

# BASISAKTE

## RESIDENTIE VAL JOLY

### Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "VAL JOLY" worden beschreven in de volgende notariële akte:

- Notariële akte dd. 28 augustus 1980, verleden voor Notaris Jean WILLOCX, met standplaats te Sint-Gillis-Brussel

meer bepaald in het zakelijk statuut, de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 28 augustus 1980, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

Het jaar negentienhonderd tachtig.

De achtentwintigste augustus

Vóór Ons, Meester Jean WILLOCX, Notaris te Sint-Gillis-Brussel, vervangende onzen ambtgenoot Meester Daniel VAN den WEGHE, Notaris te Zulte.

**ZIJN VERSCHENEN**

Komparante van eerste zijde

Komparant van tweede zijde

Komparanten van derde zijde.

Dewelke voorafgaandelijk aan onderhavige basisakte, uiteengezet hebben, wat volgt:

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

I — A. Mevrouw \_\_\_\_\_, is de enige eigenares van een perceel grond te Knokke, afdeling "Het Zoute" Kustlaan, 66, gekend ten kadaster sectie E. nummers 178/A en 179/E, voor ene grootte van zeven aren, en mede-eigenares van de onverdeelde helft van de toegangsweg (nr. 179/B), groot een are, zes en tachtig centiaren. Op deze grond, stond de oostelijke helft van de thans afgebroken villa "Val Joly".

— B. De heer \_\_\_\_\_ is enige eigenaar van een perceel grond te Knokke, afdeling "Het Zoute" Kustlaan 66, bekend ten kadaster sectie E. nummers 178/B en 179/D, voor een grootte van zes aren negen en zestig centiaren.

Hij is onverdeelde mede-eigenaar van de toegangsweg (nr. 179/S) groot één are en zes en tachtig centiaren.

Op deze grond stond de westelijke helft van de thans afgebroken villa "Val Joly".

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN DER TITELS VAN EIGENDOM.**

In bovenvermelde akte van ondergetekende Notaris, in datum van negentien oktober negentienhonderd zeven en zestig, zijn volgende bijzondere voorwaarden aangeduid. Een kopij van deze voorwaarden zullen hier aangehecht blijven.

De komparanten van eerste zijde en van tweede zijde hebben de wens uitgedrukt de beide gronden in onverdeeldheid te plaatsen, om te dienen als enige vlakke van een complex waarvan hierna sprake.

C. — De echtgenoten heer en Mevrouw hebben de wens uitgedrukt, na afbraak der bestaande gebouwen, op beide gronden een nieuw complex op te richten bestaan de uit een dubbele villa en een dubbele ondergrondse verdieping autogarages en autostandplaatsen.

II. Om die wens tot stand te brengen, moet overgegaan worden als volgt:

#### **TOELATING TOT BOUWEN.**

De komparanten van eerste en van tweede zijde, geven toelating aan komparanten van derde zijde, dewelke aanvaarden, om dit vooropgezet bouwwerk uit te voeren op hun voormelde grond, en dit, volgens de plannen die daarvan opgemaakt werden door de heer architect Thierry Cauwe, te Knokke, onder medetoezicht van de heer architecte Jean Petit te Brussel en waarvan sprake hierna.

De Verantwoordelijkheid wegens dit bouwwerk wordt uitsluitend gedragen door de komparanten van derde zijde.

#### **VERZAKING AAN NATREKKING.**

De komparanten van eerste en tweede zijde verklaren te verzaken aan hun recht op natrekking betreffende de bouwwerken die op hun grond zullen opgetrokken worden door de komparanten van derde zijde en dit in voordeel der komparanten van derde zijde, en van de kopers die door de komparanten van derde zijde zullen aangeduid worden.

Ter uitzondering evenwel van volgende elementen, die hen privaatief zullen blijven toebehoren samen met het daarmee gepaard gaande aantal tienduizendste, in de grond en de gemeenschappelijke delen, zoals hierna nader uiteengezet.

1° Mevrouw behoudt voor zich:

a/ tot beloop van duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten (1944/10.000) in haar voorbeschreven grond de privaatieve eigendom van het oostelijk gedeelte der dubbele villa.

b/ tot beloop van honderd acht en zeventig/tienduizendsten (178/10.000) in haar voormelde grond, de privatieve eigendom van de twee autobergplaatsen nummers zestien (16) en zeventien (17) in de verdieping "min een"

c/ tot beloop van honderd zes en vijftig/tienduizendsten (156/10.000) om deze te ruilen met de heer \_\_\_\_\_ zoals hierna gezegd.

2° Mijnheer \_\_\_\_\_ behoudt voor zich:

a/ tot beloop van honderd zes en vijftig/tienduizendsten (156/10.000) in zijn voorbeschreven grond de privatieve eigendom van twee autostandplaatsen nummers twee (2) en vier(4) in de verdieping "min een"

b/ tot beloop van honderd acht en zeventig/tien duizendsten (178/10.000) om die te ruilen met Mevrouw \_\_\_\_\_ zoals hierna gezegd.

c/ tot beloop van duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten (1.944/10.000) om die te verkopen aan Mevrouw \_\_\_\_\_ zoals hierna gezegd.

### **OVERDRACHTEN TUSSEN VERSCHIJNERS.**

#### **1. Ruiling**

Mevrouw \_\_\_\_\_ staat af, ten titel van ruiling aan de heer \_\_\_\_\_, dewelke aanvaardt, honderd zes en vijftig/tienduizendsten (156/10.000) in haar voorbeschreven grond, dewelke verbonden zullen blijven aan zijn autostandplaatsen nummers twee en vier, hetzij aan ieder 78/10.000 Dit, op basis ener waarde van zevenen tachtig duizend drie honderd zestig frank (87.360)

De heer \_\_\_\_\_ staat af, ten titel van ruiling, aan Mevrouw \_\_\_\_\_, die aanvaardt, honderd acht en zeventig/tienduizendsten in zijn voorbeschreven grond, die verbonden zullen blijven aan haar autobergplaatsen nummers zestien en zeventien; hetzij aan ieder 89/10.000 Dit op basis ener waarde van negentig duizend zeven honderd tachtig frank (90.780)

Beide partijen verklaren dat het verschil in waarde werd vereffend. Waarvan kwijting.

#### **2. Verkoop I**

Mevrouw \_\_\_\_\_ verklaart te verkopen aan de echtgenoten \_\_\_\_\_, die aanvaarden:

a/ Duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten in haar voormelde grond, dewelke zullen verbonden blijven aan de villa Kustlaan 66A, die de echtgenoten \_\_\_\_\_ zich voorbehouden.

b/ en negen en tachtig/tienduizendsten in haar voormelde grond, die verbonden zullen blijven aan de autobergplaats nummer negen, die de echtgenoten \_\_\_\_\_ zich voorbehouden.

Of samen twee duizend drie en dertig/tien duizendsten;

Dit mits de som van één miljoen honderd acht en dertig duizend vierhonderd tachtig frank. Die vereffend werd volgens overeenkomst tussen partijen. Waarvan Kwijting.

#### **3. Verkoop**

De heer \_\_\_\_\_ verklaart te verkopen aan de echtgenoten \_\_\_\_\_, die aanvaarden:

a/ duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten in zijn voorbeschreven grond, die verbonden zullen blijven aan de door hen voorbehouden villa, Kustlaan 66A;

b/ negen en tachtig/tienduizendsten in zijn voorbeschreven grond, die verbonden zullen blijven aan de door hen voorbehouden autobergplaats nummer negen.

Of samen twee duizend drie en dertig/tien duizendsten;

Dit mits de som van een miljoen zes en dertig duizend achthonderd dertig frank, die de heer JADOT erkent ontvangen te hebben, volgens overeenkomst tussen partijen. Waarvan kwijting.

#### **4/ Verkoop**

De heer \_\_\_\_\_ verklaart te verkopen aan Mevrouw \_\_\_\_\_, die aanvaardt: duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten in zijn voorbeschreven grond, en die

verbonden zullen blijven aan de door haar voorbehouden villa Kustlaan, 66B;  
Dit mits de som van negenhonderd een en negentig duizend vierhonderd veertig frank. Die vereffend werd, volgens overeenkomst tussen partijen. Waarvan kwijting.

#### **VOORWAARDEN.**

De goederen zijn vrij van hypotheek.

#### **RESULTAAT.**

Zoals blijkt uit voormelde overdrachten werd definitief beschikt over vier duizend driehonderd en elf/tienduizendsten (4.311/10.000) in beide gronden, zodat thans nog toebehoort aan Mevrouw \_\_\_\_\_ en aan de heer \_\_\_\_\_, aan ieder vijf duizend zeshonderd negen en tachtig/tienduizendsten (5.689./10.000) in hun voorbeschreven grond waarop zij beiden verzaakt hebben aan hun recht van natrekking zoals hoger gemeld ten voordele der toekomstige kopers der garages en parkings.

#### **OPRICHTING VAN EEN COMPLEX.**

De echtgenoten \_\_\_\_\_, komparanten van derde zijde verklaren op beide gronden te willen oprichten voor hen of voor toekomstige aankopers, een complex.

De verantwoordelijkheid betreffende dit bouwwerk zal uit sluitend door hen gedragen worden.

Deze complex zal bestaan uit een dubbele villa, waarvan de oostelijke woonst toebehoort aan Mevrouw \_\_\_\_\_ en, een dubbele ondergrondse verdieping autogarages en autostandplaatsen.

#### **BOUWVERGUNING. STEDEBOUWBEPALINGEN.**

Het College van Burgemeester en Schepenen te Knokke-Heist heeft de plannen goedgekeurd, door Besluit van zes maart negentienhonderd tachtig en dat het vergunningsnummer 41/80/K draagt.

Deze vergunning zal hier aangehecht blijven.

