces-verbaal opgemaakt door de syndicus en medeondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur. Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van het proces-verbaal, af te leveren door de syndicus.

II.3.3. DE RAAD VAN BESTUUR

II.3.3.1. - SAMENSTELLING

De raad van bestuur, benoemd door de algemene vergadering, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter, gekozen onder de medeëigenaars.

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

II.3.3.2.- BEVOEGDHEID

De raad van bestuur heeft een onbeperkt recht van toezicht op de rekeningen en de stukken.

De raad van bestuur treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

De beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.

II.3.4. - DE SYNDICUS

II.3.4.1. - AANSTELLING

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. Hij hoeft geen medeëigenaar te zijn.

De syndicus mag echter eveneens aangeduid worden door de promotor of door zijn aangestelde.

De maximum-duur van het mandaat bedraagt vijf jaar, behalve herbenoeming. De duur van het mandaat wordt vastgesteld bij de benoeming.

II.3.4.2. - VERGOEDING

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, met als maximum de baremas van de immobiliënkamer van de streek.

II.3.4.3. - BEVOEGDHEID

De syndicus is gelast met het bestuur van de medeïgendom. Tot zijn taak behoren onder meer:

- het laten onderhouden van de gemeenschappelijke delen en het toezicht op de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- het laten uitvoeren van de herstellingen en de werken beslist door de algemene vergadering of de raad van bestuur, of die welke dringend en noodzakelijk zijn;
- de betaling van de algemene kosten, en het innen van de bijdragen, namens de medeëigenaars;
- het beheren, samen met de raad van bestuur, van het reservefonds;
- het afsluiten van verzekeringskontrakten in naam van de medeëigenaars, volgens de voorschriften van de algemene vergadering.
- het bewaren van het archief.

II.3.4.4. - OPTREDEN IN RECHTE

De syndicus treedt op in rechte, als eiser, zowel tegenover medeëigenaars als tegenover derden.

Hij treedt op namens de algemene vergadering, in uitvoering van een rechtsgeldig genomen beslissing van de algemene vergadering of van de basisakte.

Voor zoveel als nodig verleent iedere medeëigenaar hiertoe onherroepelijke volmacht aan de syndicus.

De syndicus kan ook in rechte optreden namens de algemene vergadering tegen een huurder of gebruiker.

Te dien einde verplicht iedere medeëigenaar er zich toe de huurder of gebruiker de eigenaarsdiscipline op te leggen. Ieder huurkontraat bevat daarom de vermelding dat

de huurder de eigenaarsdiscipline zal inachtnemen en dat de medeëigenaar die discipline zal kunnen afdwingen.

Elke medeëigenaar verplicht zich het reglement na te leven, ook ten opzicht van huurders of gebruikers van een eigendom.

Wat betreft de medeëigenaars als verweerders, kan de dagvaarding rechtsgeldig betekend worden aan de syndicus, die optreedt als lasthebber van de medeëigenaars, bij wie zij geacht worden domicilie gekozen te hebben.

Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden betreft alleen de medeëigendom.

II.4. - ALGEMENE LASTEN - VERDELING - INNING

II.4.1. - ALGEMENE LASTEN

Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privatieve delen.

Behoren daarenboven tot de algemene kosten, het buitenschilderwerk van ramen, rolluiken, en toegangsdeur tot iedere eigendom.

II.4.2. - VERDELING VAN DE LASTEN

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in medeëigendom.

Ingeval een medeëigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

II.4.3. - INNING - RESERVE EN RESERVEFONDS

Er zal door iedere medeëigenaar een provisie gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de trimestriële gemene uitgaven. Deze provisie is bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal het beleggen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

In geval van vervreemding betaalt de syndicus de provisie van de vorige eigenaar slechts terug nadat de nieuwe eigenaar een gelijkwaardige som gestort heeft in het fonds, waardoor de gelijkheid tussen alle medeëigenaars behouden blijft.

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisie te vorderen aan de medeëigenaars, provisie die door de algemene vergadering bekrachtigd werd.

Indien één van de medeëigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met toestemming van de raad van bestuur, de bevoorrading van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven medeëigenaar, te blokkeren.

De medeëigenaar die in gebreke blijft en weigert aan die voorwaarde te voldoen, zal zonder ingebrekestelling beboet worden met een schadevergoeding van tweehonderd frank per dag vertraging met een minimum van duizend frank. Deze schadevergoeding zal gestort worden in het reservefonds.

