



Studie van Notaris Jan-B. de Gheldere

TE HEIST-AAN-ZEE

GRAAF D'URSELLAAN 41

BASISAKTE

Residentie Sunhouse

ZOUTELAAN

KNOKKE

Voor Meester JAN-BAPTIST de GHELDERE, Doctor in de Rechten, Notaris verblijvende te Heist-aan-zee.

Is verschenen:

Dewelke - zo zij handelen - voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van huidige bewerkingen, heeft vertoond:
 UITEENZETTING.

-----BADSTAD KNOKKE=AAN-ZEE.-----

A. Een PERCEEL BOUWGROND, zijnde de gewezen bouwplaats van de afgebroken dubbele villa, met afhankelijkheden en medegaande erve, staande en gelegen langsheen de Zoutelaan, aldaar getekend nummers 73 en 75, bekend ten kadaster onder de sectie B deel van nummers 460, 461/a, 462 en 463/a hebbende een oppervlakte volgens gedare meting van zeshonderd twee en zestig vierkante meters, Noord: de eigendom van de te Knokke; Oost: deze van de te Knokke, te Knokke, te Hasselt en te Knokke: Zuid: de Zoutelaan en West: de eigendom van de vennootschap-verschijnster in deze.

Zo en gelijk zelfde perceel is afgesc hetst op een grondtekening opgemaakt door de landmeter Kreps te Knokke, de achtste augustus negentienhonderd vijftenzestig, en dewelke is gehecht gebleven aan de navermelde aankoopakte van zeven en twintig augustus negentienhonderd vijftenzestig.

B. Een PERCEEL BOUWGROND, zijnde de gewezen bouwplaats van de afgebroken villa "Duinenhof" met afhankelijkheden en medegaande erve, staande en gelegen langsheen de Zoutelaan, aldaar getekend nummer 71, bekend ten kadaster onder de sectie B nummers 459 en 459/2 voor een grootte volgens titel en kadaster van vijftien vijftenzestig centiaren, palende nu of voorheen: Noord: de

eigendom van de te Maldegem; Oost: deze
 van de vennootschap-verschijnster in deze; Zuid: de Zoutelaan
 en West: de eigendom van de te Knokke.

C. Een ONDERGROND - ondergrondse inneming - van een perceel grond gelegen nabij de Zoutelaan, bekend ten kadaster Sectie B deel van nummers 460, 461/a, 462 en 463/a voor een oppervlakte volgens gedane meting van één en zestig vierkante meters veertig vierkante decimeters.

Deze ondergrondse inneming wordt gedaan, onder voormeld perceel grond, te nemen veertig centimeters onder het peil (niveau) van de bovengrond, welke hier aangeduid wordt door de bevoering strijkzaal van de

De voorschreven percelen bouwgrond en ondergrond samen één blok vormend bekend ten kadaster onder de sectie B nummers 459; 460; 461/A; 462 en 463/a.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

VERKLARING BETREKKELIJK HET GEBOUW.

De vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart:

1. Dat zij op de hiervoren beschreven percelen bouwgrond en ondergrond, bekend ten kadaster onder de sectie B nummers 459; 459/2; 460; 461/A; 462 en 463/a een appartementsgebouw laat oprichten, hetwelk hierna omstandig beschreven wordt en de benaming zal dragen van "RESIDENTIE SUNHOUSE"

2. Dat zij, ten dien einde, alle vereiste toelatingen, zowel van het Schepen-college van Knokke, dan van de Dienst van Stedebouw, heeft aangevraagd en bekomen.

PLANNEN.

Terstond hebben de vertegenwoordigers van de vennootschap-verschijnster, nedergelegd in handen van Meester de ondergetekende Notaris, om gehecht te worden aan deze tegenwoordige akte, na getekend te zijn "nevarietur" door de partijen en de Notaris, acht bouwplannen, genummerd "1" tot en met "8", welke zij verklaren gelijkvormig te zijn aan deze voorgelegd aan de voornoemde Instanties.

Deze plannen zullen nochtans slechts kunnen ingeroepen worden alleen ten titel van inlichting, zulks zolang het in oprichting zijnde gebouw niet volledig zal afgewerkt zijn.

Zelfde plannen mogen gewijzigd worden, op voorwaarde dat deze wijzigingen generlei schadelijk wezen noch aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars.

Deze wijzigingen zullen ten andere geen vermindering mogen teweeg brengen aan de inhoud of oppervlakte van de reeds verkochte privatieve delen, en ook niet mogen schaden aan de stijl, het harmonisch geheel, of de voornaamheid van de gemene delen van het gebouw; ten slotte zullen deze wijzigingen slechts mogen slaan op zaken van technische aard.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET APPARTEMENTS6
GEBOUW.

A. Op het plan nummer "1" zijn het liggingsplan en het inplantingsplan afgebeeld.

B. Op het plan nummer "2" is de voorgevel van het gebouw afgebeeld.

C. Op het plan nummer "3" is de achtergevel van het gebouw afgebeeld.

D. Op het plan nummer "4" is het kelderplan van het gebouw afgebeeld.

Men bemerkt op dit laatste dat de ondergrondse verdieping zal bevatten:

GEMENE DELEN zij: trapzaal met trap, drie liftkooien met liften, ruimte voor de tellers van water en gas, ruimte voor de electriciteitstellers, gangen naar de kelders, vier silos voor de vuilnis en een lokaal voor de berging van de benodigheden voor de vuilniskokers met vuilniskoker, de manoeuvre-ruimte voor de autostandplaatsen en de helling van het gelijkvloers naar de ondergrond.

PRIVATIEVE DELEN zij:

- twee en dertig privatieve bergplaatsen genummerd "1" tot en met "32" (in arabische cijfers) en dewelke respectievelijk zullen deel uitmaken van de privatieve eigendom van ieder appartement of studio.

- zeven en dertig autostandplaatsen genummerd "23" tot en met "59" (in arabische cijfers).