#### **I. Documenten: Plannen.**

Met het oog op de oprichting van het gebouw waarvan sprake, hebben de echtgenoten \_\_\_\_\_, de bouwheer, de volgende plannen doen opmaken door architect Thierry Cauwe te Knokke-Heist, Vandermeerschelaan 14 onder het medetoezicht van architect Jean Petit te Brussel, Messidorlaan, voor wat betreft de privatieve delen, voorbehouden door Mevrouw \_\_\_\_\_.

Deze plannen zullen hier aangehecht blijven.

Het eerste plan, genummerd "Blad 1" omvat de inplanting, de twee kelderverdiepingen en de doorsneden.

Het tweede plan, genummerd "Blad 2" geeft de afbeelding weer van het gelijkvloers en de verdieping der dubbele villa.

Het derde plan, genummerd "Blad 4" geeft de afbeelding weer, van de doorsnede der villa's en van de afwatering.

#### **II. Andere bijlagen:**

- Reglement van mede-eigendom;
- Reglement van orde;
- Fotokopij der bouwvergunning en de Stedenbouwbepalingen;
- Fotokopij der bijzondere voorwaarden der eigendomstitels.

#### **VOORBEHOUDEN RECHTEN.**

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

Zulks betekent dat de uitvoering ervan steeds kan gewijzigd worden voor zoverde veranderingen niet schaden aan de structuur noch aan de duurzaamheid van het gebouw en het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen.

Een wijziging zal noch de samenstelling noch de oppervlakte van de verkochte private elementen mogen aantasten.

Ook aan de stijl en de harmonie van de gemene delen van het gebouw mag geen schade aangebracht worden.

Daarenboven hechten de echtgenoten \_\_\_\_\_, een werkplan aan onderhavige akte, opgemaakt door zelfde architect Cauwe en gedagtekend van vijftien juni negentienhonderd negen en zeventig.

De komparanten van derde zijde verklaren dat deze plannen de detailwijzigingen vertonen ten opzichte van de goedgekeurde plannen, met als bedoeling verbeteringen aan een degelijke uitbating van het geheel.

Alle eigenaars van een privaat deel in de "Residentie Val Joly" dienen zich te gedragen naar deze aangehechte plannen.

### **ONROEREND STATUUT.**

#### **ALGEMENE REGELING VAN EIGENDOM.**

#### **VERDELING EN BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.**

Om dit complex juridisch tot stand te brengen en gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd in artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf, verklaren de verschijners, het gebouw onder het bijzonder regiem van mede-eigendom te stellen.

Met het doel de betrekkingen van goede buurschap en he leven in gemeenschap behoorlijk te regelen, hebben verschijners een reglement van mede-eigendom en orde opgesteld hetwelk aan deze zal gehecht blijven na door partijen "ne varietur" te zijn ondertekend.

Dit reglement bepaalt ook de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden.

Het geheel bestaat dus, enerzijds uit private delen, die de exclusieve eigendom zijn van hun eigenaar en anderzijds:

- uit algemene delen, waarvan het eigendomsrecht onverdeeld aan de gemeenschap der mede-eigenaars (villa's, autobergplaats, autostandplaats) toebehoort, in evenredigheid van aandeel in de algemene gemeenschappelijke zaken
- uit bijzondere gemene delen, waarvan het eigendomsrecht onverdeeld aan de mede-eigenaars van villa's, of autobergplaats en parkings toebehoort in evenredigheid van hun aandeel in de bijzondere gemeenschappelijke zaken.

Het aandeel van iedere eigenaar van een privaat deel in de algemene gemene aandelen van dit complex met inbegrip van de grond, wordt uitgedrukt in kwotiteiten, genaamd "tienduizendsten"

Het aandeel van eigenaars van autobergplaatsen en parkings in de bijzondere gemene delen van de twee ondergrondse verdiepingen van garages en parkings wordt uitgedrukt in kwotiteiten genaamd "zes duizend honderd twaalfsten".

de tienduizendsten bepalen de bijdrage van iedere eigenaar in de algemene laster of service kosten; de zes duizend honderd twaalfsten bepalen de bijdrage van iedere eigenaar van garage of van parking, in de bijzondere lasten en service kosten. Hetzij onder voorbehoud van wat hieromtrent gezegd is, in huidige basisakte als in het aangehecht reglement van mede-eigendom.

Dit reglement van mede-eigendom verbindt ieder gerechtigde en geldt voor hem, als wet. Het wordt als een authentiek document aanzien, voor al wie uit kracht van een wettige titel eigenaar wordt van een privaat deel. Dit reglement wordt samen met deze akte overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge.

In geval van verkoop, verhuring of vervreemding zullen de hier opgesomde verplichtingen opgelegd worden aan de nieuwe eigen en huurders.

## **A. VERDELING.**

De verschijners verklaren het complex te verdelen als volgt:

a/ een dubbele villa, hierna genoemd "Oost Villa" waaraan verbonden blijven duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten (1.944/10.000) van algemene gemene delen, waarin de grond.

"West Villa" waaraan verbonden blijven duizend negen honderd vier en veertig/tienduizendsten (1.944/10.000) van algemene gemene delen, waarin de grond.

b/ Twee ondergrondse verdiepingen van garages en parkings waaraan verbonden blijven zes duizend honderd twaalf/tienduizendsten (6.112/10.000) van algemene gemene delen, waarin de grond en zes duizend honderd twaalf/zes duizend honderd twaalfsten, in de bijzondere gemene delen van de garages en parkings.

## **B. BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.**

I. De algemene gemene delen van het complex volgens plan "Blad 1"

- De grondvlakte van het complex;

- De tuinen rondom de villa's

- De weg vanaf de Kustlaan naar de garage inrit

De voetgangerspaden vanaf de villa's naar de Kustlaan

- De haag langs de weginrit vanaf de Kustlaan naar de garage inrit

- Het betonnen dak der garages die de vlakte der villa's en van het complex uitmaken, alsook de buitenmuren der garages, de zuilen en de gewelven der garages.

II. De ondergrondse garages en parkings volgens plan "Blad I."

### **a/ Bijzondere gemene delen:**

De algemene toegangspoort met bediening, de verbreding van de inrit naar de Kustlaan, de doorritten, manoeuvreerruimte, twee vluchtrappen, de brandbeveiliging. Opritten naar "min twee" en vanaf "min twee" naar "min een", de verlichting, de verluchtingen, de watertoevoer, het plaatsje voorzien voor de tellers van water en elektriciteit en de afwatering met pomp, en bezinkput onder de wegverharding,

Eventueel: de sanitaire voorziening.

De muren die de privatieve delen van elkaar scheiden.

De betonnen vloeren van de twee verdiepingen.

### **b/ Privatieve delen:**

1. Op de verdieping "min een":

- Langs de westzijde; negen autobergplaatsen, genummerd van één (Noord-Westhoek) tot en met negen (Zuid-Westhoek)

- Langs de Oostzijde; tien autobergplaatsen, genummerd van tien (Noord-Oosthoek) tot en met negentien (Zuid-Oosthoek)

- In het midden: twee rijen van acht autostandplaatsen onpaar genummerd van één tot en met vijftien langs de Westkant, en paar genummerd van twee tot en met zestien; langs de Oostkant.

2. Op de verdieping "min twee":

- Langs de Westzijde: negen autobergplaatsen, genummerd van twintig (Noord-Westhoek) tot en met acht en twintig (Zuid-Westhoek)

- Langs de Oostzijde: tien autobergplaatsen van negen en twintig (Noord-Oosthoek) tot en met acht en dertig (Zuid-Oosthoek)

- In het midden: twee rijen van negen autostandplaatsen onpaar genummerd van zeventien tot en met drie en dertig, langs de Westkant, en paar genummerd van achttien tot en met vier en dertig langs de Oostkant.

- Ten Zuiden van parking nummer vier en dertig, de parking nummer vijf en dertig.

### **III. De dubbele villa:**

#### **a/ Bijzondere gemene delen.**

De algemene deelmuur tussen beide villa's en de afsluiting tussen beide tuinen, de toevoer van elektriciteit, water en gas en de waterafvoer voor zover deze toevoer en afvoer gemeenschappelijk worden aangelegd, de verharding van de voetpaden, hun balustrades.

#### **b/ Privatieve delen:**

1° De Westelijke villa, Kustlaan 66A, toebedeeld aan de heer en Mevrouw VAN den WEGHE-GOEMINNE, omvat:

- Gelijkvloers; ingang Kustlaan, hall, vestiaire, toilet, keuken, living-eetplaats, dienstingang en terrassen rond de villa;
- Tussen het gelijkvloers dezer villa en de onpare parkings in de garageverdieping "min één", een ruimte voorzien voor bergplaatsen waarin eventueel een stookplaats.
- Verdieping: trap, nachthall, berging, vijfslaapkamers waarvan ene met terras; de badkamers.
- Zolder: eventuele stookplaats, de zolderruimte, het dak met afwatering.

2° De Oostelijke villa, Kustlaan 66B voorbehouden aan Mevrouw GUISGAND- LEMMENS, omvat:

- Gelijkvloers: ingang Zeemeeuwenpad, hall, vestiaire, toilet, keuken, living-eetplaats met terrassen;
- Verdieping: trap, nachthall, berging, twee badkamers, badcel en vier slaapkamers, W.C.
- Zolder: stookplaats boven de trapruimte, de zolderruimte, het dak met afwatering.

#### **c/ Privatief genot van tuin:**

Beide villa's zullen, zoals hierna vermeld, het privaat, uitsluitend, eeuwigdurend en kosteloos genot hebben van hun aanpalende tuingedeelte.

Het onderhoud en verbruikskosten vallen uitsluitend ten laste van iedere villa die daarbij betrokken is.

