

GECOORDINEERDE TEKST VAN  
**DE STATUTEN,  
DE BASISAKTE  
REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM,  
MET  
REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

CONFORM DE WET OP MEDE-EIGENDOM VAN 2010

**VOOR HET COMPLEX VAN  
DE VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS  
“RESIDENTIE SPINNAKER”**

WATERKASTEELSTRAAT 3-4 TE BLANKENBERGE

ONDERNEMINGSNUMMER KBO 0835.603.827

GOEDGEKEURD OP DE ALGEMENE VERGADERING VAN 23 MAART 2013

## HISTORIEK VAN DIT DOCUMENT

- Oorspronkelijke statuten dd. 25/4/1979, verleden voor Notaris Paul Sabbe te Blankenberge
- Wijzigende basisakte van 19/4/1982, verleden voor Notaris Paul Sabbe te Blankenberge
- Coordinatie van de statuten en het Reglement van Inwendige Orde, naar aanleiding van de gewijzigde wet op mede-eigendom van 2/6/2010, onderhands opgemaakt en voorgelegd tijdens de algemene vergadering van 23/3/2013

<b>BASISAKTE VAN 25 APRIL 1979.....</b>	<b>7</b>
<b>HOOFDSTUK I: VERKLARINGEN.....</b>	<b>8</b>
<b>HOOFDSTUK II: AANNEMINGSCONTRACTEN.....</b>	<b>10</b>
<b>HOOFDSTUK III: TOELATING TOT BOUWEN - VERZAKING AAN HET     RECHT VAN NATREKKING .....</b>	<b>11</b>
<b>HOOFDSTUK IV: BIJVOEGSELS.....</b>	<b>12</b>
<b>HOOFDSTUK V: WIJZIGENDE BASISAKTE .....</b>	<b>13</b>
<b>HOOFDSTUK VI: VOLMACHT.....</b>	<b>13</b>
<b>HOOFDSTUK VII: BURGERLIJKE STAAT – WOONSTKEUZE.....</b>	<b>14</b>

<b>WIJZIGENDE BASISAKTE : NIEUWE AANBEDELING VAN KELDERS.....</b>	<b>15</b>
---	-----------

<b>REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.....</b>	<b>18</b>
---	-----------

<b>HOOFDSTUK 1: AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.....</b>	<b>18</b>
---	-----------

ARTIKEL 1: AANDUIDING VAN HET GEBOUW.....	18
---	----

ARTIKEL 2: BESCHRIJVENDE OPGAVE EN SPLITSING VAN HET GEBOUW ...	18
---	----

§1. Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve delen: .....	18
---	----

1. Het niveau KELDERS .....	18
-----------------------------	----

2. Het niveau GELIJKVLOERS .....	19
----------------------------------	----

3. het niveau TUSSENVERDIEPING .....	20
--------------------------------------	----

4. De niveaus van de EERSTE tot en met de ZEVENDE VERDIEPING.....	22
---	----

5. Het niveau van de ACHTSTE VERDIEPING .....	28
---	----

6. Het niveau van de TECHNISCHE VERDIEPING .....	30
--	----

SAMENVATTENDE AANDELENTABEL .....	32
-----------------------------------	----

§2. Het gebouw bevat volgende gemeenschappelijke ruimten: .....	34
---	----

1. Het niveau KELDERS .....	34
-----------------------------	----

2. Het niveau GELIJKVLOERS .....	35
----------------------------------	----

3. Het niveau TUSSENVERDIEPING .....	35
--------------------------------------	----

4. De niveaus van de EERSTE tot en met de ZEVENDE VERDIEPING.....	35
---	----

5. Het niveau van de ACHTSTE VERDIEPING .....	35
---	----

6. Het niveau van de TECHNISCHE VERDIEPING .....	35
--	----

7. Het niveau van het DAK .....	35
---------------------------------	----

ALGEMENE OPMERKING .....	36
--------------------------	----

ARTIKEL 3: PLANNEN – BOUWTOELATING .....	36
--	----

ARTIKEL 4: ZAKENRECHTELIJK STATUUT .....	37
--	----

<b>HOOFDSTUK II: PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN</b>	<b>37</b>
---	-----------

<b>SECTIE I: PRIVATIEVE ZAKEN .....</b>	<b>37</b>
---	-----------

ARTIKEL 5: BEGINSEL .....	37
---------------------------	----

ARTIKEL 6: PRIVATIEVE ZAKEN.....	37
----------------------------------	----

<b>SECTIE II – GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN .....</b>	<b>38</b>
---	-----------

ARTIKEL 7 – BEGINSEL .....	38
----------------------------	----

ARTIKEL 8: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	38
--	----

§1. Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars. ....	38
---	----

§2. Particuliere genotsrechten .....	38
--------------------------------------	----

A Het particulier genotsrecht nummer 1:.....	39
--	----

B. Het particulier genotsrecht nummer 2: .....	39
C. Het particulier genotsrecht nummer 3 .....	40
D. Het particulier genotsrecht nummer 4: .....	40
OPMERKING .....	40
ARTIKEL 9: FORFAITAIR KARAKTER VAN DE AANDELEN IN MEDE- EIGENDOM.....	40
<b>HOOFDSTUK III: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.....</b>	<b>41</b>
<b>Sectie 1: PRIVATIEVE ZAKEN .....</b>	<b>41</b>
ARTIKEL 10: BEGINSSEL .....	41
ARTIKEL 11: AFSTAND VAN EEN GEDEELTE VAN EEN KAVEL .....	41
ARTIKEL 12: SAMENVOEGING VAN TWEE OF MEERDERE KAVELS OF VAN EEN KAVEL EN EEN GEDEELTE VAN EEN ANDERE KAVEL - SPLITSING VAN SAMENGEVOEGDE KAVELS .....	41
ARTIKEL 13: PRIVATIEVE ELEMENTEN DIE DE GEMEENSCHAP AANBELANGEN.....	42
ARTIKEL 14: WERKEN AAN PRIVATIEVE DELEN .....	42
ARTIKEL 15: VERHURING .....	43
ARTIKEL 16: WIJZE VAN GEBRUIK DER APPARTEMENTEN, STUDIO' S EN SPLIT-LEVELS .....	44
ARTIKEL 17: WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE AUTOBOXEN EN AUTOSTANDPLAATS .....	44
ARTIKEL 18: VEILIGHEID.....	45
ARTIKEL 19: RUST .....	45
ARTIKEL 20: VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN.....	45
<b>SECTIE 2: GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN .....</b>	<b>46</b>
ARTIKEL 21: BEGINSELEN .....	46
ARTIKEL 22: BIJZONDERHEDEN .....	46
a) Instellingen van openbaar nut. ....	46
b) De kokers voor huisvuil. ....	47
c) Radio- en televisieantenne. Teledistributie. ....	47
d) Identiteitsplaat.....	47
ARTIKEL 23: WERKEN VAN ONDERHOUD.....	47
ARTIKEL 24: HERSTELLINGSWERKEN .....	47
ARTIKEL 25: PANELEN EN AANPLAKBRIEVEN.....	48
ARTIKEL 26: SCHADE DOOR DE MEDE-EIGENAARS VEROORZAAKT.....	48
ARTIKEL 27: GESCHILLEN TUSSEN DE MEDE-EIGENAARS – VERHAAL. ....	48
<b>HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.....</b>	<b>48</b>
<b>SECTIE 1: LASTEN.....</b>	<b>48</b>
ARTIKEL 28: OPSOMMING VAN DE LASTEN – VERHOOGING VAN DE LASTEN. .....	48
ARTIKEL 29: VERDELING DER LASTEN. ....	49
§1. Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid. ....	49
§2. Lasten betreffende zaken, voorwerp van een particulier genotsrecht. ....	49
ARTIKEL 30: VERDELING VAN BEPAALDE LASTEN.....	49
§1. Kosten van verwarming en warm water.....	49
§2. Kosten elektriciteitsverbruik in de gemene delen. ....	49
ARTIKEL 31: KOSTEN VAN NIET-VERKOCHTE KAVELS.....	50