E. Op het plan nummer "5" is het gelijkvloers van het gebouw afgebeeld.

Men bemerkt op zelfde plan dat het gelijkvloers zal bevatten:

GEMENE DELEN zij: inrij naar kelderverdiep, drie inkomsten met ieder een liftschacht met lift, een trapzaal met trap, twee ruimten voor kinderwagens, vier vuilniskokers, ruimte voor de fietsen en kinderwagens, inrit naar parking op het gelijkvloers manoeuvreerruimte voor de wagens en een huisbewaarderswoning, welke zal bevatten: hall, woonkamer, koer, badkamer en twee slaapkamers.

PRIVATIEVE DELEN zij: vier appartementen getekend "FO"; "EO"; "CO" en "BO"; twee en twintig autostandplaatsen "1" tot en met "22" en een autobergplaats getekend "Autobergplaats Verheye".

- Het appartement "FO" is gelegen aan de Oostzijde van het gebouw, en zal bevatten: hall met vestiaire, woonkamer, W.C., keuken, drie slaapkamers waarvan één met badkamer en één met stortbadcel, en een koer met berging.

Het is de koper van het appartement "FO" toegelaten een deur te steken tussen de trapzaal en de liftkooi om alzo erchtreeks toegang te krijgen naar zijn woonkamer (voorplaats) en om een gedeelte van zijn koer te overdekken, dit alles zoals op het alhier aangehecht plan is aangeduid.

- Het appartement "EO" is gelegen tussen de middelste ingang en het appartement "FO" en zal bevatten: hall, woonkamer, keuken, badkamer, twee bergplaatsen en één slaapkamer.

- Het APPARTEMENT "BO" is gelegen aan de Westzijde van het gebouw en zal bevatten: hall, woonkamer, keuken, W.C., nachthall met vestiaire, badkamer, twee slaapkamers en een koer.

- het APPARTEMENT "CO" is gelegen tussen de middelste ingang en het appartement "BO" en zal bevatten: hall, woonkamer, keuken, W.C., vestiaire, stookplaats, nachthall, twee slaapkamers waarvan één met badkamer en één met stortbadcel en een koer.

- De autostandplaatsen bevatten de eigenlijke afgelijnde standplaatsen.

- De AUTOBERGPLAATS getekend "Autobergplaats" bevat de volledig afgesloten autobergplaats, waarvan de in- en uitrit gelegen is over de eigendom van de naamde Van Bunnanlaan.

F. Op het plan nummer "6" is het normaal verdiep van het gebouw afgebeeld.

Het gebouw zal drie normale verdiepen bevatten.

Ieder normaal verdiep zal bevatten:

GEMENE DELEN zij: drie trapzalen met trappen, drie liftkooien met liften, vuilniskokers en luchtkokers.

PRIVATIEVE DELEN: zes appartementen getekend "A"; "B"; "C"; "E"; "F" en "G" gevolgd door het nummer gelijk aan het verdiep waartoe het hoort en één studio getekend "D" gevolgd door het nummer gelijk aan het verdiep waartoe het hoort

De APPARTEMENTEN "A" zijn gelegen aan de Westzijde van het gebouw en zullen bevatten: hall, woonkamer met terras, keuken, W.C., vestiaire, nachthall, twee slaapkamers waarvan één met terras, en waarvan één met badkamer.

De APPARTEMENTEN "B" zijn gelegen naast de appartementen "A" (oostwaarts) en zullen bevatten: hall, woonkamer met terras, keuken, W.C., vestiaire, nachthall, twee slaapkamers waarvan één met terras met berging en waarvan één der slaapkamers voorzien is van een badkamer.

De APPARTEMENTEN "C" zijn gelegen naast de appartementen "B" (oostwaarts) en zullen bevatten: hall, woonkamer, keuken met stookplaats, W.C., vestiaire, nachthall met berging, drie slaapkamers waarvan één met terras met berging; één der slaapkamers is voorzien van een badkamer en één van een stortbadcel.

- De studio's "D" zijn gelegen naast de appartementen "C" (zuidkant van het gebouw) en zullen bevatten: hall met vestiaire, woonkamer met terras en kookhoek, badkamer.

- De APPARTEMENTEN "E" zijn gelegen naast de appartementen "C" en de studio's "D" (Oostwaarts) en zullen bevatten: hall, woonkamer met terras, keuken, vestiaire, drie slaapkamers waarvan één met terras met berging en één met badkamer.

- De APPARTEMENTEN "F" zijn gelegen naast de appartementen "E" (oostwaarts) en zullen bevatten: hall, woonkamer met terras, keuken, vestiaire, W.C., nachthall, twee slaapkamers waarvan één met terras met berging en waarvan één slaapkamer voorzien is van een badkamer;

- De APPARTEMENTEN "G" zijn gelegen naast de appartementen "F" (oostwaarts) en zullen bevatten: hall, woonkamer met terras, keuken, W.C., vestiaire, nachthall, twee slaapkamers waarvan één met terras met berging, en waarvan één slaapkamer met badkamer.

G. Op het plan nummer "7" is het hoogste verdiep (vierde verdiep) van het gebouw afgebeeld.

Men bemerkt dat zelfde vierde verdiep zal bevatten:

GEMENE DELEN zij: drie liftkooien met liften, drie trapzalen met trappen, luchtkokers en vuilniskokers.

PRIVATIEVE DELEN zij: zes appartementen getekend "A4"; "B4" "C4"; "E4"; "F4" en "G4" en een studio getekend "D4".

- Het APPARTEMENT "A4" is gelegen aan de westzijde van het gebouw en zal bevatten: woonkamer met terras, keuken, vestiaire, W.C., hall en twee slaapkamers waarvan één met terras en één met badkamer.

- Het APPARTEMENT "B4" is gelegen naast het appartement "A4" (oostwaarts) en zal bevatten: hall, woonkamer met terras, vestiaire, W.C., keuken, nachthall, twee slaapkamers waarvan één met terras en berging en waarvan één met badkamer.