### **ERFDIENSTBAARHEDEN.**

#### **1/ Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheid krachtens bestemming door de eigenaar.**

De voorgenomen bouw zou tot de vestiging van erfdienstbaarheden aanleiding kunnen geven, mocht de grond behoort hebben aan verscheidene eigenaars.

De erfdienstbaarheden zullen effectief en van rechtswege van kracht worden, vanaf de eerste verkoop van een privaat gedeelte van het gebouw, aan een derde persoon. Dergelijke erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de zogenaamde "bestemming door de eigenaar" vastgesteld in artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Dit is mogelijk het geval voor de erfdienstbaarheden van uitzicht rechtstreeks of zijdelings uitzicht; voor de gemeenschappelijke leidingen van alle aard (water, gas; elektriciteit, telefoon, enz...) riolen, kokers enz... en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privatieve delen, onderling of tussen de privatieve en de gemene delen, ofwel deze aangeduid op de plannen of ontstaan bij uitvoering ervan en die gevestigd zijn door de plaatselijke gebruiken.

#### **2/ Regenwaterafloop en rioleringen:**

De gedeelten Oost en West van de dubbelvilla, samengesteld uit de afzonderlijke privatieve aandelen, zoals hiervoor beschreven zullen over een afzonderlijke regenwaterafloop en riolering naar het Zeemeeuwenpad beschikken, waarvan de afvoerbuizen ten titel van erfdienstbaarheid mogen bevestigd worden aan de zoldering der garageplaatsen of manoeuvreerruimten der verdieping "min een" met recht van toegang voor het onderhoud en eventuele ontstopping ervan.

#### **3. Inrichting van bijzondere erfdienstbaarheden.**

a/ - Inrichting van het recht van privaat- en exclusief, eeuwigdurend en kosteloos genot van gebruik van het Oost en West gedeelte van de dubbelvilla op het aanpalend tuingedeelte vanaf de verlengde gemene deelmuur, tussen beide villa's, uitgezonderd het deel tuin dat bestemd is als toegang tot de garages.



Het zal in een bijzondere paragraaf bepaald worden, welk gebruik de eigenaren van het Oost en West gedeelte van de dubbelvilla zullen mogen maken van deze tuinen.

b/ Bijzondere erfdiensbaarheden van doorgang tot gebruik van de dubbelvilla

Beide gedeelten van de dubbelvilla zullen elk in verlenging van hun respectievelijke tuin het eeuwigdurend exclusief en kosteloos genot van een private voetweg naar de Kustlaan hebben langs de garage-inrit, en op de bedekking van de inrit weg tot de garages. Dit ten laste de haag te onderhouden, tot aan de Kustlaan, en de leuning.

### **GEBRUIK VAN TUINEN**

Deze tuinen zullen enkel als lusttuinen mogen gebruikt worden, en nooit als moestuinen.

Geen enkele constructie mag er opgetrokken worden. Zij moeten steeds met zorg onderhouden worden.

### **CENTRALE VERWARMING.**

De centrale verwarming geschiedt individueel voor iedere villa. In de garageverdiepingen is geen verwarming voorzien.

### **ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.**

#### Artikel 1.- Splitsing van het gebouw.

Het gebouw bestaat uit delen waarvan iedere eigenaar de privaatieve eigendom heeft en delen die de algemene onverdeelde eigendom zijn, van al de eigenaars van het complex en die bijzondere onverdeelde eigendom zijn, van enigen eigenaars van het gebouw (villa's of garages, parkings) - elk in evenredigheid van een bepaald aandeel.

De privé-delen worden "kavels" genoemd. Hieronder dienen verstaan, zowel de villa's, als de autobergplaatsen en de autostandplaatsen, en in het algemeen al de lokalen die voor het uitsluitend gebruik bestemd zijn van één eigenaar .

#### Artikel 2. Gemene delen. Beginsel.

Zijn algemeen gemeenschappelijk: de delen van het complex die tot algemeen gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde erven.

De algemene gemene delen worden verdeeld in onverdeelde tienduizendsten die toegekend zijn aan de kavels in evenredigheid zowel van hun nuttige oppervlakte als van de vermeerde waarde van de privé-delen.

Zijn bijzonder gemeenschappelijk: de delen van het gebouw die tot bijzonder gemeenschappelijk gebruik dienen van bepaalde erven.

De bijzondere gemene delen der twee ondergrondse verdiepingen van garages en parkings worden verdeeld in onverdeelde zes duizend honderd twaalfsten die toegekend zijn aan de kavels (garages of parkings) in evenredigheid zowel van hun nuttige oppervlakte als van de vermeende waarde van de privé-delen.

De verdeling van deze verschillende kwotiteiten onder de verschillende kavels, werd vastgesteld in de basisakte.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, ongeacht de waardeschommelingen die de kavels, in de loop der jaren mochten ondergaan, namelijk in gevolge veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw, of wegens omstandigheden van welke aard ook - de tienduizendsten, zoals bepaald in de basisakte, slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van al de mede-eigenaars van het complex en bij een **eenparigheid** van de stemmen.

#### Artikel 3.- Van de algemene gemene delen.

De algemene gemene delen van het complex zijn eigendom van al de eigenaars van het complex (villa's, garages, parkings).

De algemene gemene delen zijn:

De grondvlakte van het complex, de tuinen rondom de villa's.

De weg vanaf de Kustlaan naar de garage inrit.

De voetgangerspaden vanaf de villa's naar de Kustlaan.

De haag langs de weginrit vanaf de Kustlaan naar de garage-inrit.

Het betonnen dak der garages die de vlakte der villa's en van hun tuinen uitmaken; alsook de buitenmuren, de zuilen en de gewelven der garages.

De algemene gemene delen evenals de bijzondere gemene delen ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeeldheid.

#### Artikel 4.- Van de bijzondere gemene delen.

De bijzondere gemene delen van het gebouw, zijn eigendom van de enige eigenaars van de villa's of garages en parkings.

a/ De bijzondere gemene delen van villa's zijn de gemene deelmuur tussen de beide villa's en de afsluiting tussen beide tuinen. De toevoer van elektriciteit- de verharding van de voetgangerspaden en en balustrades ervan.

b/ De bijzondere gemene delen van garages en parkings zijn:

De algemene toegangspoort met bediening, de verharding van de inrit tot de Kustlaan, de doorritten, manoeuvreerruimte, twee vluchttrappen, de brandbeveiliging, de verlichting, de verluchtingen, de watertoevoer, het plaatsje voorzien voor de tellers van water en elektriciteit en de afwatering met pomp, en bezinkput onder de wegverharding, de verlichting. Eventueel: de sanitaire voorziening.

De muren, die de privatieve delen van elkaar scheiden.

De betonnen vloeren van de twee verdiepingen.

Ieder geschil omtrent wat gemeenschappelijk of privaat is, zal eventueel beslecht worden door een gespecialiseerd architect in flatgebouwen, bijgestaan door een terzake bevoegd jurist. Beiden zullen aangeduid worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars, bij **volstrekte** meerderheid van stemmen.

#### Artikel 5.- Privatieve delen. - Beginsel.

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

#### Artikel 6.- Van de privatieve delen.

Voor wat privaat is, wordt verwezen naar de basisakte.

De muren die twee kavels of privatieve delen scheiden, zijn gemeen voor de eigenaars ervan, voor zover deze muren niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

#### **Tabel van de privatieve delen van het complex en hun aandeel in de algemene gemeenschap.**

De onverdeelde kwotiteiten in de algemene delen van het complex - waaronder de grond - worden vastgesteld als volgt:

1/ Iedere autobergplaats: negen en tachtig tienduizendsten	89/10.000en	
Hetzij voor de acht en dertig autobergplaatsen, samen:		3.382/10.000-en
2/ Iedere autostandplaats: acht en zeventig tienduizendsten	78/10.000en	
Hetzij voor vijf en dertig autostandplaatsen, samen:		<u>2.730/10.000-en</u>
Totaal der twee kelderverdiepingen		6.112/10.000-en
3/ De villa nr. 66A	1, duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten:	1.944/10.000-en
4/ De villa nr. 66 B.	1, duizend negenhonderd vier en veertig tienduizendsten	<u>1.944/10.000-en</u>
Algemeen totaal: tienduizend/tienduizendsten		10.000/10.000-en

**Tabel van de privatieve delen van de ondergrondse verdiepingen van garages en hun aandeel in de bijzondere gemeenschap van die twee kelderverdiepingen.**

1/ Iedere autobergplaats: negen en tachtig zes duizend honderd twaalfsten	89/6.112-en	
Hetzij voor de acht en dertig autobergplaatsen samen		3.382/6.112
2/ Iedere autostandplaats: acht en zeventig zes duizend honderd twaalfsten	78/6.112en	
Hetzij voor de vijf en dertig autostandplaatsen, samen :		<u>2.730/6.112</u>
Totaal der twee kelderverdiepingen: zes duizend honderd twaalf/zes duizend honderd twaalfsten:		6.112/6.112

**Samenvatting der toebedeelde privatieve delen:**

1/ Aan Mevrouw

a/ De Oostelijke villa, Kustlaan 66B samen met duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten (1.944/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.

b/ De twee garages nummers zestien en zeventien, gelegen op de verdieping "Min een" samen met de voor ieder, negen en tachtig/tienduizendsten (89/10.000) in de algemene delen van het complex en negen en tachtig/zes duizend honderd twaalfsten (89/6.112) in de bijzondere gemene delen van de twee kelderverdiepingen.

2/ Aan de heer en Mevrouw

a/ De Westelijke villa, Kustlaan 66A samen met duizend negenhonderd vier en veertig/tienduizendsten (1944/10.000) in de algemene gemene delen van het complex, waaronder de grond.

b/ De garage nummer negen, gelegen op de verdieping "min een", samen met de negen en tachtig/tienduizendsten (89/10.000) in de algemene gemene delen van het complex, waaronder de grond en met negen en tachtig/zesduizend honderd twaalfsten (89/6.112) in de bijzondere gemene delen van de twee kelderverdiepingen.