ARTIKEL 32: VOLDOENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.....	50
A. WERKKAPITAAL .....	50
B. RESERVEKAPITAAL .....	50
ARTIKEL 33: ONVERDEELDHEID – VRUCHTGEBRUIK .....	50
ARTIKEL 34: OVERDRACHT VAN EEN KAVEL .....	51
ARTIKEL 35: GEDWONGEN INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN. .....	53
ARTIKEL 36: VERHURING .....	53
<b>SECTIE 2: GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.....</b>	<b>54</b>
ARTIKEL 37: BEGINSSEL .....	54
<b>HOOFDSTUK V: VERZEKERINGSPOLISSEN .....</b>	<b>54</b>
<b>SECTIE 1: ALGEMENE BEGRIPPEN .....</b>	<b>54</b>
ARTIKEL 38: BEGINSSEL .....	54
ARTIKEL 39: GEDEKTE RISICO'S - VERZEKERDE BELANGEN .....	54
ARTIKEL 40: VERTEGENWOORDIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS.....	54
ONDERSCHIJVEN VAN POLISSEN .....	54
ARTIKEL 41: BETALING DER PREMIES - SUPPLEMENTAIRE PREMIES .....	55
ARTIKEL 42: COLLECTIEVE VERZEKERING.....	55
ARTIKEL 43: AFSCHRIFTEN DER POLISSEN .....	55
ARTIKEL 44: OVERSCHOT VAN DE SCHADEVERGOEDING. ....	55
<b>SECTIE 2: VERZEKERING VAN HET GEBOUW. ....</b>	<b>55</b>
ARTIKEL 45: SCHADEGEVALLEN. ....	55
ARTIKEL 46: AANVULLENDE VERZEKERINGEN. ....	56
ARTIKEL 47: UITKERING DER SCHADEVERGOEDINGEN. ....	56
ARTIKEL 48: PRIVÉ-ROERENDE GOEDEREN.....	57
<b>SECTIE 3: VERZEKERING DER BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.....</b>	<b>57</b>
ARTIKEL 49: BEGINSSEL. ....	57
ARTIKEL 50: SCHADEGEVALLEN – VERGOEDINGEN.....	57
<b>HOOFDSTUK VI: Vernieling van het gebouw. ....</b>	<b>57</b>
ARTIKEL 51: TOTALE OF GEDEELTELIJKE Vernieling.....	57
ARTIKEL 52: Heropbouw. ....	58
ARTIKEL 53: BIJDAGEN IN DE KOSTEN VAN WEDEROPBOUW.....	58
ARTIKEL 54: DWANGMIDDELEN. ....	58
<b>HOOFDSTUK VII: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.....</b>	<b>58</b>
<b>SECTIE I: ALGEMENE VERGADERING.....</b>	<b>58</b>
ARTIKEL 55: MACHTEN .....	59
ARTIKEL 56: STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING .....	59
ARTIKEL 57: DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING. ....	60
ARTIKEL 58: ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING.....	60
ARTIKEL 59: SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.....	61
ARTIKEL 60: STEMMEN .....	61
ARTIKEL 61: QUORUM – RECHTSGELDIGE VERGADERING .....	61
ARTIKEL 63: VOLMACHTEN.....	63
ARTIKEL 64: VERSLAGSCHRIFTEN .....	64
Tegenwerpelijkheid.....	66
<b>SECTIE 2: HET BEHEER.....</b>	<b>67</b>
ARTIKEL 66: DE SYNDICUS – BENOEMING .....	67

ARTIKEL 67: OPDRACHT VAN DE SYNDICUS .....	68
ARTIKEL 68: VERGOEDINGEN VOOR HET BEHEER (VAN DE SYNDICUS).....	70
ARTIKEL 69: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.....	70
Commissaris van de rekeningen.....	70
<b>SECTIE 3: CONCIËRGE .....</b>	<b>71</b>
ARTIKEL 70: HUISBEWARING – ONDERHOUD - ANDERE TAKEN .....	71
ARTIKEL 71: CONCIERGEWONIG .....	71
<b>HOOFDSTUK VIII: DIVERSE BEPALINGEN .....</b>	<b>71</b>
ARTIKEL 72: TERRASSEN OP HET NIVEAU VAN DE ACHTSTE EN TECHNISCHE .....	71
VERDIEPING .....	71
ARTIKEL 73: VERHUIZINGEN.....	72
ARTIKEL 74: HANDELSPANDEN - PUBLICITEIT EN BESTEMMING .....	72
ARTIKEL 75: DE RUIMTE VOOR DE HOOGSPANNINGSKABINE .....	72
ARTIKEL 76: EXCLUSIVITEIT IN HET VOORDEEL VAN DE VENNOOTSCHAP	73
ARTIKEL 77: BOUWTOELATING - ADMINISTRATIEVE BESCHIKKINGEN - INTERPRETATIE .....	73
ARTIKEL 78: VERKOOP VAN DE KAVELS .....	73
ARTIKEL 79: WIJZE VAN OPLEVERING .....	74
ARTIKEL 80: INGENOTTREDING .....	75
ARTIKEL 81: VOORBEHOUD VAN VERGOEDING.....	75
ARTIKEL 82: ZAKENRECHTELIJK STATUUT EN REGLEMENTEN VAN VERBINTENISRECHTELIJKE AARD	76
ARTIKEL 83: KOSTEN .....	77
ARTIKEL 84: KEUZE VAN WOONPLAATS .....	77

## **REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

# **BASISAKTE VAN 25 APRIL 1979**

**REP : 299/79**

Het jaar negentienhonderd negenenzeventig.

Op vijftwintig april.

Voor Ons, Meester PAUL SABBE, Doctor in de Rechten, notaris te Blankenberge.

## **VERSCHENEN**

1<sup>e</sup> a) mevrouw Eugenie, Xaveria LANGBEEN, vishandelaarster, geboren te Heist-aan-zee, op achtentwintig maart, negentienhonderd en negen, niet-hertrouwde weduwe van de heer Robert, Frans, Jan Tant, wonende te Blankenberge, Waterkasteelstraat, 2;

b) de heer Robert, Jean, Pierre TANT, handelaar, geboren te Blankenberge op tien januari negentienhonderd viereënveertig, wonende te Blankenberge, Leopoldstraat, 22;

c) de heer Jean, Marcel, Lucien TANT, handelaar, geboren te Blankenberge op zestien december negentienhonderd zeseneënveertig, wonende te Blankenberge, Waterkasteelstraat, 1;

2<sup>e</sup> de heer Maurice, Arthur, Frans, TAVERNIER, garagist, geboren te Blankenberge op twintig mei negentienhonderd achtentwintig, en zijn echtgenote, mevrouw Eveline, Marie TAVERNIER, zonder beroep, geboren te Lissewege op elf juli negentienhonderd zesentwintig, samenwonende te Blankenberge, Kerkstraat, 185.

Gehuwd onder het beheer van de zuivere en eenvoudige scheiding van goederen, blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Gustaaf, Jozef Notebaert, destijds te Blankenberge, op drieëntwintig december negentienhonderd drieënzeventig.

3<sup>e</sup> de heer Raymond, Jean, Louis BOYDENS, technisch ingenieur, geboren te Blankenberge op twintig augustus negentienhonderd tweeëndertig, en zijn echtgenote, mevrouw Hannelore, Auguste HEPENSTRICK, zonder beroep, geboren te Keulen (Duitse Bondsrepubliek) op tien januari negentienhonderd tweeënveertig, samenwoonde te Brugge ( Sint-Michiels) Kooidam, 6.

Gehuwd vóór achtentwintig september negentienhonderd zesenzeventig onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap bij gebrek aan huwelijkscontract.

4<sup>e</sup> de naamloze vennootschap "MP-OMEGA", met zetel te Antwerpen, Plantin Moretuslei 12. Handelsregister van Antwerpen, nummer 207.542. Oppericht blijkens akte verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen, op tien december

negentienhonderd zesenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op dertig december daarna, onder nummer 4524-3.  
Hier vertegenwoordigd ingevolge artikel 17 der statuten door:

- 1<sup>e</sup> de heer Anthonius, Johannes FIBBE, directeur, wonende te Rotterdam (Nederland), 's-Landswerf 282;  
2<sup>e</sup> de heer Marcel, John, Maria, Corneel PEETERS, beheerder van vennootschappen, wondende te 's Gravenwezel, Azalealaan, 34

Voor wie hier verschijnt:

De heer Edgard, Henri VAN PUT, notarisklerk, wonende te Kapellen, Pastoor Vandenhoudtstraat 19, ingevolge volmacht verleden voor notaris Charles Sluyts te Antwerpen op negentien april negentienhonderd negenenzeventig, waarvan de uitgifte hieraan gehecht is.