- Het APPARTEMENT "C4" is gelegen naast het appartement "B4" (oostwaarts) en zal bevatten: woonkamer met terras, keuken, W.C., vestiaire, nachthall, bergplaats, drie slaapkamers waar-

van één met terras met berging; één slaapkamer is voorzien - van een badkamer en één slaapkamer is voorzien van stortbadcel.

- De STUDIO "D4" is gelegen naast het appartement "C4" (zuidkant van het gebouw) en zal bevatten: woonkamer met terras en vestiaire, kookhoek en badkamer.

- Het APPARTEMENT "E4" is gelegen naast het appartement "C4" en de studio "D4" (Oostwaarts) en zal bevatten: woonkamer met terras, hall, keuken, W.C., vestiaire, drie slaapkamers waarvan één met terras met berging, en waarvan één voorzien is van een badkamer.

- Het APPARTEMENT "F4" is gelegen naast het appartement "E4" en zal bevatten: woonkamer met terras, keuken, W.C., vestiaire, hall, twee slaapkamers waarvan één met terras, keuken, W.C., vestiaire, nachthall, twee slaapkamers waarvan één met terras met berging en één met badkamer;

- Het APPARTEMENT "G4" is gelegen naast het appartement "F4" en zal bevatten: woonkamer met terras, hall, keuken, W.C., vestiaire, nachthall, twee slaapkamers waarvan één met terras met berging en één met badkamer.

H. Op het plan nummer "8" is de doorsnede van het gebouw afgebeeld.

VERKLARING NOPENS DE GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN.

De vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart;

1° Dat het haar wil is, dat ieder appartement, studio of autobergplaats met zijn aanhorigheden, zo en gelijk zij zich bevinden, en zoals zij hierboven zijn beschreven, een afzonderlijke eigendom vormen waarover zij mogen beschikken, zelfs afzonderlijk, kosteloos of mits tegeldemaking, en welke zij kunnen bezwaren met wezenlijke rechten.

2° Dat zij een kohier van mede-eigendom en innerlijke orde lieten opstellen, hetwelk tot doel heeft: de gebuursverhoudingen en mede-eigendom te regelen, dit kohier bepaalt verder de wijze waarop de gemeenzame delen zullen beheerd worden, als ook de modaliteiten van tussenkost van ieder mede-eigenaar in de gemene kosten.

Dientengevolge is het gebouw samengesteld uit privatieve delen, die de uitsluitelijke eigendom van ieder eigenaar zullen zijn, en uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld aan al de mede-eigenaars zal behoren, elk voor een aandeel of kwotiteit.

Het aandeel van ieder mede-eigenaar van een appartement, studio of autobergplaats in de grond is uitgedrukt in kwotiteiten duizend en viersten genaamd.

Het aandeel van ieder mede-eigenaar van een appartement studio of een autostandplaats en de onderscheidene gemene delen van het gebouw - grond niet inbegrepen - is uitgedrukt in kwotiteiten, genoemd "duizendsten".

Aan ieder appartement, studio of autostandplaats zal een aantal duizendsten in de gemeenzame delen en een aantal duizend en viersten in de grond, toegekend worden.

Het aandeel, aldus verkregen door ieder mede-eigenaar, zal de tussenkomst bepalen in de gemeenzame algemene kosten, dit onder voorbehoud van hetgeen vermeld in het alhier aangehecht kohier van mede-eigendom, deze duizendsten en deze duizend en viersten zullen bepaald worden, zo door de nuttige oppervlakte van de privatieve delen dan door vergelijking van hun bestemmingswaarde.

Dit kohier zal verplichtend zijn voor al deze, welke eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende worden, ten welke titel ook, van een privaatief deel van het appartementsgebouw genaamd "RESIDENTIE SUNHOUSE".

Dit kohier zal bindend zijn, voor de partijen, het dient authentiek en aanvaard te worden gehouden, in zijn huidige bewoordingen, door al deze die, om 't even welke titel of hoedanigheid, eigenaars worden van een appartement, studio of autostandplaats.

Voormeld kohier blijft aangehecht aan deze tegenwoordige akte, met dewelke het zal overgeschreven worden ten kantore van grondpanden.

Ingeval van verkoop of vervreemding, zullen even bepaalde verplichtingen opgelegd worden aan de nieuwe eigenaars.

In algemene zin: het enkel feit van eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende van een appartement, studio of autostandplaats in voorschreven gebouw te worden, brengt mede ten volle de aanvaarding van al de rechten en plichten spruitende, zo uit de huidige akte, dan uit zijn bijvoegsels.

Het kohier van mede-eigendom bevat:

- a) het werkelijk statuut welke aan allen zal tegenstelbaar zijn, door zijn overschrijving ten kantore van grondpanden;
- b) het kohier van inwendige orde, welke een werkelijk statuut uitmaakt, en zal verplichtend zijn, of opgelegd worden, aan om 't even wie, die in de toekomst, ten welke titel het ook weze, eigenaar zal worden van een deel van de hiervoren beschreven eigendom.

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON - CENTRALE VERWARMING.

De gemene delen van de "Residentie Sunhouse" zullen bevatten:

Bijzondere leidingen voor de draden van de radio, telefoon en televisie.

De eigenaars-bezitters van het vereiste apparaat zullen verplichtend gebruik dienen te maken van deze leidingen en van de gemeenschappelijke antenne, zij zullen dienen tussen te komen in de kosten van deze antenne naar rato van hun aantal appartementen of studios.

De centrale verwarming is individueel.

GEMEENZAAMHEID.

De muren en gewelven die de privatieve gedeelten afscheiden zijn gemeen, de gemeenzaamheid van de over te nemen scheidingsmuren, evenals het recht van inning van de vergoeding

die eventueel later zal verschuldigd zijn door de eigenaars van de aanpalende goederen, voor de aankoop van de waarde van de muren en spitsgevels die op de scheidingslijn zouden opgericht zijn en gemeenschappelijk worden in verhouding van hun gebruik.