3/ Aan de heer , de twee parkings hummers twee en vier, gelegen op de verdieping "min een" samen met voor ieder acht en zeventig/tienduizendsten (78/10.000) in de algemene gemene delen van het complex, waaronder de grond en met voor ieder acht en zeventig/zesduizend honderd twaalfsten (78/6.112) in de bijzondere gemene delen van de twee kelderverdiepingen.

**VOLMACHT TOT VERKOOP.**

### **VERZEKERINGEN.**

De verschijners van derde zijde, zullen de eerste verzekeringen onderschrijven voor een passend bedrag en voor de duur van tien jaar. Op die wijze, is de bouw op elk ogenblik verzekerd tegen brand en ontploffingen, tegen waterschade, tegen bliksem en kortsluiting. Kortom, van meet af, zullen alle essentiële verzekeringen aangegaan worden waartoe het reglement van mede-eigendom bij onderhavige basisakte gevoegd, verplicht.

### **KOSTEN VAN DE BASISAKTE.**

De kosten van de basisakte worden aan de kopers aangerekend en belopen op duizend vijfhonderd frank per autobergplaats of autostandplaats.

De betaling van deze bedragen geeft recht op een kopij van deze akte. Een exemplaar van de basisakte zal ook overhandigd worden, aan de syndicus van het gebouw: het is bestemd voor zijn archief.

De hier opgesomde documenten - waarvan de syndicus de bewaarder is - vormen samen de basisakte van het pand "Residentie Val Joly" te Knokke-Heist "Het Zoute" Kustlaan 66.

Onderhavige documenten, plannen en tekeningen, vullen elkaar aan. Zij dienen, gelezen, verstaan en ontleed, de ene in functie van de andere.

### **TAAL.**

Verschijners verklaren dat, indien een Franse vertaling van deze basisakte en haar bijgaand reglement van mede-eigendom opgesteld en afgeleverd worden, alleen het Nederlandstalige document -overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge - kan worden ingeroepen tegenover derden.

De Franse vertaling wordt verstrekt bij wijze van informatie; zij is niet bindend.

### **Ontslag van ambtshalve inschrijving.**

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van onderhavige documenten.

Partijen verklaren lezing te hebben gehoord van artikel 203 van het wetboek der registratierechten.

### **Burgerlijke Stand.**

De werkende notaris, gezien officiële stukken van de burgerlijke stand van verschijners, bevestigt dat hun namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte, echt en nauwkeurig zijn.

### **Keuze van domicilie.**

Voor de uitvoering van deze hebben partijen domicilie gekozen ten kantore van notaris Daniel Van den Weghe, te Zulte

Waarvan akte.

Verleden te Sint-Gillis-Brussel.

Datum als ten hoofde dezer vermeld.

Na voorlezing hebben verschijners samen met Ons, notaris getekend.

## **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **Hoofdstuk I. Algemene bepalingen.**

Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden.

a) Eigenaar: Wordt bedoeld, hij die alleen-eigendom heeft van een bepaald gedeelte in het gebouw, met welk privaatief aandeel gepaard gaat een onverdeeld aandeel in de zaken van het gebouw die tot het gemeenschappelijk gebruik van de onderscheiden eigenaars dienen.

Ook genaamd: mede-eigenaar.

b) Gebruiker: Wordt bedoeld, hij die niet onder de titel van eigenaar, het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

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

Ook genaamd "privé-delen", "privatief gedeelte".

### **Artikel 1.- Bepaling en draagwijdte van het reglement.**

Gebruik makend van de beschikkingen van artikel 577 bis, par. 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924, betreffende de horizontale eigendom, gewijzigd in artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf), werd onderstaand reglement van mede-eigendom opgemaakt. Het dient als bijlage van de basisakte die op heden verleden werd door notaris Jean Willockx, te Sint-Gillis-Brussel, vervangend zijn ambtgenoot notaris Daniel Van den Weghe, te Zulte.

De bepalingen van dit reglement zijn tweërlei: de ene zijn zakelijke lasten; de andere dienen beschouwd als specifiek persoonlijke lasten.

### **Artikel 2.- Bepaling van het zakenrechtelijk statuut van het gebouw.**

Onderstaande voorschriften - mede de erfdienstbaarheden die er uit kunnen voortvloeien - zijn bindend als zakenrechtelijk statuut voor alle, zowel huidige als toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten in het gebouw.

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

### **Artikel 3.- Reglement van orde.**

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

De beschikkingen van het reglement van orde vormen op zichzelf geen zakenrechtelijk statuut. Ze zijn evenmin onderworpen aan de hypothecaire overschrijving. Wel zijn ze vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden van meerderheid hier verder uiteengezet.

Bij vervreemding of verhuring van een kavel, of privatief deel, is de vervreemder of verhuurder verplicht de naleving van dit reglement aan zijn medecontractant op te leggen.

### **Artikel 4.- De statuten.**

De basisakte van het gebouw enerzijds en het reglement van mede-eigendom anderzijds, vormen samen de statuten. Alle beschikkingen van dit reglement van mede-eigendom die strijdig mochten zijn met deze van de basisakte, worden aanzien als niet geschreven.

## Hoofdstuk II. Rechten en plichten van de mede-eigenaars.

### Artikel 5.- Algemene gemeenschappelijke zaken met uitsluitend gebruik.

Spijts hun hoedanigheid van algemene gemeenschappelijke delen zijn de volgende elementen onderwerpen aan uitsluitend gebruik.

a/ De tuinen die aan de privatieve villa's palen:

De eigenaars van deze villa's die het genot hebben van deze tuin, moeten deze zelf onderhouden op hun kosten.

In geval van niet naleving van deze onderhoudsverplichting waardoor de standing van het gebouw in het gedrang komt - zijn de andere mede-eigenaars ertoe gerechtigd - na aanmaning - het onderhoud van de tuinen te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende.

De aanplantingen die eventueel, in de tuinen door hun genothebbers worden gedaan, worden beschouwd als hun privé-eigendom.

Het is de eigenaar van genoemde tuinen verboden, aan deze percelen een andere bestemming te geven van deze van siertuin, met regelmatig gemaaide grasperken, op tijd en stond gesnoeide bomen en heggen, enz.

b/ de voetgangerspaden.

De beide villa's hebben het genot van een private uitweg te voet, naar de Kustlaan, naast de helling van de garage-inrit en verder over de wegverharding.

De eigenaars der villa's moeten op hun kosten de onderhoud de verharding van deze voetpaden en balustrades verzekeren.

### Artikel 6.- Juridisch statuut van de gemene delen.

Luidens de wet zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het erf waartoe ze behoren; behoudens in geval van totale ramp van het gebouw, waarvan sprake infra in het hoofdstuk "Verzekeringen".

Zulks betekent ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welke zakelijk recht op een privaat deel van rechtswege de fractie van het bijhorend gemeen deel bezwaart.

### Artikel 7.- Werken aan de algemene gemene delen en aan de bijzondere gemene delen.

a/ De werken en veranderingen aan de algemene gemene delen alsook de wijzigingen aan de harmonie - kortom aan het esthetisch uitzicht van het complex mogen slechts uitgevoerd worden, mits beslissing van de algemene vergadering van al de eigenaars van het complex, bij een gekwalificeerde meerderheid van de stemmen.

b/ De werken, schilderwerken inbegrepen en veranderingen aan de bijzondere gemene delen, alsook de wijzigingen aan de stijl en de harmonie - kortom aan het esthetisch uitzicht - van villa's, mogen slechts uitgevoerd worden, mits beslissing van de eigenaars van villa's, zonder enige tussenkomst van de ander eigenaars van het complex.

c/ De werken (schilderwerken inbegrepen) en veranderingen aan de bijzondere gemene delen van twee ondergrondse verdiepingen van garages en parkings mogen slechts uitgevoerd worden mits de beslissing van de algemene vergadering van de eigenaars bij een gekwalificeerde meerderheid van de stemmen.

Alle veranderingswerken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of, bij ontstentenis van dezelfde, door een architect aan te duiden door de algemene vergadering.

Het ereloon van de architect valt ten laste van de eigenaars die de werken bevolen hebben. Op dezelfde eigenaars rust ook de verantwoordelijkheid voor de schade die kan voortvloeien uit de uitvoering van de werken.

### Artikel 8.- Rechten op de privatieve delen.

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

2. Interne verdeling van de privatieve delen of kavels:

Het staat ieder eigenaar vrij, op zijn kosten, de interne verdeling van zijn kavel naar goeddunken te wijzigen. Zulks geschiedt evenwel op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken die de gemene delen en de privatieve delen van de andere mede-eigenaars zouden kunnen overkomen of ondergaan.

De verantwoordelijkheid van de eigenaar geldt nl. in geval van opening van grove binnenmuren of van vloeren.

Voor de uitvoering van dergelijke werken, is de voorafgaande toestemming vereist van de syndicus, ingeval van kavel garage, die hieromtrent verslag zal doen aan de algemene vergadering, vooraleer tot de uitvoering van de werken over te gaan.

Voor de uitvoering van dergelijke werken betreffende de villa's is de voorafgaande toestemming vereist van de andere eigenaar van de villa, vooraleer tot de uitvoering van de werken over te gaan.

Deze werken en degene die ermee gepaard gaan, worden op kosten van de betrokken eigenaar uitgevoerd, onder toezicht van de architect van het gebouw, wiens ereloon eveneens ten laste valt van de eigenaar die de veranderingen bevolen heeft.

Voorts zal de eigenaar die de veranderingen uitvoert, beroep moeten doen op te goeder naam en faam bekende aannemers; vooral waar het gaat om metsel - en loodgieterswerken, werken aan de schoorstenen of aan de centrale verwarming.

Het is verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarvoor zij niet berekend werden.