Hierna steeds genoemd de "VENNOOTSCHAP".

## **HOOFDSTUK I: VERKLARINGEN**

A. De verschijners onder sub a), b) en c), 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> hebben mij verklaard dat zij eigenaars zijn van een perceel bouwgrond, gelegen te BLANKENBERGE aan de WATERKASTEELSTRAAT nummers 3, 4, 5, 6 en 7 thans gekadastrerd in de sectie C nummer 726/G/2, H2, X/2, en 775/K/2, N/3, voor een oppervlakte van negenhonderd achtennegentig vierkante meter achtennegentig vierkante decimeter (998, 98 m<sup>2</sup>) volgens een metingsplan opgemaakt door de meetkundige schatter de heer Roger Gervoyse te Blankenberge op twee april negentienhonderd negenenzeventig, welk plan gehecht is gebleven aan de akteruiling verleden voor Ons, notaris, op heden voorafgaandelijk dezer; groot duizend en twee vierkante meter negentien vierkante decimeter (1.002, 19 m<sup>2</sup>) volgens een metingsplan opgemaakt door de meetkundige schatter de heer De Zutter te Koekelare op vijf oktober negentienhonderd achtenzeventig, welk plan hieraan gehecht bleef.

Dit perceel is samengesteld uit drie kavels, te weten:

- kavel A met een oppervlakte van zeshonderd drieënnegentig vierkante meter drieënzeventig vierkante decimeter -----	693, 73 m <sup>2</sup>
- kavel B met een oppervlakte van honderd vierentachtig vierkante meter drieëntwintig decimeter -----	184,23 m <sup>2</sup>
- kavel C met een oppervlakte van honderd eenentwintig vierkante meter twee vierkante decimeter -----	121, 02 m <sup>2</sup>
	-----
Totaal : negenhonderd achtennegentig vierkante meter achtennegentig vierkante decimeter	998, 98 m <sup>2</sup>

Kavel A behoort toe:

- aan mevrouw Eugenie Langbeen en de heren Tober en Jean Tant: tot beloop van drieënnegentig duizend driehonderd achtenvijftig/honderd duizendste	93.358/100.000
- aan de echtgenoten Maurice Tavernier-Tavernier Eveline: tot beloop van drie duizend zevenhonderd achttien/honderd duizendste	3.718/100.000
- aan de echtgenoten Raymond Boydens-Hepenstrick Hannelore: tot beloop van twee duizend negenhonderd vierentwintig/ honderd duizendste	2.924/100.000
Totaal:honderd duizend/honderd duizendsten	100.000/100.000

Kavel B behoort toe:

- aan de echtgenoten Maurice Tavernier-Tavernier Eveline: tot beloop van eenennegentig duizend vijfhonderd tweënnegentig/honderd duizendste	91.592/100.000
- aan mevrouw Eugenie Langbeen en de heren Robert en Jan Tant: tot beloop van vijf duizend vierhonderd vierentachtig/honderd duizendste	5.484/100.000
- aan de echtgenoten Raymond Boydens-Hepenstrick Hannelore: tot beloop van twee duizend negenhonderd vierentwintig/ honderd duizendste	2.924/100.000
Totaal: honderd duizend/honderd duizendste	100.000/100.000

Kavel C behoort toe:

- aan de echtgenoten Raymond Boydens-Hepenstrick Hannelore: tot beloop van negentig duizend zevenhonderd achtennegentig/honderd duizendsten	90.798/100.000
- aan mevrouw Eugenie Langbeen en de heren Robert en Jean Tant: tot beloop van vijf duizend vierhonderd vierentachtig/ honderd duizendste	5.484/100.000
- aan de echtgenoten Maurice Tavernier-Tavernier Eveline: tot beloop van drie duizend zevenhonderd achttien/ honderd duizendste	3.718/100.000
Totaal: honderd duizend/honderd duizendste	100.000/100.000

B. De vennootschap, bij monde van haar vertegenwoordiger heeft mij verklaard, dat zij het inzicht heeft op voorbeschreven grond een appartementsgebouw op te richten, dat zal bestaan uit:

- een niveau kelders;
- een niveau gelijkvloers;
- een tussenniveau;
- acht verdiepingen;
- een technische verdieping.

C. Ten einde deze basisakte te verwezenlijken, verklaren de verschijners, zo zij handelen:

a) het voorbeschreven perceel grond, waarop het flatgebouw zal opgericht worden, te plaatsen onder het beheer der mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, zoals voorzien onder artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, zijnde het stelsel van het horizontaal eigendomsrecht, ten einde het aan te wenden als bijhorigheid van de privatieven in het gebouw, zoals voorzien in de basisakte hierna.

b) zich te verbinden het aandeel in de gemene delen, waaronder de grond, alleen te verkopen aan toekomstige eigenaars van privatieven in het gebouw en tot stemmen de aandelen toegekend aan elk privaatief in de basisakte af te staan aan toekomstige eigenaars van privatieven.

c) te verzaken ten voordele van alle toekomstige eigenaars van privatieven in het gebouw aan het voordeel van het recht van natrekking voorzien bij de artikels 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gebouwen onmiddellijk na hun oprichting zullen toebehoren aan de rechthebbenden ervan.

## ***HOOFDSTUK II: AANNEMINGSCONTRACTEN***

Ingevolge de onderhandse aannemingscontracten, rechtstreeks afgesloten tussen de vennootschap en respectievelijk

1° Mevrouw Eugenie Langbeen en de heren Robert en Jean Tant,

2° de echtgenoten Maurice Tavernier- Tavernier Eveline en

3° de echtgenoten Raymond Boydens-Hepenstrick Hannelore, heeft de vennootschap zich verplicht navolgende privatieven te bouwen:

- voor rekening van mevrouw Eugenie Langbeen en de heer Robert en Jean Tant:

- het appartement nummer 301 op de derde verdieping;
- het appartement nummer 401 op de vierde verdieping;
- het appartement 701 op de zevende verdieping;

- voor rekening van de echtgenoten Maurice Tavernier-Tavernier Eveline:

- het appartement 106 op de eerste verdieping;
- het appartement 410 op de vierde verdieping;
- de autobox nummer 1
- de autobox nummer 2
- de overdekte ruimte achter de autoboxen nummers 1 en 2;
- de autobox met het kenmerk P1.

- voor rekening van de echtgenoten Raymond Boydens-Hepenstrick Hannelore:

- het appartement nummer 808 op de achtste verdieping;
- het appartement nummer 906 op de technische verdieping;

Zoals de kavels beschreven zijn in het hier aangehecht reglement van mede-eigendom (bijvoegsel I).

Zodat door het enkel feit van de oprichting van het gebouw en naarmate het vorderen der werken:

1° Mevrouw Langbeen en de heren Robert en Jean Tant eigenaars zullen zijn van de voormelde appartement nummers 301, 401, en 701;

2° de echtgenoten Maurice Tavernier-Tavernier Eveline eigenaars zullen zijn van de voormelde appartementen nummers 106 en 410; van de autoboxen nummers 1 en 2 met overdekte ruimte en van de autobox met het kenmerk P1.

3° de echtgenoten Raymond Boydens-Hepenstrick Hannelore eigenaars zullen zijn van de voormelde appartementen nummers 808 en 906.

De overige privatieven in het gebouw zullen in privatieve en uitsluitende eigendom toehoren aan de vennootschap die ze opricht voor eigen rekening.