De vennootschap-verschijnster zal deze vergoedingen opstrijken tegen kwijting van haar alleen, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van het appartementsgebouw.

SAMENWATTENDE LIJST VAN DE AANUIDING DER PRIVATIEVE APPARTEMENTEN, STUDIOS, AUTOSTANDPLAATSEN of -BERGPLAATS.

Ondergrond: zeven en dertig autostandplaatsen genummerd "23" tot en met "59" (in arabische cijfers).

Gelijkvloers: twee en twintig autostandplaatsen genummerd "1" tot en met "22" (in arabische cijfers).

- autobergplaats "Verheye":

- appartement "FO" + bergplaats n° 25;

- appartement "EO" + bergplaats nummer 16;

- appartement "CO" + bergplaats nummer 17;

- appartement "BO" + bergplaats nummer "4";

Eerste verdiep: appartement "A1" + bergplaats nummer 32;

appartement "B1" + bergplaats nummer 5;

appartement "C1" + bergplaats nummer 15;

studio "D1" + bergplaats nummer 11;

appartement "E1" + bergplaats nummer 21;

appartement "F1" + bergplaats nummer 24;

appartement "G1" + bergplaats nummer 26;

Tweede verdiep: appartement "A2" + bergplaats nummer 1;

appartement "B2" + bergplaats nummer 6;

appartement "C2" + bergplaats nummer 14;

~~XXXXXXXXXX~~ studio "D2" + bergplaats nummer 9;

appartement "E2" + bergplaats nummer 20;

appartement "F2" + bergplaats nummer 23;

appartement "G2" + bergplaats nummer 27;

Derde verdiep: appartement "A3" + bergplaats nummer 2;

appartement "B3" + bergplaats nummer 7;

appartement "C3" + bergplaats nummer 13;

studio "D3" + bergplaats nummer 10;

appartement "E3" + bergplaats nummer 19;

appartement "F3" + bergplaats nummer 22;

appartement "G3" + bergplaats nummer 23;

Vierde verdiep: appartement "A4" + bergplaats nummer 3;

appartement "B4" + bergplaats nummer 8;

appartement "C4" + bergplaats nummer 12;

studio "D4" + bergplaats nummer 31;

appartement "E4" + bergplaats nummer 18;

appartement "F4" + bergplaats nummer 29;

appartement "G4" + bergplaats nummer 30.

LIJST AANWIJZENDE DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW EN HET AANDEEL IN DE GROND TOEGEKEND AAN IEDER PRIVAAT TIEF DEEL.

Worden toegekend ten titel van onverdeelde kwotiteiten in de grond:

- Aan de autostandplaatsen nummers "1" tot en met "27";
"29" tot en met "53" en "55" tot en met "59" elk twee/
duizend en viersten, hetzij samen: honderd veertien/dui-
zend en viersten: 114/1004
 - Aan de autostandplaats nummer "28": vier/dui-
zend en viersten: 4/1004
 - Aan de autostandplaats nummer "54": drie/dui-
zend en viersten: 3/1004
 - Aan de "Autobergplaats " : vier/duizend
en viersten: 4/1004
 - Aan het appartement "B0": éénendertig/duizend
en viersten: 31/1004
 - aan het appartement "C0": negen en twintig/dui-
zend en viersten: 29/1004
 - aan het appartement "E0": vijfentwintig/duizend
en viersten: 25/1004
 - aan het appartement "F0": vijfendertig/duizend
en viersten: 35/1004
 - Aan de appartementen "A1"; "A2"; "A3"; "B1";
"B2"; "B3"; "F1"; "F2"; "F3"; "G1"; "G2" en "G3"
elk acht en twintig/duizend en viersten of samen
driehonderd zesendertig/duizend en viersten: 336/1004
 - Aan de appartementen "C1"; "C2"; "C3"; "E1";
"E2" en "E3" elk drie en dertig/duizend en vier-
sten of samen honderd acht en negentig/duizend
en viersten. 198/1004
 - Aan de studios "D1"; "D2" en "D3" elk vijftien/
duizend en viersten of samen vijfenveertig/dui-
zend en viersten: 45/1004
 - Aan de appartementen "A4"; "B4"; "F4" en "G4"
elk zesentwintig/duizend en viersten of samen
honderd en vier/duizend en viersten: 104/1004
 - Aan de appartementen "C4" en "E4" elk één en
dertig/duizend en viersten of samen: twee en
zestig/duizend en viersten. 62/1004
 - aan de studio "D4": veertien/duizend en viersten 14/1004
- SAMEN: DUIZEND EN VIER/DUIZEND EN VIERSTEN. 1004/1004.

LIJST AANWIJZENDE DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GE-
BOUW EN HET AANDEEL IN DE GEMENE DELEN VAN HET GE-
BOUW TOEGEKEND AAN IEDER PRIVATIEF DEEL.

Worden toegekend ten titel van onverdeelde kwotiteiten
in de gemene delen van het gebouw, uitgezonderd de grond:

- Aan de autoberg standplaatsen nummers "1" tot en met
nummer "27"; "29" tot en met "53"; "55" tot en
met "59" elk twee/duizendsten of samen honderd veertien/dui-
zendsten: 114/1000
- Aan de autostandplaats nummer "28": vier/dui-
zendsten: 4/1000
- Aan de autostandplaats nummer "54": drie/dui-
zendsten: 3/1000