### 3. Onderverdeling van een kavel - Samenvoeging.

a/ Het is de eigenaars verboden hun respectieve kavels onder te verdelen en een deel ervan, zelfs aan een medegerechtigde af te staan.

b/ Samenvoeging van twee of meer kavels gelegen op een zelfde verdieping, en toebehorend aan een zelfde eigenaar, is evenwel toegelaten; dit op voorwaarde dat de aangewende middelen om de onderlinge verbinding te verzekeren, noch de duurzaamheid, noch de bestemming van de gemene delen in het gedrang brengen. Een en ander moet eveneens geschieden onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de belanghebbende.

### 4. Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

Het is de eigenaars verboden aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke ruimte, enige verandering te doen.

Bedoeld worden de vensterramen, de beglaasde deuren, de luiken, de leuning, de balkons.

Deze bemerking geldt eveneens voor de schilderwerken.

De kleur zal eenvormig zijn.

### 5. Werken aan de privé-delen.

#### a/ Voor de garages en parkings.

De eigenaars zijn niet bevoegd, hetzij binnen hun kavels of toebehoren, hetzij aan privatieve toebehoren, werken uit te voeren die de duurzaamheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw betreffen, zonder de syndicus hiervan voorafgaandelijk in kennis te hebben gesteld en hen de desbetreffende plannen te hebben voorgelegd.

De syndicus zal hierover verslag uitbrengen bij de architect van het gebouw en diens advies inwinnen.

De algemene vergadering kan eisen dat de werken onder toezicht van deze architect zouden uitgevoerd worden. De betrokken eigenaar zal het ereloon van de aangeduide architect voldoen. Hij is verantwoordelijk voor de schade die voor de gemeenschap uit de uitvoering van de werken mocht voortvloeien.

Tot de werken mag niet worden overgegaan vóór advies van de architect of, indien deze in gebreke blijft,- vóór ten minste 20 dagen te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de syndicus.

Ingeval van nalatigheid van de mede-eigenaars om de nodig werken te laten uitvoeren aan hun kavel en waardoor schade berokkend wordt aan andere kavels of aan de gemene delen, heeft de syndicus

alle bevoegdheid om, ambtshalve en op kosten van de nalatige(n) de nodige herstellingen te laten uitvoeren in de privé-lokalen.

b/ Van de villa's:

De eigenaars zijn ook niet bevoegd hetzij binnen hun kavels of toebehoren, hetzij aan privatieve toebehoren, werken uit te voeren die de duurzaamheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw betreffen, zonder advies van architect van het gebouw.

Indien deze in gebreke blijft, mag tot de werken niet worden overgegaan vóór ten minste 30 dagen te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de architect.

Ingeval van nalatigheid van een eigenaar om de nodige werken te laten uitvoeren aan hun kavel, en waardoor schade berokkend wordt aan een andere villa of aan de gemene delen, heeft de andere eigenaar alle bevoegdheid om ambtshalve en op kosten van de nalatige, de nodige herstellingen te laten uitvoeren in de privé-lokalen.

6. Autostalplaatsen - Bestemming - Gebruik - Verantwoordelijkheid.

Aan de autostalplaatsen mag geen andere bestemming gegeven worden dan het stallen van personenwagens. Caravans en commerciële of industriële voertuigen groter dan een privéwage, zijn dus niet toegelaten.

De autostalplaatsen mogen wel dienen voor het bergen van plezierboten maar hun afmetingen mogen de beschikbare ruimte niet overschrijden.

Het stallen van de wagens geschiedt op de hiervoor voorziene plaats binnen de voorziene afmetingen.

De gemeenschap van mede-eigenaars is niet aansprakelijk voor beschadiging aan de gestalde wagens, evenmin voor diefstal.

Da garageverdiepingen zijn niet verwarmd. De mede-eigenaars wijzen derhalve iedere verantwoordelijkheid af voor schade die aan de gestalde voertuigen mocht veroorzaakt worden door vorst, onweer of andere oorzaken, zoals vochtigheid, waterschade en dgl. Ieder gebruiker van de garage dient persoonlijk de nodige voorzorgen te nemen.

Het is verboden de auto(s) te stallen op de inritten en manoeuvreerruimten, die overigens gemene delen zijn.

Verplichte voorrang wordt verleend aan de wagen die zich het eerst op een helling bevindt.

De eigenaars, huurders of andere rechthebbenden van autostalplaatsen zijn verantwoordelijk voor de schade die zij mochten berokkenen, hetzij aan de wagens toebehorend aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

Het is verder formeel verboden:

- in de garage te roken, lucifers of vuuraanstekers te gebruiken;
- petroleum of benzinelampen aan te steken of andere toestellen met open vlam te gebruiken;
- benzine, olie of enige brandbaar materiaal te bergen in de garage;
- herstellingswerken aan wagens te laten uitvoeren in de garage;
- aan derden (die vreemd zijn aan het gebouw) toelating te geven, hun wagen te stallen in de garage; kinderen in dezelfde te laten spelen;
- welke voorwerpen ook onder te brengen in de garage;
- knalpotten, toeters en andere geluidshinderende voorwerpen te gebruiken (ook niet op de open uitrit;
- een schoonmaakbeurt te geven aan de wagens in de garage.

Al deze voorschriften worden gegeven bij wijze van voorbeeld; ze zijn niet beperkend.

7. Veranderingen aan stijl en harmonie van het gebouw.

Niets mag gewijzigd worden wat betrekking heeft op de stijl of het uitzicht van het gebouw; zelfs niet wanneer het privatieve zaken betreft, althans zonder de beslissing ter zake van de algemene vergadering bij **gekwalificeerde meerderheid** van de stemmen.



#### 8. Vrije toegang tot de privatieve delen.

Met het oog op het toezicht van twee garageverdiepingen (gemene delen) en om redenen van algemeen nut, wordt hierbij, door de eigenaars, aan de **syndicus** vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privé-lokalen. Zulks geldt ingeval van onbetwiste hoogdringendheid.

Voor dit uitzonderingsrecht zal slechts in noodgevallen en met de nodige takt gebruik gemaakt worden, en dan nog voor zover de bewoners zelf niet vooraf konden worden bereikt.

Hetzelfde recht wordt verleend aan de architect en aan de aannemer van het gebouw. Zulks met het oog op het uitvoeren van nodige werken en steeds mits inachtneming van bovengenoemde aanbevelingen.

Voor het toezicht van de villa's zullen de architect en de aannemer met de villa-eigenaars overeenkomen.

#### 9. Luiken en zonneblinden:

Het is de eigenaars der villa's toegestaan blinden of andere beschermingsmiddelen aan hun ramen te plaatsen zoals zonneluifels (marquisen) bij vb. model en kleur dienen echter goedgekeurd door de algemene vergadering.

De overgordijnen aan de ramen op voorgevel, dienen verplicht met wit uitgevoerd, zulks met het oog op het harmonisch uitzicht van het gebouw.

### Hoofdstuk III. Beheer van de gemeenschap.

#### Sectie I. Algemene vergadering:

##### Artikel 9.- Machten van de algemene vergadering.

Over de algemene gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het complex (villa's, autoverdiepingen) en over de bijzondere gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van autoverdiepingen wordt soeverein beslist door de algemene vergadering.

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

De algemene vergadering beraadslaagt o.m. over de benoeming van de syndicus; over de administratierekeningen en de te verlenen decharge aan de syndicus; over de te voorziene uitgaven, de herstellings-of verfraaiingswerken, de herstelling van autoverdiepingen enz...

##### Artikel 10.- De statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering worden jaarlijks gehouden in de gemeente Knokke-Heist, tussen 16 januari en 30 januari op dag, uur en plaats aan te duiden door de syndicus.

##### Artikel 11.- Buitengewone algemene vergaderingen.

De syndicus houdt ook een algemene vergadering telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

##### Artikel 12.- Bijeenroeping.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

#### Artikel 13.- Agenda.

De agenda wordt opgesteld door diegene die de vergaderingen bijeenroept. De punten van de agenda dienen klaar en duidelijk geformuleerd. Onder het punt "varia" mogen alleen kwesties voorkomen van ondergeschikt belang.

Indien op de agenda een punt voorkomt waarover de vergadering met een gekwalificeerde meerderheid dient te beslissen, d.i. met een groter aantal stemmen dan de volstreekte meerderheid, dan zal dit punt speciaal worden vermeld in de bijeenroepingsbrief.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6; § 3 B.W. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden over de punten van de agenda.

#### Artikel 14.- Samenstelling van vergaderingen. Geldigheid van de samenstelling.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### Artikel 15.- Presentielijst.

Voor de aanvang van de vergaderingen ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, een presentielijst.

Deze lijst vermeldt het aantal aandelen die elke mede-eigenaar in de gemeenschap bezit.

De presentielijst wordt voor waar verklaard door de voorzitter en de syndicus.

#### Artikel 16.- Volmachten.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmachten worden gevoegd bij de notulen van de vergadering.

#### Artikel 17.- Voorzitterschap.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Het mandaat van voorzitter is hernieuwbaar.

De vergadering is er ten allen tijde toe gemachtigd, het mandaat van de voorzitter te herroepen.

#### Artikel 18.- Beraadslagingen van de algemene vergaderingen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Waar de eenparigheid vereist is, wordt hiermee niet bedoeld de eenparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de eenparigheid van al de mede-eigenaars.

#### Artikel 19.- Gekwalificeerde meerderheid.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° B.W., bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid B.W.;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

#### Artikel 20.- Buitengewone machten.

Waar het gaat om zaken van algemeen belang, complex of autoverdiepingen, zijn de vergaderingen bevoegd om:

- de gemene zaken te wijzigen;

- de gemene zaken te verbeteren met het oog op een verhoogd of een meerwaarde van de gemene zaak;

- onderhavig reglement te wijzigen aangaande de kwotiteiten en de gemene lasten van de mede-eigenaars;

- de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de wederopbouw van het gebouw, in geval van vernieling van hetzelfde.