De in gebreke gebleven eigenaar kan gesommeerd worden en vervolgd worden door de syndicus in naam van al de mede-eigenaars.

De syndicus heeft in dat opzicht een kontraktueel en onherroepbaar mandaat zolang hij in functie is.

Vooraleer tot de gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebleven persoon zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke voorziene intrestvoet, verhoogd met drie procent.

Gedurende de afwezigheid van de ingebreke gebleven medeëigenaar, zullen de andere medeëigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed funktioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke gebleven medeëigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en macht om een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden afgetekend.

II.4.4. - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - VERDELING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de medeëigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

II.4.5. - GEMENE ONTVANGSTEN

Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten ten innen en geeft er geldige kwijting over.

II.5. - HERSTELLINGEN EN WERKEN

II.5.1. - PRINCIPE

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de medeëigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van medeëigendom of in de akte splitsing van het gebouw.

II.5.2. - AARD DER HERSTELLINGEN

De herstellingen en werken worden in drie categorieën ingedeeld :

- A. Dringende herstellingen.
- B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.
- C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of een verbetering medebrengen.

II.5.2.1. - DRINGENDE WERKEN

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz... heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de syndicus of de ernst van de herstellingen betwisten.

II.5.2.2. - ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Tot deze herstellingen wordt besloten door de raad van bestuur die bevoegd is om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is, vooraleer werken van deze kategorie uit te voeren.

II.5.2.3. - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, hetzij tweehonderd vijftig/ duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die zal beslissen met strikte eenparigheid van stemmen.

II.5.3. - MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

De eigenaars zullen door hun appartementen of winkels doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, en schoonmaken der gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden, tenzij het gaat om dringende herstellingen, van één juni tot dertig september van ieder jaar, ook niet tijdens de paasvakantie. De herstellingen aan het dak zullen mogen gevraagd worden en ook uitgevoerd ten gepaste tijde.

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

II.6. - VERZEKERING - HEROPBOUW

II.6.1. - PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S

Een verzekering zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij. Zij omvat de risico's en gevaren hieronder opgesomd :

1) Brand : Zowel de privatieve als de gemene delen, de bliksem, de ontploffingen en ongelukken veroorzaakt door elektrische kortsluitingen, vallen van vliegtuigen, verhaal tegen derden en geburen, verhaal tegen mede-eigenaars alles voor de bedragen door de raad van bestuur te bepalen.

2) Stormschade :

3) Glasbreuk : Alle vensterruiten zo gewone als thermopane, inbegrepen deze met een oppervlakte van meer dan drie vierkante meter, zowel van de privatieve als van de gemene delen.

4) Waterschade :

5) Burgerlijke verantwoordelijkheid : Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten het gebouw of bij het gebruik der liften, bij ongevallen voortvloeiend uit de val van stenen, van vensters, trappen, voorwerpen die zich bevinden op de voetpaden, bij gebrek van wegvegen van sneeuw en ijs, bij gebrek of onvoldoende verlichting in de gangen en op de trap en bij gebrek aan onderhoud. Hetzij de verantwoordelijkheid die kan in het gedrang komen op

grond van artikelen dertienhonderd tweeëntachtig, dertienhonderd drieëntachtig, dertienhonderd vierentachtig en dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek.

6) Polis van burgerlijke verantwoordelijkheid (gemeenschappelijk) - werkongevallen :

Deze verzekering dekt de werkongevallen die het personeel kunnen overkomen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, erin begrepen de ongevallen hen overkomen op de weg van en naar het werk.

II.6.2. - POLISSEN

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

II.6.3. - BIJPREMIE

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de medeëigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

II.6.4. - RAMPEN - INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeëigenaars door de algemene vergadering aan te duiden, onder last deze som op de bank of elders te deponeren onder de voorwaarden door de algemene vergadering opgelegd. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

II.6.5. - AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

a) wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatst genoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

b) Indien het een totale ramp geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden der stemmen toegekend aan het gebouw.

Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, om de herstellingswerken te betalen, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in medeëigendom. Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wjl de wettelijke intresten en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Indien de algemene vergadering beslist het gebouw herop te bouwen zullen de eigenaars die geen deel namen aan de stemming of tegen gestemd hebben al hun rechten in het gebouw afstaan aan de andere medeëigenaars, onder voorwaarde dat deze een aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voormelde beslissing. Indien alle medeëigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze medeëigenaars die erom verzoeken. Dit alles onverminderd het recht van de afstanddoeners op hun aandeel hen toekomend in de vergoeding. De prijs der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op vordering van de meeste gereede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs zal kontant betaald worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in éénzelfde zitdag. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn. Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met een drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het onroerend goed.

II.6.6. - AFWIJKINGEN

a) Indien door de medeëigenaars verfraaiingen aan de privatieve eigendom worden uitgevoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.

b) De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid onder hen, zouden denken dat de

verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premiën van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

II.6.7. - PRIVATE VERZEKERING MEUBILAIR - HUURRISICO'S - VERHAAL DER BUREN

Ieder medeëigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringskontraakt afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het meubilair; hetzelfde geldt voor de huurrisico's en verhaal der burens.

III. - HUISHOUELIJK REGLEMENT

III.1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Er wordt onder de medeëigenaars overgaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welke bindend voor hen en hun rechthebbenden is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten ingeschreven worden. Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed zal de vervremende of verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende hierop moeten vestigen en hem uitnodigen ervan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

III.2. - ONDERHOUD : SCHILDEREN - ONDERHOUD

De schilderwerken aan de gemene delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De syndicus zal in overleg met de voorzitter van de Raad van Bestuur de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten

gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

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

III.3. - VERSCHEIDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De medeëigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Aan de voorgevel zijn alleen wit gevoerde overgordijnen toegelaten.

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

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

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

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz...

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

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

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

III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het

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

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

III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

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

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

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

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

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

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

III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtge-

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

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

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het kontrakt en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

III.7. - TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsaktiviteit uit te oefenen met een luxueus karakter, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

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

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enz...;
- burelen;
- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheden voorzien.

III.8. - PUBLICITEIT

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

Dit verbod slaat echter niet op de winkels van het gelijkvloers indien deze bestemd zijn tot handelsdoeleinden, waar een discrete publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners van het appartement te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden; deze publiciteit mag enkel aan de binnenzijde van de winkel aangebracht worden.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen;

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring.

III.9. - DIVERSE BEPALINGEN

De medeëigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dien aangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

Voor ieder verhuis, zullen de eigenaars, de syndicus er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de syndicus vastgestelde schade aan de gemene delen.

III.10. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

III.10.1. - PRINCIPE

De voorwaarde van genot en medeëigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en volgens de plaatselijke gebruiken.

Alle geschillen tussen de medeëigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aan-

gaande het woningstatuut of het huishoudelijk reglement zullen aan het oordeel van de algemene vergadering onderworpen worden, welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.

Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan procesverbaal opgemaakt worden.

Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge aangesteld worden op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter zal in der minne beslissen zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden en de duur van de procedure.

De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.

De algemene vergadering zal onderhavige clausule kunnen herroepen met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

III.10.2. - BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

Onderhavig reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle medeëigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van medeëigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

III.10.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwer-promotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuringsbiljetten, verkoopbord en dergelijke.

III.10.4. - WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de rechtbank van Eerste Aanleg

te Brugge; bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

III.10.5. - GESCHILLEN - ARBITRAGE

In geval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of de syndicus met betrekking tot de interpretatie van de basisakte of van het reglement van medeëigendom, zal het geschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal gekozen worden in gemeen overleg tussen partijen, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg bevoegd volgens de ligging van het goed.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de pleegvormen en de termijnen van het gerechtelijk recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

III.10.6.

Het gebouw is onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000 / 1.000 sten). Wanneer in voormeld reglement het woord tienduizendsten zou vermeld zijn, dient dit gelezen te worden als duizendsten.

III.10.7. - VERTALING

Elke vertaling is vrij en alleen de originele nederlandse tekst is rechtsgeldig.

Provincie : West-Vlaanderen
Arrondissement: Brugge
Gemeente : Knokke-Heist

Formulier B

VERGADERING VAN 10/12/1990.

Aanwezig: Graaf L. Lippens, Burgemeester-Voorzitter;
Haerinck, De Grootte, Lannoy, Declercq, Heyman en Willems,
Schepenen;
A. Claeys, Secretaris.