- Aan de autobergplaats getekend "Autobergplaats " wordt geen aandeel in de gemene delen van het gebouw toegekend.
 - Aan het appartement "BO": één en dertig/duizendsten: 31/1000
 - Aan het appartement "CO": negen en twintig/duizendsten: 29/1000
 - Aan het appartement "EO": vijf en twintig/duizendsten: 25/1000
 - Aan het appartement "FO": vijfendertig/duizendsten: 35/1000
 - Aan de appartementen "A1"; "A2"; "A3"; "B1"; "B2" "B3"; "F1"; "F2"; "F3"; "G1"; "G2" en "G3" elk achtentwintig/duizendsten of samen: driehonderd/zesendertig/duizendsten: 336/1000
 - Aan de appartementen "C1"; "C2"; "C3"; "E1"; "E2"; en "E3" elk drie en dertig/duizendsten of samen honderd acht en negentig/duizendsten: 198/1000
 - Aan de studios "D1"; "D2" en "D3" elk vijftien/duizendsten of samen: vijfenveertig/duizendsten: 45/1000
 - Aan de appartementen "A4"; "B4"; "F4" en "G4" elk zesentwintig/duizendsten of samen honderd en vier duizendsten: 104/1000
 - Aan de appartementen "C4" en "E4" elk één en dertig/duizendsten of samen twee en zestig/duizendsten: 62/1000
 - Aan de studio "D4": veertien/duizendsten: 14/1000
- SAMEN: DUIZEND/DUIZENDSTEN. 1000/1000

In het algemeen, al hetgeen niet uitdrukkelijk voorzien is voor de privatieve delen, te weten: het lokaal bestemd voor het machien van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de goten, de wateraflopen of vergaarbakken, de vuilniskokers en de daken is begrepen in de gemene delen van het gebouw, uitgezonderd de grond, waarvan de verdeling gebeurt zoals hiervoor gezegd.

BIJZONDERE VERDELING VAN DE TUSSENKOMST IN DE KOSTEN AANGAANDE DE LIFT.

Het onderhoud, het herstel, de kosten van gebruik en de eventuele hernieuwing van de lift, alsmede de kosten van electriciteit van de motor, geschakeld op een daartoe bestemde meter, worden verdeeld en zijn ten laste van de na-vermelde privatieve delen, als volgt:

- De appartementen "BO"; "CO"; "EO"; en "FO" en de studio "D1" komen tussen elk voor één/tweehonderdste of samen vijf/tweehonderdsten: 5/200
- De studio "D2" komt tussen voor twee/tweehonderdsten: 2/200
- De appartementen "A1"; "B1"; "G1" en "F1" en de studio "D3" komen tussen elk voor vier/tweehonderdsten of samen twintig/tweehonderdsten: 20/200

- De appartementen "C1"; "E1"; "A2"; "B2"; "F2"; "G2" en de studio "D4" komen elk tussen voor vijf/tweehonderdsten, of samen vijfendertig/tweehonderdsten.	35/200,-
- De appartementen "A3"; "B3"; "F3" en "G3" komen tussen elk voor acht/tweehonderdsten of samen voor twee en dertig/tweehonderdsten:	32/200
- De appartementen "A4"; "B4"; "F4" en "G4" komen tussen elk voor negen/tweehonderdsten of samen zesendertig/tweehonderdsten.	36/200
- De appartementen "C2" en "E2" komen tussen elk voor tien/tweehonderdsten of samen twintig/tweehonderdsten:	20/200
- De appartementen "C3" en "E3" komen tussen elk voor twaalf/tweehonderdsten of samen vierentwintig/tweehonderdsten:	24/200
- De appartementen "C4" en "E4" komen elk tussen voor dertien/tweehonderdsten of samen zesentwintig/tweehonderdsten.	<u>26/200</u>
SAMEN: TWEEHONDERD/TWEEHONDERDSTEN.	<u>200/200</u>

ERFDIENSTBAARHEDEN.

A. BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN.

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouwkontraakt, op vraag van de kopers zouden worden aangebracht zullen enkel en alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privatieve gedeelten, met absolute uitsluiting van de ruwbouw en dragende gedeelten. De koper is niet bevoegd opdrachten tot wijziging van het werk te geven. De bouwheren houden zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige beschrijving aan te brengen.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de koopkontrakten. Zij werden ter goede trouw opgemaakt door de architect.

Alle op de tekening of technische beschrijving opgenoemde maten zijn plus-minus maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn in min of meer zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich beroepen op de afwijkingen om vergoedingen of supplementen te eisen.

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

B. CONVENTIONELE DIENSTBAARHEDEN of door de bestemming van de huisvader.

Het bouwen van de "Residentie Sunhouse" kan een toestand teweeg brengen, die van aard is, een erfdienstbaarheid te vestigen, indien de grond aan verscheidene eigenaars had toebehoord.

Tegenwoordige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom teweeggebracht, zo zijn deze dienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaatief deel van de "Residentie Sunhouse". Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is aldus namelijk het geval met:

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de gemeenzaamheid van regenwater-aflopen, riolen, huishoudwaters, enzovoorts....
- de doortocht van de leidingen en buizen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, huishoudelijk afval, kokers, enzovoorts).
- en in het algemeen: van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidene privaatieve delen, of tussen deze delen en de gemeenschappelijke, die het plan, de uitvoering van het plan, of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De onverdeelde mede-eigenaars worden in de plaats gesteld in al de rechten en plichten spruitende uit de bijzondere voorwaarden aan de vennootschap-verschijnster opgelegd luidens de koopakte van de ondergrond, verleden voor Meester de ondergetekende Notaris de achtentwintigste april negentienhonderd zesenzestig en alhier letterlijk overgeschreven:

"Deze ondergrondse inneming wordt gedaan onder voormeld perceel grond, te nemen veertig centimeters onder het peil (niveau) van de bovengrond, welke hier aangeduid wordt door de bevloering strijkzaal".

"De ondergrondse inneming wordt toegestaan om er AUIO-STANDPLAATSEN te kunnen bouwen in rechte lijn met het aanpalende goed van de vennootschap-koopster"

"Alhier uitdrukkelijk bedongen zijnde dat de bovengrond van voormeld perceel, op een diepte-laag van veertig centimeters volle eigendom blijft van de verkopers in deze".