#### Artikel 21.- Andere wijze van raadpleging.

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

#### Artikel 22. - Stemmen.

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

#### Artikel 23.- Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

#### Artikel 24.- Notulen van de vergaderingen - Register.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en dat ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

#### Sectie II . - De syndicus.

##### Artikel 25.- De syndicus - Principe.

De vergaderingen van mede-eigenaars van het complex en van autoverdiepingen, benoemen een syndicus die belast is met het algemeen of bijzonder beheer van en toezicht op het gebouw.

De syndicus staat eveneens in, voor de uitvoering van eventuele herstellingswerken aan de algemene delen van het complex of aan de bijzondere gemene delen van autoverdiepingen.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

##### Artikel 26.- Keuze van de syndicus.

De kandidaat-syndicus dient voorgesteld door minstens twee peters, eigenaars van minstens vijfhonderd/tienduizendsten. De syndicus moet als zodanig erkend zijn door de beroepsvereniging.

De kandidatuur wordt gesteld bij een ter post aangetekende brief en gericht tot de uittredende syndicus.

De kandidatuur wordt, voor beslissing, overgelegd aan de eerstvolgende vergadering van mede-eigenaars.

De verkiezing geschiedt bij volstreekte meerderheid.

Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt wordt, zal de uittredende syndicus - schriftelijk en zohier zonder verwijl - de Vrederechter van het derde kanton te Brugge verzoeken, ambtshalve een opvolger aan te duiden. Naam en adres van de opvolger worden door de uittredende syndicus bekendgemaakt aan de eigenaars.

Indien de door de Vrederechter aangeduide kandidaat de voorgestelde functie weigert, zal de rechtbank een andere kandidaat benoemen.

Gedurende de vacatuur van de functie - door afdanking, ontslag, overlijden van de syndicus - wordt de taak tijdelijk waargenomen door de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten. De algemene vergadering zal evenwel niets onverlet laten om in de vervanging van de syndicus te voorzien.

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

Harerzijds kan de algemene vergadering de syndicus uit zijn functie ontheffen, mits een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen en op voorwaarde dat de meerderheid plus één aldus beslist heeft in een daartoe samengeroepen vergadering.

De syndicus dient alle stukken en documenten aan zijn opvolger over te leggen, die betrekking hebben op het beheer van het gebouw.

#### Artikel 27.- Bekendmaking.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

#### Artikel 28.- Taak van de syndicus.

De syndicus is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de algemene vergadering.

In deze hoedanigheid verzekert hij het beheer van het gebouw en neemt alle terzake dienende initiatieven.

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemene diensten. Hij staat ook in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of de herstelling van de gemene zaken en delen van het gebouw. Dit alles binnen de perken van wat men pleegt de lopende uitgaven te noemen.

De syndicus zorgt eveneens voor alle inningen en betalingen die de gemeenschap aanbelangen. Hij houdt hiervan zorgvuldig boek en geeft verantwoording tijdens de vergaderingen van de eigenaars.

De syndicus is ertoe gemachtigd een bank- of postchequerekening te openen op naam van de mede-eigenaars. Hij beschikt over de nodige handtekening om er gelden op te storten of te benemen, cheques uit te schrijven en te voldoen.

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

1. De syndicus voert eigenmachtig de dringende reparaties uit. In opdracht van de raad van mede-eigendom zal hij zich ook belasten met de uitvoering van de niet dringende, doch volstrekt nodige herstellingen en, in het algemeen, van alle werken die door de vergaderingen bevolen worden.
2. De syndicus zal het bedrag van de gemene kosten onder de mede-eigenaars verdelen, naar rato van hun aandeel in de gemeenschap, zoals vermeld in de basisakte. Hij zal aan ieder belanghebbende diens jaarlijkse particuliere rekening bezorgen.

3. De syndicus zorgt voor de stipte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudscontracten bij gespecialiseerde firma's.

4. Op de syndicus mag beroep gedaan worden door een mede-eigenaar voor het beheer van zijn eigen kavel. Desgevallend en mits nader overeen te komen honorering, mag deze opdracht in geen geval de specifieke verplichtingen van de syndicus jegens de gemeenschap van mede-eigenaars, schaden.

5. Opdat de syndicus de courante uitgaven van het gebouw zou kunnen verzekeren, is ieder mede-eigenaar verplicht - bij de inbezitneming van zijn goed, of ten laatste veertien dagen na er om verzocht te zijn geworden door de syndicus een provisie te storten waarvan het bedrag door de syndicus berekend werd op grond van de vermoede uitgaven en naar rato van het aantal tienduizendsten en zes duizend honderd twaalfsten van iedere mede-eigenaar in de gemene delen.

Daarenboven kan ook een buitengewone opvraging van gelden gebeuren, met het oog op de uitvoering van belangrijke schilder- of andere werken.

6. De syndicus is de bewaarder van de notulen van de vergaderingen: zowel van de raad van mede-eigendom als van de algemene vergaderingen. Hij mag - mits betaling - eensluidende uittreksels en/of afschriften afleveren aan de mede-eigenaars of aan de officiële instanties die erom verzoeken.

7. De syndicus mag inzage geven aan de mede-eigenaar van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze documenten uit handen te geven. Verantwoording geschiedt vóór de jaarlijkse algemene vergadering ten overstaan van de rekening-commissaris die om ontlasting moet vragen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Het mandaat van de commissaris van de rekeningen omvat de controle op de facturen, bankuittreksels, de afrekening en de balans.

8. De syndicus brengt verslag uit over de geschillen met derden of met openbare diensten, althans waar het de gemene delen van het gebouw betreft. Uitslag van zijn voorlopig onderzoek maakt hij kenbaar - voor beslissing - aan de raad van mede-eigendom of aan de algemene vergadering, al naar gelang de belangrijkheid van de zaak.

In spoedgevallen, is de syndicus ertoe gerechtigd alle conservatoire handelingen te stellen.

Voorts handelt de syndicus op eigen initiatief waar het gaat om de belangen van de gemeenschap in courante aangelegenheden met de water-, gas- en elektriciteitsleverende maatschappijen, met de openbare diensten en dgl. Hij zal evenwel verslag doen jegens de algemene vergadering telkens wanneer bepaalde maatregelen belangrijke wijzigingen aan de bestaande toestand tot gevolg hebben.

Verder handelt de syndicus binnen de perken van het mandaat hem toevertrouwd door de mede-eigenaars.

9. De syndicus is belast met de ten uitvoerlegging van de beslissingen van de algemene vergadering. Zo nodig, zal hij de nalatige, in gebreke blijvende of weerspannige betrokkene(n) tot naleving van hun verplichtingen dwingen.

10. Dit kan nl. het geval zijn, wanneer een eigenaar weigert de door de syndicus opgevraagde provisie te storten. Overeengekomen wordt, dat aan de ingebreke blijvende van rechtswege, doch na één aanmaning per aangetekend schrijven met duizend frank per overtreding zal beboet worden, ongeacht de vereffening van de gevorderde provisie. Deze boete zal gestort worden in een "reservefonds".

11. Voor de ganse duur van zijn mandaat, is de syndicus ertoe contractueel gemachtigd, de mede-eigenaar te dagvaarden die zijn aandeel in de gemene lasten niet betaalt; - uiterlijk binnen de dertig dagen na er om verzocht te zijn geworden en na één aanmaning per aangetekend schrijven.

De door de nalatige eigenaar verschuldigde sommen, zullen van rechtswege en vanaf de aanmaning, een nalatighedsintrest opbrengen van één frank ten honderd per maand; iedere begonnen maand in haar geheel verschuldigd zijnde. Zulks, onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadeloosstelling die kunnen gesteld worden.

12. Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen, zal de syndicus de toestemming vragen van de algemene vergadering. Deze toestemming zal hij verder niet hoeven te rechtvaardigen, noch jegens derden, noch jegens de rechtbank.

13. Zolang een mede-eigenaar in gebreke blijft om zijn aandeel in de gemene kosten te vereffenen, zijn de andere mede-eigenaars verplicht voor de wanbetaling in te staan, naar rato van hun aantal tienduizendsten; 6.112-sten - zulks om het normale beheer van het gebouw te verzekeren. Indien de kavel van de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de syndicus van rechtswege en op last van de mede-eigenaar, beslag doen leggen in handen van de huurder, van de verschuldigde huurpenningen. Het ware inderdaad onbillijk dat de verhuurder huurgelden zou ontvangen en terzelfder tijd weigert zijn aandeel te vereffenen in de uitgaven van de gemeenschap.

De huurder kan zich niet verzetten tegen deze regeling.

Hij zal geldig ontslagen zijn, tegenover zijn verhuurder, van alle door de syndicus gekwiteerde bedragen.

14. De syndicus is de eerste in rang aan wie geschillen tussen mede-eigenaars moeten voorgelegd worden. De meest gerede partij bezorgt aan de syndicus schriftelijk en bondig verslag over de zaak en verzoekt hem een verzoeningsvergadering bijeen te roepen. De syndicus brengt alsdan zo spoedig mogelijk advies uit.

15. De syndicus vertegenwoordigt de gezamenlijke eigenaars, zowel jegens derden, waartoe dienen gerekend de verschillende openbare diensten - als jegens de eigenlijke mede-eigenaars en hun rechthebbenden. Hij vertegenwoordigt hen in rechte, hetzij als aanleggers of als verweerders. Te dien einde wordt door ieder eigenaar, door het toetreden tot onderhavig reglement, onherroepelijk mandaat verleend aan de syndicus.