### ***HOOFDSTUK III: TOELATING TOT BOUWEN - VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING***

De verschijners onder sub 1° a); b) en c), 2° en 3° verklaren:

- toegang te geven aan de vennootschap om op de voorbeschreven grond constructies op te richten;
- te verzaken in voordeel van de vennootschap die aanvaardt, aan het recht van natrekking op alle privatieven, op te richten op voorbeschreven grond, behalve:

A. Voor wat betreft de verschijners onder sub 1° a), b) en c) voor de privatieven, die zij zich hebben voorbehouden en die de vennootschap voor hun rekening opricht krachtens onderhands aannemingscontract zoals hiervoor, te weten:

- het appartement nummer 301 met de eraan verbonden duizend achthonderd achtentwintig/honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:

1.828/100.000

- het appartement nummer 401 met de eraan verbonden duizend achthonderd achtentwintig/honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:

1.828/100.000

- het appartement nummer 701 met de eraan verbonden duizend achthonderd achtentwintig/honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:

1.828/100.000

B. Voor wat betreft de verschijners onder sub 2° voor de particulieren, die zij zich hebben voorbehouden en die de vennootschap voor hun rekening opricht krachtens onderhands aannemingscontract zoals uiteengezet hiervoor, te weten:

- het appartement 106 met de eraan verbonden duizend zeshonderd vierenzeventig/honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:	1.674/100.000
- het appartement 410 met de eraan verbonden duizend vijfhonderd en twee/ honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:	1.502/100.000
- de autobox nummer 1 met de eraan verbonden honderd vijfendertig/ honderd - duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw:	135/100.000
- de autobox nummer 2 met de eraan verbonden honderd vijfendertig/ honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw:	135/100.000
- de overdekte ruimte achter de autoboxen nummer 1 en 2 met de eraan verbonden tweehonderd zevenentwintig/honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:	227/100.000
- de autobox met het kenmerk P1 met de eraan verbonden vijfenveertig/ honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond:	45/100.000

C. Voor wat betreft de verschijners onder sub 3° voor de particulieren, die zij zich hebben voorbehouden en die de vennootschap voor hun rekening opricht krachtens onderhands aannemerscontract zoals uiteengezet hiervoor te weten:

- het appartement nummer 808 met de eraan verbonden duizend vijfhonderd en twee/honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:	1.502/100.000
- het appartement nummer 906 met de eraan verbonden duizend vierhonderd tweeëntwintig/honderd duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond:	1.422/100.000

#### ***HOOFDSTUK IV: BIJVOEGSELS***

De verschijners, zo zij handelen, hebben mij vervolgens volgende documenten overhandigd om aan deze gehecht te blijven:

- bijvoegsel I: het reglement van mede-eigendom;
- bijvoegsel II: de lijst van de kelders;
- bijvoegsel III: de bouwvergunning;
- bijvoegsel IV: de dertigjarige eigendomsaanhaling;
- bijvoegsel V: de plannen van het gebouw:
  - plan 1: kelders,
  - plan 2: gelijkvloers,
  - plan 3; tussenniveau,
  - plan 4: verdieping,

plan 5: split-levels,  
plan 6: verdieping acht (8)  
plan 7: technische verdieping,  
plan 8: doorsnee A-B  
plan 9: doorsnee C-D/E-F/G-H,  
plan 10: voorgevel,  
plan 11: achtergevel,  
plan 12: dakplan.

De plannen werden getekend door het architectenbureau Erik Van Biervliet te Brugge.

- bijvoegsel VI: het opmetingsplan.

Al de voormelde documenten vormen samen de basisakte van het gebouw. Deze documenten vervolledigen elkaar en vormen één geheel, derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

## ***HOOFDSTUK V: WIJZIGENDE BASISAKTE***

De kopers van kavels zullen in hun aankoop akte als voorwaarde van de verkoping aan de vennootschap onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen of verbeterde akten aan de basisakte te ondertekenen.

## ***HOOFDSTUK VI: VOLMACHT***

De grondeigenaars, te weten 1° a) mevrouw Eugenie Langbeen, b) de heer Robert Tant, 2° de echtgenoten Maurice Tavernier-Tavernier Eveline en 3° de echtgenoten Raymond Boydens-Hepenstrick Hannelore, allen voornoemd, verklaren aan te stellen als bijzondere gemachtigden met macht om afzonderlijk op te treden:

1° de heer Gustaaf VERMEULEN, kantoorhoofd, wonende te Blankenberge, Louis Van Sluysstraat, 6;

2° de heer Jan De Mulder, licentiaat in de rechten, wonende te Brugge-Zeebrugge, Brusselstraat, 37;

Die zij gelasten om voor hen en in hun naam te verkopen de grondaandelen in alle kavels van de Residentie Spinnaker, ter uitzondering van de grondaandelen van de kavels hiervoor beschreven onder hoofdstuk II, welke kavels de vennootschap zich verplicht heeft te bouwen voor rekening van voornoemde eigenaars.

En dit in der minnen of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen, die deze lasthebbers zullen goedvinden.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats; de wijze en termijn voor betaling vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen te geven van betaling, koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook.

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

## ***HOOFDSTUK VII: BURGERLIJKE STAAT - WOONSTKEUZE***

De ondergetekende notaris bevestigt de burgerlijke staat van de verschijners onder sub 1° a), b) en c), 2° en 3° op zicht van officiële stukken, vereist door de Wet.

Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners, zo zij handelen, woonplaats in het kantoor van ons, notaris.

### **WAARVAN AKTE**

Verleden te Blankenberge, datum als hierboven.

En na voorlezing aan de verschijners sub 1° a), b) en c), 2° en 3° en aan de vertegenwoordiger van de vennootschap hebben deze met mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt te Brugge registratie IV, vier blad, vier verzending, 3 mei 1979. Boek 138, blad 20, vak 2. Ontvangen: tweehonderd vijfentwintig frank (225,-).

Vr. de Ontvanger: (get.) R. CUVELIER.

## **WIJZIGENDE BASISAKTE : NIEUWE AANBEDELING VAN KELDERS**

Het jaar negentienhonderd tweeëntachtig.  
Op negentien april,

Voor ons, Paul Sabbe, doctor in de rechten, notaris te Blankenberge.  
De verschijner, zo hij handelt, verklaart de toekenning van de kelders, aan de verschillende privatieven in het gebouw zoals voorzien in voormelde basisakte, te wijzigen als volgt :

De kelders dragende nummers eenendertig (31), zesendertig (36) en vierenzeventig (44) worden, krachtens onderhavige wijzigende basisakte, losgekoppeld van de privatieven waartoe ze in de oorspronkelijke basisakte waren toegekend, zij respectievelijk de privatieven dragende nummers :

- Honderd en acht (108)
- Honderd en negen (109)
- Driehonderd en vijf (305)

derwijze dat, krachtens onderhavige akte, de privatieven Honderd en acht (108), Honderd en negen (109) en Driehonderd en vijf (305) alsmede Achthonderd en een (801) geen kelder meer zullen bezitten in het gebouw.

Het weze bijgevolg duidelijk herhaald dat de privatieven nummers Honderd en acht (108) en Driehonderd en vijf (305) alsmede Achthonderd en een (801) zullen verkocht worden zonder kelder.

Anderzijds worden zelfde kelders voortaan gekoppeld aan volgende privatieven :

- De kelder nummer eenendertig (31) aan het privaatief Honderd en Negen (109)
- De kelder nummer zesendertig (36) aan het privaatief Negenhonderd en Drie (903)
- De kelder nummer vierenzeventig (44) aan het privaatief Zeshonderd en Een (601)

Voorgaande wijziging geldt als een afwijking en een nieuwe toekenning van “de lijst van de kelders” zoals ze voorkomt op bijvoegsel II gehecht aan de basisakte van vijftieng april negentienhonderd negenzeventig. De nieuwe “lijst van de kelders” wordt hierna hernomen.