"Vaststelling van aansprakelijkheid. - Tussen de kontrakterende partijen, qualitate qua, wordt, voor het bestaan van ondergrondse bouwwerken uitdrukkelijk in voordeel van de verkopers, een vrijstelling van aansprakelijkheid bedongen: 1) vrijstelling die zal gepaard gaan met de hierbij bedongen erfdienstbaarheid, ten laste van de hoger liggende gronden en ten bate van de ondergrondse bouwwerken; derhalve zal deze erfdienstbaarheid kunnen ingeroepen worden door al de achtereenvolgende kopers, door het enkel feit van de hypothekaire overschrijving dezer tegenwoordige akte; 2) Tussen partijen wordt verders bedongen dat geen toegang

"noch uitwendige erfdienstbaarheid van licht of lucht zal mogen gemaakt of gevestigd worden lastens de eigendom van de verkopers; en dat, tegen deze laatste, ook geen verantwoordelijkheid mag ingeroepen worden tengevolge van inzijselen van water, of van vochtigheid die zich zou voordoen, zelfs indien dit onvrijwillig geschiedt ingevolge werken gepleegd door de verkopers of hun rechtverkrijgenden."

"Geen vordering mag ingebracht worden wegens vergis-sen in de aanduiding, doch de verkopers vrijwaren de vennootschap-koopster tegen alle stoornissen, uitwinningen of andere hindernissen."

"De in artikel één bedongen prijs omvat niet het herstel van de schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud of van vervanging."

"De vennootschap-koopster verbindt er zich toe alle schade te herstellen die uit deze werken zou kunnen voortspruiten. Bij gebrek aan akkoord nopens de in deze gevallen toe te kennen schadeloosstelling, zal het geschil aanhangig gemaakt worden bij het gerecht overeenkomstig de regelen van het gemeen recht. Zij verbindt zich eveneens de door haar uit te voeren werken zodanig te zullen laten uitvoeren dat de verdere opbouw door de verkoper mogelijk is op een hoogte van vijf meter."

VERZEKERINGEN.

De vennootschap-verschijnster zal de eerste vereiste verzekeringen afsluiten, voor een verantwoord bedrag, en voor een duur van tien jaar, teneinde op elk ogenblik en volledig, de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te dekken, en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden, volgens het voormeld kohier van mede-eigendom.

Deze verzekeringen zullen moeten overgenomen en voortgezet worden, bij iedere overdracht, door de nieuwe mede-eigenaars voor de duur van de polissen nog in voege.

AANVULLING VAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het artikel negen, littera a van het alhier aangehechte reglement van mede-eigendom wordt aangevuld als volgt:

"Het is op de appartementen van het gelijkvloers eveneens toegelaten tot het uitbaten van agence, bankinstelling of burelen".

KOSTEN VAN DE BASISAKTE.

De kosten van de basisakte maken de eerste gemeenschappelijke last uit: deze last zal verdeeld worden onder alle mede-eigenaars van de gemene delen, op de forfaitaire basis van TWEEDUIZEND VIJFHONDERD FRANK per appartement, TWEEDUIZEND FRANK per studio en VIJFHONDERD FRANK per autostandplaats.

De betaling van deze tussenkomst in de kosten van huidige akte, geeft recht op een kopij ervan; de expeditie van deze basisakte zal afgeleverd worden aan de zaakvoeder van het complex, om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

REGLEMENT DE COPROPRIETE

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

INHOUDSTAFEL

HOOFDSTUK I. — INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

- Art. 1. Samenstelling
- Art. 2. Privatieve delen
- Art. 3. Gemene delen

HOOFDSTUK II. — RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Afdeling A: Privatieve delen

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Verkaveling
- Art. 6. Privatieve delen die de medeigendom aanbelangen
- Art. 7. Werken aan privatieve delen
- Art. 8. Verhuring
- Art. 9. Wijze van bewoning
- Art. 10. Vrije toegang

Afdeling B: Gemene delen

- Art. 11. Gebruik
- Art. 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.
- Art. 13. Noodzakelijke herstellingswerken
- Art. 14. A. Panelen en plakkatens
B. Gebruik van autoberg- of standplaatsen

HOOFDSTUK III. — LASTEN EN INKOMSTEN

- Art. 15. Opsomming der lasten
- Art. 16. Verdeling
- Art. 17. Betaling
- Art. 18. Overdracht der loten
- Art. 19. Verhuring
- Art. 20. Ontvangsten
- Art. 21. Verzekeringen

HOOFDSTUK IV. — BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

Afdeling A: Algemene vergadering

- Art. 22. Machten
- Art. 23. Gewone vergadering
- Art. 24. Buitengewone vergadering
- Art. 25. Bijeenroeping
- Art. 26. Samenstelling
- Art. 27. Stemmen

- Art. 28. Quorum
- Art. 29. Meerderheid
- Art. 30. Register

Afdeling B : Beheerder-Syndicus

- Art. 31. Beheerder-syndicus
- Art. 32. Eerste beheerder-syndicus
- Art. 33. Taak van de beheerder-syndicus
- Art. 34. Wedden en vergoedingen
- Art. 35. Betwistingen
- Art. 36. Sancties

Afdeling C : Beheerraad

- Art. 37. Beheerraad-syndicus

HOOFDSTUK V. — VERSCHEIDENE SCHIKKINGEN

- Art. 38. Reëel statuut
- Art. 39. Bijkomende reglementen
- Art. 40. Kosten
- Art. 41. Woonstkeuze

HOOFDSTUK I. — INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

Artikel 1. *Samenstelling.*

- a) het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit :
 - privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen ;
 - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van medeigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. *Privatieve delen.*

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

- a) — de bestanddelen der privatieve loten zoals de bevoering, - bedekkingen der muren, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren ; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen ; - de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties enz...
- b) — de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

Artikel 3. *Gemene delen.*

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :

de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

HOOFDSTUK II. — RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

AFDELING A: Privatieve delen

Artikel 4. *Principe.*

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van medeigendom en door de wetten.