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

#### Artikel 29.- Bevoegdheid van de syndicus.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

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

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

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

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

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

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk



schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) B.W., bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid B.W., van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

#### Artikel 30.- Machten van de syndicus.

Mits hij binnen de perken blijft van zijn mandaat, verbindt de syndicus rechtsgeldig de eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van de tegenstemmers.

Artikel 31.- Honorarium van de syndicus.

Het honorarium van de syndicus zal vastgesteld worden door de algemene vergadering, in gemeen overleg met de syndicus.

Artikel 32.- Verhinderings van de syndicus.

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

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

Artikel 33.- Aansprakelijkheid van de syndicus.

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

Artikel 34.- Ontslag van de syndicus.

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

Artikel 35.- Architect van het gebouw.

De heer Thierry Cauwe, Vandermeerschelaan 14 te 8390 Knokke-Heist auteur van de plannen van "Val Joly" werd aangeduid als architect van het gebouw. Ingeval belet van betrokkene zal de algemene vergadering een andere architect aanduiden.

**Sectie III.- Herstellingen en werken.**

N.B. Al de voorschriften van deze sectie gelden alleenlijk voor de werken aan de algemene gemene delen van het complex en aan de bijzondere gemene delen aan de verdiepingen van garages en parkings.

Voor wat de werken betreffende de bijzondere gemene delen der villa's; zij zullen uitgevoerd worden, op aanvraag gericht tot de eigenaars ervan, door de architect of bouwheer van het complex.

Artikel 36.- Principe.

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van de algemene gemene delen, worden door de mede-eigenaars gedragen naar rato van hun respectief aandeel in de algemene mede-eigendom.

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van de bijzondere gemene delen worden door de mede-eigenaars gedragen naar rato van hun respectief aandeel in de bijzondere mede-eigendom.

N.B. Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van bijzondere gemene delen van villa's, zullen door iedere eigenaar van villa, per helft worden gedragen.

Artikel 37.- Aard van de herstellings- en onderhoudswerken.

Men onderscheidt drie soorten werken:

a/ de dringende werken

b/ de volstrekt nodige doch niet dringende werken

c/ de niet volgestrekte nodige werken.

Artikel 38.- De dringende werken.

De syndicus heeft de algehele volmacht om dringende herstellings- en/of onderhoudswerken te bevelen. Hiervoor moet hij geen toelating vragen aan de raad van mede-eigendom; ook de mede-eigenaars kunnen er zich niet tegen verzetten.

Artikel 39.- Volstrekt nodige doch niet dringende werken.

Hierover wordt door de raad van mede-eigendom beslist; het is alleen bevoegd om te oordelen indien ja dan niet de algemene vergadering dient bijeengeroepen, om over het geval te beraadslagen.

Artikel 40.- De niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het eigendom beogen.

Deze werken dienen voorgelegd te worden op een algemene vergadering die geldig zal beslissen, mits een gekwalificeerde meerderheid der stemmen.

Artikel 41.- Wijze van uitvoering van de werken.

De mede-eigenaars verlenen verplicht toegang langs hun privatieve delen, ingeval van herstellingen, onderhoud of schoonmaak van de gemene delen. Dit is eveneens het geval bij eventueel nazicht van de privé-leidingen; - althans wanneer deze controle nodig wordt geacht door de syndicus.

Behalve voor het geval van de dringende herstellingen, mag genoemde toegang niet worden geëist van 1 juli tot 30 september, noch gedurende de Paasvakantie.

Herstellingen aan het dak mogen evenwel ten alle tijde gevraagd en uitgevoerd worden.

Bij een vermoedelijke langere afwezigheid van een mede-eigenaar of bewoner van een pand, dient de sleutel van het goed, gedeponneerd bij de syndicus of een andere lasthebber die woont in de gemeente Knokke-Heist (Naam en adres mede te delen aan de syndicus).

**Hoofdstuk IV.- Gemene lasten en inkomsten.**

**Sectie I.- Lasten.**

Artikel 42.- Principe.

Alle kosten en lasten m.b.t. het onderhoud en de bewaring van de gemene zaken, worden afgedragen door de mede-eigenaars naar rato van hun respectieve kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw, en onder voorbehoud van de beschikkingen van de onderstaande artikelen.

Dit regime kan niet gewijzigd worden, behoudens **gekwalificeerde meerderheid** van de **stemmen**.

Tenzij andersluidende overeenkomst, nemen de gemene kosten een aanvang te rekenen met de aanvaarding van de sleutels.

Artikel 43.- Opsomming en verdeling van de gemene lasten of servicekosten.

Tot de gemene lasten en kosten voor al de eigenaars behoren namelijk deze die betrekking hebben op:

a) het onderhoud, gebruik, herstelling, vernieuwing en de administratie van de gemene zaken; de schadevergoeding door de gemeenschap van de eigenaars als zodanig en verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies i.v.m. de gemene zaken of met de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van één eigenaar werden gebracht; en in het algemeen, alle, overige schulden, kosten en lasten ten behoeve van al de eigenaars;

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

In deze schulden, kosten en lasten moeten de mede-eigenaars bijdragen zoals bedongen in het huidig reglement.

Indien deze gemene lasten verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer eigenaars, dan valt deze verhoging uitsluitend ten laste van diegenen die er oorzaak van zijn.

Artikel 44.- Verdeling van de particuliere lasten.

De kosten die specifiek de twee villa's betreffen vallen uitsluitend te hunnen laste.

Deze die specifiek de autostalplaatsen betreffen vallen eveneens uitsluitend ten laste der eigenaars hiervan, elk voor hun respectief aandeel in die zes duizend honderd twaalfsten.

Artikel 45.- Onverdeeldheid - Vruchtgebruik van een kavel.

Ingeval van onverdeeldheid van een kavel tussen meerdere eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel hoofdelijk, ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de sommen die m.b.t. de kavel verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap van eigenaars.

Artikel 46.- Overdracht van kavels.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde

schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

Onder " reservekapitaal " wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### Artikel 47.- Verhuring.

Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de syndicus en de eigenaars. Het staat de eigenaars evenwel vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks van hun respectieve huurders het aandeel of een deel van de gemene lasten of uitgaven te vorderen dewelke, luidens de huurovereenkomsten, voor rekening zijn van de huurders.

Uit deze beschikking kan geen enkel recht voortvloeien ten voordele van de huurders; hunnerzijds worden evenmin de eigenaars ontslagen van hun verplichting bij te dragen in de gemene lasten.

#### Artikel 48.- Bijzonder besluit over alle eventuele waterinfiltraties het dak der garages.

De kosten en herstellingen van alle eventuele waterinfiltraties vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars der parkings en garages, en in verhouding tot hun aantal zes duizend honderd twaalfsten van iedere parking en garage, tenware deze waterinfiltraties te wijten waren aan een fout van de

eigenaar of bewoner van een villa, bijzonderlijk door de beschadiging der dakbescherming der garages.

De fout moet bewezen worden, indien nodig zal een deskundige beslissen.

In geval de schuld bewezen is, zijn de herstellingen uitsluitend ten laste van de in fout zijnde eigenaar of bewoner van een villa.

#### Artikel 49.- Onderhoud, en kosten van de dubbele villa.

Al de kosten van onderhoud der bijzondere gemene delen, eigen aan de villa's zullen te verdelen zijn, voor de helft tussen deze.

Al de beslissingen betreffende de villa's, hetzij voor het uitzicht der gebouwen of hetzij van goede buurschap, hangen alleenlijk af van de mening der eigenaren der villa's, zonder tussenkomst van eender welke mede-eigenaar van het complex.

Alle onderhoud- en verbruikskosten en alle herstellingen betreffende de villa's en tuinen, zijn ten laste van de betrokkene eigenaar van de villa's.

### **Sectie II.- Gemene baten.**

#### Artikel 50.- Principe.

In de gemene baten van de verschillende onverdeeldheden, deelt iedere belanghebbende eigenaar naar rato van zijn aantal tienduizendsten in de algemene gemeenschap en in de bijzondere gemeenschap, en rekening gehouden met hetgeen voorzien werd in artikel 44.

### **Hoofdstuk V.- Verzekeringen.**

#### **Sectie I.- Algemeen.**

#### Artikel 51.- Principe.

De verzekering, zowel van de privatieve als van de gemene delen van het gebouw wordt gemeenschappelijk aangegaan door toedoen van de syndicus.

Deze verzekering wordt afgesloten bij een maatschappij met goede naam en faam.

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

- a) het gebouw, benevens de voorwerpen die er in ondergebracht zijn;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die, wegens verschillende oorzaken, op de eigenaars kan rusten.

De eerste verzekering wordt evenwel afgesloten voor de duur van tien jaar door de bouwheer.

#### Artikel 52.- Gedekte gevaren - Verzekerde belangen.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren belangen en ook de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd.

Behalve de in Sectie II en III genoemde verzekeringen die verplicht moeten gesloten worden, is de vergadering bevoegd andere, door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

#### Artikel 53.- Vertegenwoordiging van de eigenaars.

De syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars jegens de verzekeraars.

De syndicus sluit de verzekeringsovereenkomsten; hij betaalt de premies, int de schadepeningen uit naam van de gemeenschap en geeft er kwitantie van.

#### Artikel 54.- Betaling van de premies - Extra-premies.

De premies m.b.t de via de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten betreffende de algemene delen, worden tot de algemene lasten gerekend. Hierin dient door al de eigenaars bijgedragen in evenredigheid van hun aantal tienduizendsten in de gemeenschap.

Mochten extra-premies verschuldigd zijn naar aanleiding van het door een bewoner uitgeoefend beroep, zijn deze voor rekening van de belanghebbende eigenaar, behoudens eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 55.- Polissen.

Ieder eigenaar kan aflevering eisen - op zijn kosten - van een exemplaar van de gesloten verzekeringsovereenkomsten.

Dit geldt ook voor diegenen waarvoor de premies of extrapremies geheel of gedeeltelijk te hunnen laste vallen.