Lijst van de kelders :

- Kelder 1 aan split-level 103
- Kelder 2 aan split-level 203
- Kelder 3 aan split-level 403
- Kelder 4 aan split-level 503
- Kelder 5 aan split-level 703
- Kelder 6 aan split-level 104
- Kelder 7 aan split-level 204
- Kelder 8 aan split-level 404
- Kelder 9 aan appartement 501
- Kelder 10 aan split-level 704

- Kelder 11 aan appartement 002
- Kelder 12 aan appartement 102
- Kelder 13 aan appartement 202
- Kelder 14 aan appartement 302
- Kelder 15 aan appartement 402
- Kelder 16 aan appartement 502
- Kelder 17 aan appartement 602
- Kelder 18 aan appartement 702
- Kelder 19 aan appartement 802
- Kelder 20 aan appartement 105
- Kelder 21 aan appartement 205
- Kelder 22 aan appartement 303
- Kelder 23 aan appartement 405
- Kelder 24 aan appartement 505
- Kelder 25 aan appartement 603
- Kelder 26 aan appartement 705
- Kelder 27 aan appartement 804
- Kelder 28 aan appartement 902
- Kelder 29 aan appartement 803
- Kelder 30 aan appartement 901
- Kelder 31 aan appartement 109
- Kelder 32 aan appartement 208
- Kelder 33 aan appartement 408
- Kelder 34 aan appartement 508
- Kelder 35 aan appartement 708
- Kelder 36 aan appartement 903
- Kelder 37 aan appartement 209
- Kelder 38 aan appartement 409
- Kelder 39 aan appartement 509
- Kelder 40 aan appartement 709
- Kelder 41 aan appartement 004
- Kelder 42 aan appartement 107
- Kelder 43 aan appartement 207
- Kelder 44 aan appartement 601
- Kelder 45 aan appartement 407
- Kelder 46 aan appartement 507
- Kelder 47 aan appartement 605
- Kelder 48 aan appartement 707
- Kelder 49 aan appartement 806
- Kelder 50 aan appartement 110
- Kelder 51 aan appartement 210
- Kelder 52 aan appartement 306
- Kelder 53 aan appartement 410
- Kelder 54 aan appartement 807
- Kelder 55 aan appartement 510
- Kelder 56 aan appartement 606
- Kelder 57 aan appartement 710
- Kelder 58 aan appartement 808
- Kelder W1 aan handelspand 2

Voor het overige verwijst de verschijner, zo hij handelt, naar de oorspronkelijke basisakte van het gebouw en de plans eraan gehecht.

De draagwijdte van onderhavige wijzigende basisakte is bijgevolg alleen maar de toekenning van voormelde kelders.

Zowel de tekst van de oorspronkelijke basisakte als de plannen eraan gehecht blijven bijgevolg van kracht.

Waarvan akte

Gedaan en verleden te Blankenberge, in het kantoor, data alsboven.

Na voorlezing heeft de verschijner, zo hij handelt, samen met ons, notaris, getekend.

# **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

## **HOOFDSTUK 1: AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW**

### **ARTIKEL 1: AANDUIDING VAN HET GEBOUW**

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te Blankenberge aan de Waterkasteelstraat nummers 3, 4, 5, 6 en 7, thans gekadastraerd in de sectie C nummers 726/G2, H/2, X/2 – 775/K/2, N/3, voor een oppervlakte van negenhonderd achtennegentig vierkante meter achtennegentig vierkante decimeter (998,98m<sup>2</sup>).

Zoals deze grond werd afgebeeld op een plan opgemaakt door de heer Roger Gervoyse, beëdigd schatter van onroerende goederen, te Blankenberge, op twee april negentienhonderd negenenzeventig. Groot duizend en twee vierkante meter negentien vierkante decimeter (1002,19 m<sup>2</sup>) volgens een metingsplan opgemaakt door de meetkundig schatter de heer De Zutter te Koekelare op vijf oktober negentienhonderd achtenzeventig.

### **ARTIKEL 2: BESCHRIJVENDE OPGAVE EN SPLITSING VAN HET GEBOUW**

#### **§1. Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve delen:**

##### **1. Het niveau KELDERS**

###### **A. DE KELDERS**

Op dit niveau bevinden zich negenenvijftig privatieve kelders, aangeduid door de cijfers 1 tot en met 58 en het kenmerk W1.

Aan deze kelders zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Deze kelders zijn ten titel van privatieve afhankelijkheid verbonden aan bepaalde appartementen zoals aangeduid op de bladzijden 62 en 63 hierna.

###### **B. EEN HANDELSPAND**

Op dit niveau bevinden zich één handelspand, begrijpende:

###### **a) in privatieve eigendom:**

Trap aan de voorgevel van het gebouw komende van het niveau gelijkvloers, inkomdeur, berging onder de trap, lokaal voor de verwarmingsinstallatie, handelsruimte, ruimte voor vestiaire, twee ruimtes voor sanitair, opslagplaats voor dranken, ruimte voor verwarming aangeduid als W.L. groep, ruimte aangeduid met "put" dienende voor pompinstallatie en nooduitgang naar het niveau gelijkvloers tevens dienstig als bevoorradingsdoorgang en bestaande uit anderzijds een trap en anderzijds een glijbaan.

b) in mede-eigendom

Tweeduizend tweehonderd eennenzeventig (2271) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

## **2. Het niveau GELIJKVLOERS**

### **A De AUTOBOXEN**

Op dit niveau bevinden zich twaalf (12) autoboxen, die aangeduid worden door de cijfers 1 tot en met 11 en het kenteken P1.

De autoboxen 8 en 9 vormen samen één dubbele garage, dewelke als dusdanig bestemd is tot het bergen van twee autovoertuigen.

Achter de autoboxen nummers 1 en 2 is een bijkomende overdekte ruimte aangebouwd, waardoor één grote autobergruimte ontstaat.

Aan deze autoboxen zijn volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, verbonden:

- 1 en 2 met overdekte ruimte: samen 497 eenheden, waarvan 135 eenheden voor elke autobox en 227 eenheden voor de overdekte ruimte;
- 3, 4, 5, 6 en 7: elk 135 eenheden;
- 8 en 9: elk 111 eenheden (samen 222 eenheden);
- 10 en 11: elk 135 eenheden;
- P1: 45 eenheden.

### **B. EEN AUTOSTANDPLAATS**

Op dit niveau bevindt zich vooraan in de inrit van het gebouw een autostandplaats, aangeduid door het kenmerk P2.

Aan deze autostandplaats zijn 45 eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, verbonden.

### **C. EEN BERGING**

Op dit niveau bevindt zich een berging, die een onafscheidelijk deel vormt met het appartement 003 op het niveau tussenverdieping en hierna nader beschreven onder de titel van dit privaatief.

Deze berging bezit bijgevolg geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### **D. DE HANDELSPANDEN**

Op dit niveau bevinden zich drie (3) privaatieve handelspannen, aangeduid door de cijfer 1, 2 en 3.

- Het handelspan 1 begrijpt:
  - a) in de privaatieve eigendom:
    - op het niveau gelijkvloers:
      - inkomdeur, etalageruimte, handelsruimte met binnentrap naar duplex

- op het niveau tussenverdieping, keukenzithoek, lavabo en closet.
- op het niveau tussenverdieping:
  - binnentrap komende van het niveau gelijkvloers,
  - duplex-handelsruimte.

b) in mede-eigendom:

duizend tweehonderd vijftientig (1225) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het handelspand 2 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- op het niveau gelijkvloers:

Inkomdeur, een etalageruimte, handelsruimte met binnentrap naar duplex op het niveau tussenverdieping, keukenzithoek en closet.

- op het niveau tussenverdieping:

binnentrap komend van het niveau gelijkvloers, duplex-handelsruimte.

b) in mede-eigendom:

zevend honderd drieënveertig (743) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Opmerking: de eigenaars, huurders of gebruikers van deze kavel zullen een recht van doorgang hebben naar de gemeenschappelijke trapzaal via de aanpalende fietsenbergsplaats. Zij zullen hiervoor geen vergoeding verschuldigd zijn aan de mede-eigendom.

- Het handelspand 3 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- op het niveau gelijkvloers:

Inkomdeur, twee etalageruimtes, handelsruimte met binnentrap naar het duplex op het niveau tussenverdieping, keukenzithoek en closet.

- op het niveau tussenverdieping:

binnentrap komend van het niveau gelijkvloers, duplex-handelsruimte.

b) in mede-eigendom:

achthonderd eenentachtig (881) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### **3. het niveau TUSSENVERDIEPING**

#### **A. DUPLEX-HANDELSRUIMTEN**

Op dit niveau bevinden zich drie (3) privatieve afhankelijkheden, telkens verbonden door een binnentrap met het handelspand op het niveau gelijkvloers en hiervoor nader beschreven onder de titel van het handelspand, waartoe zij behoren, en waarmee zij een onafscheidelijk deel vormen, zodat zij geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Bedoeld worden de handelspanden 1, 2 en 3 op het niveau gelijkvloers.