Artikel 5. *Verkaveling.*

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

Artikel 6. *Privatieve delen.*

- a) zonder het akkoord van de Algemene vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wegen of de gemene delen in het woningcomplex zoals: raamluiken, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.
- b) de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus.

Artikel 7. *Werken aan de privatieve delen.*

- a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder-syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.
- b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder-syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

Artikel 8. *Verhuring.*

- a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan erbare en begoede personen.
- b) De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementstgebouw.
- c) De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van medeigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.
- d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.
- e) De eigenaars zijn verplicht een copij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de beheerder-syndicus te overhandigen.
- f) In geval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de beheerder-syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurder.
- g) de eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.
- h) In geval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

Artikel 9. *Wijze van bewoning.*

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.
- b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de beheerder-syndicus en ontworpen door de bouwmeester.
- c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.
- d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.
- e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.
- f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex.
Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn.

Artikel 10. *Vrije toegang.*

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

Elke medeigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegd bij middel van een plakband de handtekeningen dragend én van de medeigenaars én van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

AFDELING B: *Gemene delen*

Artikel 11. *Gebruik.*

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

Artikel 12. *Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.*

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

Artikel 13. *Noodzakelijke herstellingswerken.*

- a) De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privative delen die de medeigendom aanbelangen zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de medeigenaars onder toezicht van de beheerder-syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de beheerder-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad, hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die alsdusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.
- b) — De medeigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.
— Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

Artikel 14. **A) Panelen en plakkaten.**

De beheerder-syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlophones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

B) Gebruik van autoberg- of standplaatsen.

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

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor autos mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen ; zijn dienaangaande uitgesloten : de caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.
2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen.
Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitreidend voertuig verleend.
3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. De co-proprieteit van het lokaal die autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. De coproprieteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere : vochtigheid, water, zon, enzovoort..., hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat : ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.
7. Het is ten strengste verboden :
 - a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.
 - b) Er met fietsen, trottinettes, motos, enzovoort te rijden.
 - c) In de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of ander lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.
 - d) er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.
 - e) er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enzovoort...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.
 - f) materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen.
8. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen ; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

HOOFDSTUK III. — LASTEN EN INKOMSTEN

Artikel 15. *Opsomming der lasten.*

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

Artikel 16. *Verdeling.*

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

Artikel 17. *Betaling.*

- a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, moet de beheerder-syndicus van de medeigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering. Al de rekeningen van de beheerder-syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder-syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.
- b) De afrekening der gemene lasten wordt per trimester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

Artikel 18. *Overdracht der loten.*

De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem nog verschuldigd bedrag betalen hetwelk samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerder-syndicus. Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte. De nieuwe eigenaar is gehouden tot betaling der sommen gevorderd sedert de datum van de notariële akte.

Artikel 19. *Verhuring.*

De beheerder-syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de Algemene Vergadering. De medeigenaars kunnen van de beheerder-syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

Artikel 20. *Gemene inkomsten.*

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

Artikel 21. *Verzekeringen.*

a) **Principe.**

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars.

b) **Gedekte risico's.**

Deze verzekeringen dekken :

I. **Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.**

1. het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
6. genotsderving
7. electriciteitsgevaar.

II. **Waterschade.**

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren.

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

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

IV. **Wet.**

1. eventuele concierge.

c) **Bijkomende premie.**

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

d) **Teistering**

In geval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder-syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen ; deze zal met drie/vierde meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

e) **Polis.**

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

HOOFDSTUK IV. — BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

AFDELING A : Algemene vergadering

Artikel 22. *Machten.*

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

Artikel 23. *Gewone vergadering.*

De gewone vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden in de maand maart of elke andere maand bij beslissing van de algemene vergadering. Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus, de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds en alle punten op de dagorde geplaatst.

Artikel 24. *Buitengewone vergadering.*

Buitengewone algemene vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt. De algemene vergadering moet bijeen geroepen worden door de beheerder-syndicus wanneer een zeker aantal medeigenaars, bepaald in de basisakte eigen aan elk woningcomplex, er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

Artikel 25. *Bijeenroeping.*

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

Artikel 26. *Samenstelling.*

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

De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder-syndicus.

Artikel 27. *Stemmen.*

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

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

Elke medeigenaar mag, mits een bijzondere volmacht, een mandataris de opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergaderingen.

Artikel 28. *Quorum.*

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeigenaars bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten van de mede-eigendom bezitten.

Indien een algemene vergadering het vereiste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeropen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder quorum vereiste.

Artikel 29. *Meerderheid.*

Behoudens tegenstrijdige schikkingen aan huidig reglement, zullen de beslissingen genomen worden door de volstreckte meerderheid der stemmen hier aanwezig of vertegenwoordigd.

Artikel 30. *Register.*

De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgelegd door de beheerder-syndicus in het register der vergaderingen. Elke mede-eigenaar mag het register van de medeigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder-syndicus en in zijn aanwezigheid.

AFDELING B : Beheerder-syndicus

Artikel 31. *Beheerder-syndicus.*

Er wordt beroep gedaan door de medeigenaars op de diensten van een beheerder-syndicus, al dan niet mede-eigenaar. De beheerder-syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars, noch van hun huurders.

Artikel 32. *Eerste beheerder-syndicus.*

De eerste beheerder, zijnde de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw is onherroepelijk benoemd tot aan de gewone algemene vergadering van het jaar bepaald in de basisakte. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar.