Artikel 56.- Overschot van schadevergoeding.

Indien na herstelling van het beschadigde, een overschot aanwezig is, komt ditzelve ten goede aan het reservefond.

**Sektie II.- Verzekering van het gebouw.**

**§ 1.- Brandgevaar en bijkomende gevaren.**

Artikel 57.-Principe.

Tegen gevaar van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand, wordt uit naam van al de eigenaars een collectieve verzekering gesloten.

Artikel 58.- Gemene delen - Privé-delen.

De collectieve verzekering waarvan sprake supra, dekt én de gemene delen én de privé-delen.

De premie betreffende de privatieve delen der beide villa's is echter uitsluitend ten laste van ieder respectievelijke eigenaar ervan.

De premie betreffende de privatieve delen der autostalplaatsen is eveneens uitsluitend ten laste van ieder eigenaar ervan.

Het alles in de mate dit door de verzekeringsmaatschappij geradig zal worden geoordeeld.

De uitkering der vergoedingen betreffende dezer privatieve delen komt ook uitsluitend toe aan de respectievelijke eigenaar ervan.

Ingeval van onverdeeldheden van gemene delen (algemene en particuliere) worden deze voor bepaalde waarden goedgekeurd.

Artikel 59. Bijkomende gevaren.

Met de schade door brand veroorzaakt worden gelijkgesteld de schadeposten ten gevolge van:

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

Artikel 60.- Verhaal geburen.

Eigenaars en gebruikers worden gedekt tegen verhaal der geburen, ongeacht of de brand ontstaan is in een gemeen lokaal, een privé-lokaal, of enige andere ruimte die door de eigenaar of de gebruiker gebezigd wordt.

Artikel 61.- Verzaking verhaal onder eigenaars.

Onderling verzaken de eigenaars uitdrukkelijk ieder verhaal tegen een mede-eigenaar of tegen de gemeenschap, ingeval de brandschade voortkomt uit een ander deel van het goed (gemeen of privé-deel), ofwel aangericht wordt aan voorwerpen die in het gebouw gelegen zijn.

Artikel 62.- Verzaking verhaal onder gebruikers.

De eigenaars dienen ervoor te zorgen, dat de gebruikers van hun goed ieder verhaal verzaken - zowel tegen hunzelf als tegen de andere bewoners - voor de schade zoals aangeduid in artikel **61**.

Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.  
Artikel 63.- Aanvullende verzekering.

Indien door een eigenaar wordt geoordeeld dat de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringen ontoereikend zijn, is hij bevoegd bij dezelfde verzekeraar - op zijn kosten - een aanvullende verzekering te sluiten.

Dit kan o.m. het geval zijn: a) voor het verzekeren van extra-bedragen die nodig geoordeeld worden door een bepaalde eigenaar of ter dekking van verfraaiingen aan zijn privé-goed b) ter dekking van andere, niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen risico's.

In deze gevallen heeft de bepaalde eigenaar het uitsluitend recht op de uitkeringen die mochten voortvloeien uit de aanvullende verzekering.

Artikel 64.- Uitkering van schadeloosstelling.

De schadepeningen worden geïnd door de syndicus die er rechtsgeldig kwitantie van geeft; - behoudens het recht van de algemene vergadering andersluidende instructies te verstrekken.

Onverminderd wat bepaald wordt in het volgend hoofdstuk, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus en onder toezicht van de algemene vergadering. Indien de schadepeningen niet toereikend zijn voor herstelling of herbouw, blijft dit verschil ten laste van de respectievelijke eigenaar. Indien dit tekort door de mede-eigenaars voorgeschoten wordt, ieder naar rato van zijn aantal tienduizendsten en 6.112sten in de gemeenschap, wordt dit ten spoedigste teruggevorderd van de betrokken eigenaar.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstelling of herbouw, geschiedt volgens de voorschriften vervat in de basisakte.

Artikel 65.- Privatieve roerende voorwerpen.

Deze worden verzekerd op kosten van ieder mede-eigenaar, zowel tegen brandgevaar als tegen andere ondergeschikte gevaren vermeld in artikels 59 en 63 (zie supra).

§ 2. Waterschade.

Artikel 66.- Principe.

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

**Sektie III.- Verzekering van de aansprakelijkheid.**

Artikel 67.- Principe.

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

In onderstaande gevallen, is de verzekering van de aansprakelijkheid verplicht:

- a) schade door instorting van het gebouw (artikel 1386 van het B.W.), zowel voor de gemene als voor de privé-delen;
- b) schade door hijstoestellen in het gebouw gebruikt;
- c) schade luidens artikel 1384 van het B.W. ingevolge het personeel;

De betreffende polis moet volgende clause voorzien: "Worden als derden aangezien, de eigenaars, de gebruikers te welken titel ook, de syndicus en de personen in dienst van de gemeenschap of van een huisgenoot".

Artikel 68.- Schadegevallen - Vergoedingen.

De vergoedingen worden door de **syndicus** aangewend voor het herstel van de schade die door het slachtoffer geleden werd.

Wanneer de vergoeding ontoereikend blijkt, wordt het tekort, door de syndicus - via alle beschikbare rechtsmiddelen- gevorderd van de dader en/of van diegene die burgerlijk aansprakelijk is voor de schade.



## **Hoofdstuk VI.- Vernietiging van het gebouw.**

### **Artikel 69.- Totale en gedeeltelijke vernietiging.**

Het gebouw kan ofwel totaal, ofwel gedeeltelijk vernietigd zijn. Voor het beoordelen ervan, komen enkel de gemene delen in aanmerking.

De vernietiging is partieel wanneer ze niet de drie/ vierden van de waarde van het gebouw bereikt; - de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernietiging wordt, desnoods, door een deskundige aangeduid door de algemene vergadering, vastgesteld.

Deze deskundige vergelijkt dan de waarde van het vernielde met deze van het onbeschadigde.

### **Artikel 70.- Verplichting tot wederoprichting.**

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

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

De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen - behoudens andersluidende beschikkingen van de eigenaars - en mits inachtneming van de bepalingen vervat in de basisakte.

### **Artikel 71.- Bijdrage in de kosten van wederopbouw.**

In de kosten hiervan wordt door de eigenaars bijgedragen naar rato van hun aandeel in de gemeenschap, en met inachtneming van het reeds meermaals bepaalde onderscheid tussen villa's en autostalplaatsen.

De eigenaars verplichten zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de door het aannemingscontract gestelde voorwaarden.

Achterstallige bedragen zullen een intrest opbrengen gelijk aan deze van de Nationale Bank van België, verhoogd met twee frank ten honderd per jaar en vrij van alle belastingen.

De algemene vergadering is bevoegd borgstelling te eisen van eenieders bijdrage vóór de uitvoering van de werken.

### **Artikel 72.- Dwangmiddelen.**

Een eigenaar die in gebreke blijft met zijn bijdrage in de kosten van wederopbouw, kan hiertoe door zijn medegerechtigden met alle rechtsmiddelengedwongen worden. Hij is tevens verplicht, jegens de eigenaars die dit verlangen, afstand te doen van zijn rechten in het gebouw. In dit geval wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gereede partij.

### **Artikel 73.- Beslissing van niet weder op te bouwen.**

De algemene vergadering kan, mits naleving van de beschikkingen van de basisakte en binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, beslissen het gebouw niet weder op te richten. In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder behoudt zijn privatieve delen.

De gemene delen (algemene gemene delen en bijzondere gemene delen) worden geliciteerd overeenkomstig de bepalingen van de vergaderingen.

De behaalde prijs samen met de assurantiegeden worden dan verdeeld onder de eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de verschillende gemeenschappelijke zaken.

## **Hoofdstuk VII.- Rechtspersoonlijkheid.**

### **Artikel 74.- Rechtspersoonlijkheid.**

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming : "vereniging van mede-eigenaars Residentie Val Joly", gelegen te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 100.

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0829.893.693.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

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

§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5 B.W., kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

## **Hoofdstuk VIII.- Rechtsvorderingen en tegenstelbaarheid.**

### **Artikel 75.- Rechtsvorderingen.**

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 B.W., heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

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

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou

kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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

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

§ 7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Artikel 76.- Tegenstelbaarheid.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

§ 2. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken

van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

## **Hoofdstuk IX.- Ontbinding en vereffening.**

### **Artikel 77.- Ontbinding.**

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

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

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

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

### **Artikel 78.- Vereffening.**

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

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

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

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

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

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

De akte bevat :

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

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

§ 5. Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.

§ 6. De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Hoofdstuk X.- Slotbepalingen.

##### Artikel 79.- Reglement van mede-eigendom - Bewaring en verspreiding.

Onderhavig reglement van mede-eigendom verplicht alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars. In alle rechtsverklarende of rechtsoverdragende akten van eigendom of genot, die betrekking hebben op een element van het gebouw, zal moeten worden vermeld dat de belanghebbende in kennis werden gesteld van het reglement van mede-eigendom; tevens dat ze zich verbinden hetzelfde na te leven. De toekomstige eigenaar wordt overigens, van rechtswege, in de plaats gesteld van zijn voorganger louter doordat hij eigenaar, gebruiker of titularis wordt van om het even welk recht of van om het even welk gedeelte van het gebouw. Hierdoor treedt hij in alle rechten en verplichtingen, zowel bestaande als toekomstige, voortvloeiend uit genoemde akten. Belanghebbenden die er om verzoeken kunnen, mits betaling, een notarieel afschrift van deze akten bekomen.

##### Keuze van woonplaats.

Voor de uitvoering en de toepassing van dit algemeen reglement van mede-eigendom, wordt door ieder eigenaar van rechtswege domicilie gekozen in het gebouw "Val Joly", tenzij een andere woonplaats werd gekozen in het rechterlijk arrondissement van het goed en dit betekend werd aan de syndicus.