## B. DE APPARTEMENTEN

Op dit niveau, aan de achterzijde van het gebouw, bevinden zich vier appartementen, aangeduid door het cijfer 001, 002, 003 en 004. Het appartement 001 ligt aan de noordkant van het gebouw en het appartement 004 ligt aan de zuidkant.

- Het appartement 001 begrijpt:

a) in privaatieve eigendom

- inkomdeur, hall, berging, closet, keuken, badkamer, één slaapkamer, living, terras met kast.

b) in mede-eigendom

Achthonderd en vier (804) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 002 begrijpt:

a) in privaatieve eigendom

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living en één slaapkamer.

b) in mede-eigendom

Zeshonderd achtentachtig (688) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 003 begrijpt:

a) in privaatieve eigendom

- op het niveau gelijkvloers:  
- berging

- op het niveau tussenverdieping:

- twee inkomdeuren, twee halls waarvan één met vestiaire, closet, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers en twee terrassen met elk één kast.

b) in mede-eigendom

Achthonderd tweeënzeventig (871) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 004 begrijpt:

a) in privaatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living en een slaapkamer.

b) in mede-eigendom:

zeshonderd achtentachtig (688) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **4. De niveaus van de EERSTE tot en met de ZEVENDE VERDIEPING**

Op elk dezer niveaus bevinden zich 6 appartementen en over deze 7 niveaus samen zijn er 20 split-levels verdeeld.

##### **A. DE APPARTEMENTEN**

De beschrijving van de appartementen wordt gegeven per type, vangt aan bij de noordkant van het gebouw en eindigt bij de zuidkant.

1° Aan de noordkant van het gebouw:

Zeven appartementen van het drie-kamertype, aangeduid door de cijfers 101, 201, 301, 401, 501, 601 en 701, waarvan het eerste cijfer de verdieping aanduidt, en begrijpende elk:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living, terras met kast aan de voorgevel, nachthall, drie slaapkamers en terras met kast aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 101: duizend zeventien negenentachtig eenheden (1789);
- voor het nummer 201: duizend achthonderd en twaalf eenheden (1812);
- voor het nummer 301: duizend achthonderd achtentwintig eenheden (1828);
- voor het nummer 401: duizend achthonderd achtentwintig eenheden (1828);
- voor het nummer 501: duizend achthonderd achtentwintig eenheden (1828);
- voor het nummer 601: duizend achthonderd achtentwintig eenheden (1828);
- voor het nummer 701: duizend achthonderd achtentwintig eenheden (1828)

in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2° Aan de achtergevel van het gebouw, tussen de appartementen beschreven onder sub A 1° hiervoor en de appartementen beschreven onder sub A 3° hierna:

Zeven appartementen van het een-kamertype, aangeduid door de cijfers 102, 202, 302, 402, 502, 602 en 702; waarvan het eerste cijfer de verdieping aanduidt, en begrijpende elk:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living en een slaapkamer.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 102: zeventien elf voor het nummer eenheden (711);
- voor het nummer 202: zeventien tweeëntwintig eenheden (722);
- voor het nummer 302: zeventien vierendertig eenheden (734);

- voor het nummer 402: zevenhonderd zevenenvijftig eenheden (757);
  - voor het nummer 502: zevenhonderd tachtig eenheden (780);
  - voor het nummer 602: zevenhonderd tachtig eenheden (780);
  - voor het nummer 702: zevenhonderd tachtig eenheden (780)
- in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

3° Tussen de appartementen beschreven onder sub A 2° hiervoor en de appartementen beschreven onder sub 4° hierna:

Zeven appartementen van het twee-kamertype, aangeduid door de cijfers 105, 205, 303, 405, 505, 603 en 705, waarvan de eerste cijfer de verdieping aanduidt, en begrijpende elk:

a) in privaatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, closet, badkamer, berging, keuken, living, terras aan de voorgevel, twee slaapkamers en terras met kast aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 105: duizend driehonderd dertig eenheden (1330)
  - voor het nummer 205: duizend driehonderd drieënvijftig eenheden (1353)
  - voor het nummer 303: duizend driehonderd negenenzestig eenheden (1369)
  - voor het nummer 405: duizend driehonderd negenenzestig eenheden (1369)
  - voor het nummer 505: duizend driehonderd negenenzestig eenheden (1369)
  - voor het nummer 603: duizend driehonderd negenenzestig eenheden (1369)
  - voor het nummer 705: duizend driehonderd negenenzestig eenheden (1369)
- In de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

4° Tussen de appartementen beschreven onder sub A 3° hiervoor en de appartementen beschreven onder sub A 5° hierna:

Zeven appartementen van het drie-kamertype, aangeduid door de cijfers 106, 206, 304, 406, 506, 604, 706, waarvan het eerste cijfer de verdieping aanduidt, en begrijpende elk:

a) in privaatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, closet, badkamer, berging, keuken, living, terras aan de voorgevel, nachthall, drie slaapkamers en terras met kast aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 106: duizend zeshonderd vienzeventig eenheden (1674)
  - voor het nummer 206: duizend zeshonderd zevenennegentig eenheden (1697)
  - voor het nummer 304: duizend zevenhonderd tweeëndertig eenheden (1732)
  - voor het nummer 406: duizend zevenhonderd tweeëndertig eenheden (1732)
  - voor het nummer 506: duizend zevenhonderd tweeëndertig eenheden (1732)
  - voor het nummer 604: duizend zevenhonderd tweeëndertig eenheden (1732)
  - voor het nummer 706: duizend zevenhonderd tweeëndertig eenheden (1732)
- in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

5° Aan de achtergevel van het gebouw, tussen de appartementen beschreven onder sub A 4° hiervoor en de appartementen beschreven onder sub A 6° hierna.

Zeven appartementen van het één-kamertype, aangeduid door de cijfers 107, 207, 305, 407, 507, 605 en 707, waarvan het eerste cijfer de verdieping aanduidt, en begrijpende elk:

a) in privaatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living, en één slaapkamer.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 107: zevenhonderd en elf eenheden (711)  
- voor het nummer 207: zevenhonderd tweeëntwintig eenheden (722)  
- voor het nummer 305: zevenhonderd vierendertig eenheden (734)  
- voor het nummer 407: zevenhonderd zevenenvijftig eenheden (757)  
- voor het nummer 507: zevenhonderd tachtig eenheden (780)  
- voor het nummer 605: zevenhonderd tachtig eenheden (780)  
- voor het nummer 707: zevenhonderd tachtig eenheden (780)  
in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

6° Aan de zuidkant van het gebouw.

Zeven appartementen van het twee-kamertype, aangeduid door de cijfers 110, 210, 306, 410, 510, 606 en 710, waarvan het eerste cijfer de verdieping aanduidt, en begrijpende elk:

a) in privaatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, closet, badkamer, berging, keuken, living, terras met kast aan de voorgevel, twee slaapkamers en slaapkamer met terras aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom

- voor het nummer 110: duizend vierhonderd vijfenveertig elf eenheden (1445)  
- voor het nummer 210: duizend vierhonderd achtenzestig eenheden (1468)  
- voor het nummer 306: duizend vijfhonderd en twee eenheden (1502)  
- voor het nummer 410: duizend vijfhonderd en twee eenheden (1502)  
- voor het nummer 510: duizend vijfhonderd en twee eenheden (1502)  
- voor het nummer 606: duizend vijfhonderd en twee eenheden (1502)  
- voor het nummer 710: duizend vijfhonderd en twee eenheden (1502)  
in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

## B. DE SPLIT-LEVELS

Op deze zeven niveaus bevinden zich twintig split-levels, opgedeeld in twee kolommen van elk 10 split-levels.

1° De eerste kolom bevindt zich aan de voorgevel van het gebouw tussen de appartementen beschreven onder sub A 1° hiervoor en de appartementen beschreven onder sub A 3° hiervoor, en is verder horizontaal gesplitst in twee privatieven, zodat er telkens twee split-levels naast elkaar gesitueerd zijn.

- 1- De split-levels, waarvan de gesplitste gedeelten zich bevinden aan de voorgevel van het gebouw, worden aangeduid door de cijfers 103, 104, 403, 404, 703 en 704. Het eerste cijfer duidt de verdieping aan waarop de inkom van elk van dezer split-levels gesitueerd is.