Het College,

Aanvraag Nr. 90/355
Dossiernr. AROL 8/31043/714 KJ/KM

BOUWVERGUNNING B

Gelet op de aanvraag ingediend door HOTEL PRINS BOUDEWIJN nv, p/a Stationsstraat 3 te 8210 LOPPEM met betrekking tot een perceel gelegen Mimosastraat 2-4, 7e Afd., sectie F, nr. 169 en strekkende tot bouwen appartementsgebouw na afbraak.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 24/10/1990.

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, en latere wetten en decreten;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, inzonderheid op artikel 123 1°;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, gewijzigd bij latere wetten en decreten;

Overwegende dat het betrokken perceel gelegen is binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg BPA H-09 "Duinbergen West", goedgekeurd bij koninklijk besluit of besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, van 11/08/1966, niet zijnde een plan als bedoeld in art. 17 van voornoemde wet;

Gelet op de beslissing dd. 27/11/1990 van de gemachtigde ambtenaar waarbij op een met redenen omkleed voorstel dd. 03/09/1990 van het College van Burgemeester en Schepenen afwijking wordt toegestaan van bovenvermeld plan van aanleg en/of verkavelingsvergunning;

Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en);

Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

Gelet op de algemene bouwverordening(en);

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Gelet op de Omzendbrief dd. 20 oktober 1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, houdende richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, en welke de Omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 van het Ministerie van Openbare Werken vervangt;

Gelet op het raadsbesluit dd. 17 december 1987, houdende heffing van een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen voor een termijn van vijf jaar (aanvang 01.01.1988 - einde 31.12.1992);

Gelet op het schrijven dd. 12.02.1988, vanwege het Provinciaal Gouvernement houdende mededeling dat voornoemde raadsbeslissing geen aanleiding geeft tot bezwaar en mag uitgevoerd worden;

Overwegende dat er in totaal 8 parkeerplaatsen dienen voorhanden te zijn;

Overwegende dat er op de ingediende plannen 0 parkeerplaatsen voorzien worden;

Overwegende dat er aldus 8 parkeerplaatsen ontbreken;

BESLUIT :

Artikel 1.

De vergunning wordt afgegeven aan: HOTEL PRINS BOUDEWIJN nv, p/a Stationsstraat 3 te 8210 LOPPEM die ertoe gehouden is:

- zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
- bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
- het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooiën der bouwwerken;
 - de verschuldigde bouwtaks te betalen;
 - schriftelijk de datum te laten kennen aan het Gemeentebestuur van aansluiting op het rioolnet;
- in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil. Deze oppervlakte dient minimaal 4 m² te bedragen voor 0 tot 12 appartementen, per bijkomende schijf van 6 appartementen of gedeeltelijke schijf dient een bijkomende ruimte van 2m² voorzien. Voor handelszaken dient een afzonderlijke ruimte voorzien gescheiden van deze voor de appartementen, nl. van 0 tot 80 m² netto oppervlakte een ruimte van 5 m² en per bijkomende schijf van 80 m² of gedeeltelijke schijf een bijkomende ruimte van 2,5m²;
- bij het voorhanden zijn van een paal of gevelarmatuur van de openbare verlichting, of van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:
 - 1.- schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;
 - 2.- voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;
 - 3.- volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;
 - 4.- betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de faktuur uitgaande van de betrokken instantie.

- De overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht te nemen, mits:
 - dat de oppervlakte van het vuilnislokaal in de kelder minimum 4,- m² bedraagt.
 - nota te nemen van de beslissing van de Gemachtigde Ambtenaar dd. 27/11/1990, kenmerk: 8/31043/714 KJ/KM.
 - te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld door de Gemachtigde Ambtenaar dd. 27/11/1990, kenmerk: 8/31043/714 KJ/KM, nl.:
"voor deze bouwaanvraag kan, gelet op de huidige stand van het ontwerp BPA, slechts bouwvergunning verleend worden mits verplicht plat dak en maximum hoogte van 20 m., zoals bepaald in het BPA "Duinbergen-West" (KB 11.8.66).

Deze bouwvergunning sluit in dat vrijstelling wordt verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen waardoor de betreffende gemeentebelasting verschuldigd wordt.

Art. 2.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 3.

De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

Art. 5.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Afgeleverd op 10/12/1990.

Vanwege het College:

De Secretaris,
(get) A. Claeys

De Voorzitter,
(get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris, *lur*

Burgemeester en Schepenen,



[Handwritten signature]