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

Artikel 33. *Taak van beheerder-syndicus.*

- a) de beheerder-syndicus moet namelijk en onder meer :
1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid ;
 2. zorgen voor de goede werking van de gemene diensten ;
 3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex ;
 4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn ;
 5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap ;
 6. alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle medeëigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen ;
 7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de medeëigendom betreffen ;
 8. in naam van de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening ;
 9. de betwisting met derden of tussen medeëigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag uit brengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bewaerende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn ;
 10. de medeëigendom vertegenwoordigen in rechte. Ten einde dezer geeft ieder der medeëigenaars, door ondertekening dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder-syndicus in functie ;
 11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken ;
 12. overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stoomketels, liften, enz...
- b) De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

Artikel 34. *Wedden en vergoedingen van de beheerder-syndicus.*

- de emolumenten van de beheerder-syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat ;
- de emolumenten van de eerste beheerder-syndicus zijn ten laste van de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw, zulks zolang dit gebouw niet afgewerkt is.
- de emolumenten dekken de kosten van telefoon, zegels, verplaatsingen in de stad, enz...

Artikel 35. *Betwistingen.*

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

Artikel 36. *Sancties.*

- a) Bij gebreke de door de beheerder-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de beheerder-syndicus om de gemene lasten te innen :
1. het leveren van water, gas, electriciteit en chauffage aan het lot van de in gebreke gebleven medeigenaar stopzetten.
 2. de in gebreke gebleven medeigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen ;
 3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven medeigenaar innen, zijnde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der medeigenaars ; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de beheerder-syndicus gestorte sommen.
 4. van de andere medeigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de in gebreke gebleven medeigenaar opvorderen.
- b) Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. De medeigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de medeigendom de door hen ontstane kosten van advocaten terugbetalen, zonder aandeel voor elke andere veroordeling die tegen hen zouden uitgesproken zijn.

AFDELING C : Beheerraad

Artikel 37. *Beheerraad-syndicus.*

De algemene vergadering mag een beheerraad gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder-syndicus alle dringende problemen op. De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus. De beheerraad mag, in geval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK V. — VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN

Artikel 38. *Reëel statuut.*

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de medeëigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.
 - Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met drie/vierde der stemmen genomen.
 - Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht
- Deze basisakte, tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 39. *Bijkomende reglementen.*

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door particuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire inschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de particuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 40. *Kosten.*

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de medeëigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de basisakte.

Artikel 41. *Woonstkeuze.*

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

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I. — DIVISION DE L'IMMEUBLE

- Art. 1. Composition
- Art. 2. Parties privatives
- Art. 3. Parties communes

CHAPITRE II. — DROITS & OBLIGATIONS

Section A : Parties privatives

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Morcellement
- Art. 6. Eléments privatifs intéressant la copropriété
- Art. 7. Travaux aux choses privatives
- Art. 8. Location
- Art. 9. Mode d'occupation
- Art. 10. Libre accès

Section B : Parties communes

- Art. 11. Usage
- Art. 12. Modifications et travaux non nécessaires
- Art. 13. Réparations nécessaires
- Art. 14. A. Panneaux, plaques et affiches
B. Usage de garages ou emplacements pour autos

CHAPITRE III. — CHARGES & RECETTES COMMUNES

- Art. 15. Enumérations des charges
- Art. 16. Répartition
- Art. 17. Payement
- Art. 18. Mutation de lots
- Art. 19. Location
- Art. 20. Recettes
- Art. 21. Assurances

CHAPITRE IV. — ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

Section A : Assemblée générale

- Art. 22. Pouvoirs
- Art. 23. Assemblée ordinaire
- Art. 24. Assemblée extraordinaire
- Art. 25. Convocations
- Art. 26. Composition
- Art. 27. Voix
- Art. 28. Quorum
- Art. 29. Majorité
- Art. 30. Registre

Section B : Gérant

- Art. 31. Gérant
- Art. 32. Premier gérant
- Art. 33. Mission du gérant
- Art. 34. Emoluments
- Art. 35. Contestations
- Art. 36. Sanctions

Section C : Conseil de gérance

- Art. 37. Conseil de gérance

CHAPITRE V. — DISPOSITIONS DIVERSES

- Art. 38. Statut réel
- Art. 39. Règlements annexes
- Art. 40. Frais
- Art. 41. Domicile

Article

a)

b)

c)

d)

Article

So

m

a)

b)

Article

Sc

te

de

tu

m

ar

ex

CHAPITRE I. — DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article 1. *Composition.*

- a) L'immeuble est divisé en lots.
- b) Chacun des lots se compose de :
 - parties privatives qui sont la propriété exclusive du propriétaire du lot, y compris éventuellement la cave privative rattachée au lot, objets de propriété privative ;
 - à titre d'accessoire, un certain nombre indivis de quotités dans les parties communes, objets de copropriété.
- c) Chacun des lots est susceptible d'être grevé de droits réels et de faire l'objet de toutes mutations et locations.
- d) Les parties communes sont régies par les dispositions de l'article 577 bis, paragraphes 9 à 11, du Code Civil.

Article 2. *Parties privatives.*

Sont privatives les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire et notamment :

- a) Les éléments constitutifs des lots privatifs tels les revêtements des sols et des murs, — les fenêtres comprenant les châssis, vitres, persiennes et volets éventuels, — les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des murs portants, — les revêtements des balcons et terrasses éventuels, — la porte palière et la porte de la cave — les installations sanitaires etc...
- b) les accessoires à l'usage des lots privatifs tels : parlophone, ouvre-porte, sonnette, boîte aux lettres, plaques indicatrices, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Article 3. *Parties communes.*

Sont communes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de divers lots et notamment : le terrain, les fondations, l'armature bétonnée, les murs portants, les hourdis, les murs et décorations des façades, égouts et fosses, le toit, les canalisations d'usage commun, escaliers, ascenseurs éventuels, minuterie, conciergerie éventuelle, sous-sols à l'exception des caves privatives, parties communes du parlophone, ouvre-porte et sonnerie de l'entrée de l'immeuble, les portes à rue, les antennes communes de radiophonie et télévision, la moitié intérieure des murs mitoyens (la moitié extérieure restant appartenir au propriétaire originaire de l'immeuble à appartements.