1) De split-levels nummer 103, 403 en 703 met inkom respectievelijk op de eerste, vierde en zevende verdieping begrijpen elk:

a) in privatieve eigendom:

- op het tussenlevel:

- inkomdeur, vestiaire, badkamer met closet, keuken en eethoek;
- binnentrap naar de onderste level;
- binnentrap naar de bovenste level;

- op de onderste level:

- livingruimte met terras aan de voorgevel;

- op de bovenste level:

- slaapruijnte met terras aan de voorgevel.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 103: achthonderd viennegentig eenheden (894);
  - voor het nummer 403: negenhonderd tweeënvijftig eenheden (952);
  - voor het nummer 703: negenhonderd tweeënvijftig eenheden (952)
- in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2) de split-levels nummer 104, 404 en 704 met inkom respectievelijk op de eerste, vierde en zevende verdieping, begrijpen elk:

a) in privatieve eigendom:

- op de tussenlevel:

- inkomdeur, badkamer met closet, keuken en eethoek;
- binnentrap naar de onderste level
- binnentrap naar de bovenste level;

- op de onderste level:

- livingruimte met terras aan de voorgevel;

- op de bovenste level:

- slaapruijnte met terras een de voorgevel.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 104: achthonderd viennegentig eenheden (894)
  - voor het nummer 404: negenhonderd tweeënvijftig eenheden (952)
  - voor het nummer 704: negenhonderd tweeënvijftig eenheden (952)
- in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- 2 - De split-levels, waarvan de niet gesplitste gedeelten zich bevinden aan de voorgevel van het gebouw, worden aangeduid door de cijfers 203, 204, 503 en 504. Ook hier duidt het eerste cijfer de verdieping aan waarop de inkom van elk van deze split-levels gesitueerd is.

1) De split-levels nummers 203 en 205 met inkom respectievelijk op de tweede en vijfde verdieping, begrijpen elk:

a) in privaatieve eigendom:

- op de onderste level:
  - inkomdeur, vestiaire, keuken- en eethoek;
  - binnentrap naar de tussenlevel;
- op de tussenlevel:
  - livingruimte met terras aan de voorgevel;
  - binnentrap naar de bovenste level;
- op de bovenste level:
  - slaapruijnte en badkamer met closet.

b) in mede-eigendom:

Achthonderd eenenzeventig (871) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2) De split-levels nummers 204 en 504 met inkom respectievelijk op de tweede en vijfde verdieping, begrijpen elk:

a) in privaatieve eigendom:

- op de onderste level:
  - inkomdeur, vestiaire, keuken- en eethoek;
  - binnentrap naar de tussenlevel;
- op de tussenlevel:
  - livingruimte met terras aan de voorgevel;
  - binnentrap naar de bovenste level;
- op de bovenste level:
  - slaapruijnte en badkamer met closet.

b) in mede-eigendom:

Achthonderd eenenzeventig (871) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2° De tweede kolom bevindt zich aan de voorgevel van het gebouw tussen de appartementen beschreven onder sub A 4° hiervoor, en de appartementen beschreven onder sub 6° is eveneens horizontaal gesplitst in twee nevenkolommen, zodat er telkens twee split-levels naast elkaar gesitueerd zijn.

- 1- De split-levels, waarvan de gesplitste gedeelten zich bevinden aan de voorgevel van het gebouw, worden aangeduid door de cijfers 108, 109, 408, 409, 708 en 709. Het eerste cijfer duidt de verdieping aan waarop de inkom van elk van deze split-levels gesitueerd is.

1) De split-levels nummer 108, 408 en 708, met inkom respectievelijk op de eerste, vierde en zevende verdieping, begrijpen elk:

a) in privatieve eigendom:

- op de tussenlevel:
  - inkomdeur, vestiaire, badkamer met closet, keuken en eethoek;
  - binnentrap naar de onderste level;
  - binnentrap naar de bovenste level;
- op de onderste level:
  - livingruimte met terras aan de voorgevel;
- op de bovenste level:
  - slaapruijnte met terras aan de voorgevel.

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 108: achthonderd vierennegentig eenheden (894);
  - voor het nummer 408: negenhonderd tweeënvijftig (952);
  - voor het nummer 708: negenhonderd tweeënvijftig (952),
- In de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2) De split-levels nummer 109, 409 en 709, met inkom respectievelijk op de eerste, vierde en zevende verdieping, begrijpen elk:

a) in privatieve eigendom:

- op de tussenlevel:
  - inkomdeur, badkamer met closet, keuken en eethoek;
  - binnentrap naar de onderste level;
  - binnentrap naar de bovenste level;
- op de onderste level:
  - livingruimte met terras aan de voorgevel;
- op de bovenste level:
  - slaapruijnte met terras aan de voorgevel;

b) in mede-eigendom:

- voor het nummer 109: achthonderd vierennegentig eenheden (894);
  - voor het nummer 409: negenhonderd tweeënvijftig (952);
  - voor het nummer 709: negenhonderd tweeënvijftig; (952),
- In de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-2- de split-levels, waarvan de niet-gesplitste gedeelten zich bevinden aan de voorgevel van het gebouw, worden aangeduid door de cijfers 208, 209, 508 en 509. Het eerste cijfer duidt de verdieping aan waarop de inkom van elk dezer split-levels gesitueerd is.

1) De split-levels nummer 208 en 508, met inkom respectievelijk op de tweede en vijfde verdieping, begrijpen elk:

a) in privatieve eigendom:

- op de onderste level:

- inkomdeur, vestiaire, keuken en eethoek;
- binnentrap naar de tussenlevels;
- op de tussenlevel:
  - livingruimte met terras aan de voorgevel;
  - binnentrap naar de bovenste level;
- op de bovenste level:
  - slaapruijnte en badkamer met closet;

b) in mede-eigendom:

Achthonderd eenenzeventig (871) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2) De split-levels, nummer 209 en 509 met inkom respectievelijk op de tweede vijfde verdieping begrijpen elk:

a) in privatieve eigendom:

- op de onderste level:
  - inkomdeur, vestiaire, keuken- en eethoek;
  - binnentrap naar de tussenlevel;
- op de tussenlevel:
  - livingruimte met terras aan de voorgevel;
  - binnentrap naar de bovenste level;
- op de bovenste level:
  - slaapruijnte en badkamer met closet;

b) in mede-eigendom:

Achthonderd eenenzeventig (871) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### **5. Het niveau van de ACHTSTE VERDIEPING**

Op dit niveau bevinden zich acht appartementen, aangeduid door de cijfers 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 en 808.

Het appartement 801 ligt aan de noordkant van het gebouw en het appartement 808 ligt aan de zuidkant.

- Het appartement 801 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living, terras met kast aan de voorgevel, nachthall, drie slaapkamers en terras met kast aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom:

Duizend achthonderd achtentwintig (1828) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 802 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living en één slaapkamer.

b) in mede-eigendom:

Zevenhonderd tachtig (780) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 803 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- op het niveau van de achtste verdieping:

- inkomdeur, vestiaire, kookhoek, livingruimte met binnentrap naar de duplex op het niveau van de technische verdieping;

- op het niveau van de technische verdieping:

- slaapruijnte, badkamer met closet, buitentrap naar het dakterras aan de voorgevel van het gebouw, en het genot van dit dakterras.

b) in mede-eigendom:

Zevenhonderd tachtig(780) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 804 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, closet, badkamer, berging, keuken, living, terras aan de voorgevel, twee slaapkamers en terras met kast aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom:

Duizend driehonderd negenenzestig (1369) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 805 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, closet, badkamer, berging, keuken, living, terras aan de voorgevel, nachthall, drie slaapkamers en terras met kast aan de achtergevel.

b) In mede-eigendom:

Duizend zevenhonderd tweeëndertig (1732) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 806 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, berging, closet, keuken, badkamer, living en een slaapkamer.

b) In mede-eigendom:

Zevenhonderd tachtig (780) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 807 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- op het niveau van de achtste verdieping:
- inkomdeur, vestiaire, kookhoek, livingruimte met binnentrap naar de duplex op het niveau van de technische verdieping.

- op het niveau van de technische verdieping:
- slaapruijnte, badkamer met closet, buitentrap naar het dakterras aan de voorgevel van het gebouw, en het genot van dit dakterras.

b) in mede-eigendom:

Zevenhonderd tachtig (780) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het appartement 808 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, closet, badkamer, berging, keuken, living, terras aan de voorgevel, twee slaapkamers en terras met kast aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom:

duizend vijfhonderd en twee (1502) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

## **6. Het niveau van de TECHNISCHE VERDIEPING**

### **A. DE DUPLEXEN VAN DE APPARTEMENTEN 803 en 807**

Op dit niveau bevinden zich twee (2) privatieve afhankelijkheden, telkens verbonden door een binnentrap met het appartement op het niveau van de achtste verdieping en hiervoor nader omschreven onder de titel van het appartement waartoe zij behoren en waarmee zij een onafscheidelijk deel vormen, zodat zij geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Bedoeld worden hier de appartementen 803 en 807 op het niveau van de achtste verdieping.

### **B. DE APPARTEMENTEN**

Op dit niveau bevinden zich vier (4) appartementen, aangeduid door de cijfers 901, 903, 904 en 906. Het appartement 901 ligt aan de noordkant van het gebouw en het appartement 906 ligt aan de zuidkant.

- Het appartement 901 begrijpt:

a) in privatieve eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, keuken, closet, badkamer, living, twee slaapkamers en het genot van de dakterrassen aan de voor- en achtergevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom:

Duizend zeventienhonderd achtenzeventig (1778) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 903 begrijpt:

a) in privaat eigendom:

- inkomdeur, hall met vestiaire, keuken, badkamer met closet, living, twee slaapkamers en het genot van de dakterrassen aan de voor- en achtergevel.

b) in mede-eigendom:

Duizend driehonderd negentien (1319) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 904 begrijpt:

a) in privaat eigendom:

- inkomdeur, hall en vestiaire, keuken, badkamer met closet, living, twee slaapkamers en het genot van de dakterrassen aan de voor- en achtergevel.

b) in mede-eigendom:

Duizend vijfhonderd zevenendertig (1537) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het appartement 906 begrijpt:

a) in privaat eigendom:

- inkomdeur, hall en vestiaire, keuken, badkamer met closet, living, twee slaapkamers en het genot van de dakterrassen aan de voor- en achtergevel.

b) in mede-eigendom:

Duizend vierhonderd tweeëntwintig (1422) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### C. DE STUDIO'S

Op dit niveau bevinden zich twee (2) studio's aangeduid door de cijfers 902 en 905.

De studio 902 is gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw tussen de hierboven beschreven appartementen nummers 901 en 903.

De studio 905 is gesitueerd eveneens aan de achterzijde van het gebouw, tussen de hierboven beschreven appartementen nummer 904 en 906.

- De studio 902 begrijpt:

a) in privaat eigendom:

- inkomdeur, vestiaire, studioruimte met keukenhoek, badkamer met closet en het genot van het dakterras aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom:

Vijfhonderd achtentwintig (528) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- De studio 905 begrijpt:

- a) in privaatieve eigendom:  
 - inkomdeur, vestiaire, studioruimte met keukenhoek, badkamer met closet en het genot van het dakterras aan de achtergevel.
- b) in medeëigendom:  
 Vijfhonderd achtentwintig (528) eenheden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### **SAMENVATTENDE AANDELENTABEL**

#### **NIVEAU -1 :**

- Handelspand : 2.271 aandelen

#### **NIVEAU 0 :**

- Autobox 1 en 2 met overdekte ruimte : 497 aandelen  
 zijnde elke autobox 135 aandelen en overdekte ruimte 227 aandelen
- Autobox 3 : 135 aandelen
- Autobox 4 : 135 aandelen
- Autobox 5 : 135 aandelen
- Autobox 6 : 135 aandelen
- Autobox 7 : 135 aandelen
- Autobox 8 en 9 : 222 aandelen  
 zijnde elke autobox 111 aandelen
- Autobox 10 : 135 aandelen
- Autobox 11 : 135 aandelen
- P1 : 45 aandelen
- Autostaanplaats P2 : 45 aandelen
  
- Handelspand 1 : 1.225 aandelen
- Handelspand 2 : 743 aandelen
- Handelspand 3 : 881 aandelen

#### **NIVEAU TUSSENVERDIEPING**

- Appartement 001 : 804 aandelen
- Appartement 002 : 688 aandelen
- Appartement 003 : 872 aandelen
- Appartement 004 : 688 aandelen

#### **NIVEAU 1 :**

- Appartement 101 : 1.789 aandelen
- Appartement 102 : 711 aandelen
- Split-level 103 : 894 aandelen
- Split-level 104 : 894 aandelen
- Appartement 105 : 1.330 aandelen
- Appartement 106 : 1.674 aandelen
- Appartement 107 : 711 aandelen
- Split-level 108 : 894 aandelen
- Split-level 109 : 894 aandelen

- Appartement 110 :	1.445 aandelen
NIVEAU 2 :	
- Appartement 201 :	1.812 aandelen
- Appartement 202 :	722 aandelen
- Split-level 203 :	871 aandelen
- Split-level 204 :	871 aandelen
- Appartement 205 :	1.353 aandelen
- Appartement 206 :	1.697 aandelen
- Appartement 207 :	722 aandelen
- Split-level 208 :	871 aandelen
- Split-level 209 :	871 aandelen
- Appartement 210 :	1.468 aandelen
NIVEAU 3 :	
- Appartement 301 :	1.828 aandelen
- Appartement 302 :	734 aandelen
- Appartement 303 :	1.369 aandelen
- Appartement 304 :	1.732 aandelen
- Appartement 305 :	734 aandelen
- Appartement 306 :	1.502 aandelen
NIVEAU 4 :	
- Appartement 401 :	1.828 aandelen
- Appartement 402 :	757 aandelen
- Split-level 403 :	952 aandelen
- Split-level 404 :	952 aandelen
- Appartement 405 :	1.369 aandelen
- Appartement 406 :	1.732 aandelen
- Appartement 407 :	757 aandelen
- Split-level 408 :	952 aandelen
- Split-level 409 :	952 aandelen
- Appartement 410 :	1.502 aandelen
NIVEAU 5 :	
- Appartement 501 :	1.828 aandelen
- Appartement 502 :	780 aandelen
- Split-level 503 :	871 aandelen
- Split-level 504 :	871 aandelen
- Appartement 505 :	1.369 aandelen
- Appartement 506 :	1.732 aandelen
- Appartement 507 :	780 aandelen
- Split-level 508 :	871 aandelen
- Split-level 509 :	871 aandelen
- Appartement 510 :	1.502 aandelen
NIVEAU 6 :	
- Appartement 601 :	1.828 aandelen
- Appartement 602 :	780 aandelen
- Appartement 603 :	1.369 aandelen

- Appartement 604 : 1.732 aandelen
- Appartement 605 : 780 aandelen
- Appartement 606 : 1.502 aandelen

#### NIVEAU 7 :

- Appartement 701 : 1.828 aandelen
- Appartement 702 : 780 aandelen
- Split-level 703 : 952 aandelen
- Split-level 704 : 952 aandelen
- Appartement 705 : 1.369 aandelen
- Appartement 706 : 1.732 aandelen
- Appartement 707 : 780 aandelen
- Split-level 708 : 952 aandelen
- Split-level 709 : 952 aandelen
- Appartement 710 : 1.502 aandelen

#### NIVEAU 8 :

- Appartement 801 : 1.828 aandelen
- Appartement 802 : 780 aandelen
- Duplex-Appartement 803 : 780 aandelen
- Appartement 804 : 1.369 aandelen
- Appartement 805 : 1.732 aandelen
- Appartement 806 : 780 aandelen
- Duplex-Appartement 807 : 780 aandelen
- Appartement 808 : 1.502 aandelen

#### TECHNISCHE VERDIEPING :

- Appartement 901 : 1.778 aandelen
- Studio 902 : 528 aandelen
- Appartement 903 : 1.319 aandelen
- Appartement 904 : 1.537 aandelen
- Studio 905 : 528 aandelen
- Appartement 906 : 1.422 aandelen

## **§2. Het gebouw bevat volgende gemeenschappelijke ruimten:**

### ***1. Het niveau KELDERS***

- twee kelders voor de gastellers;
- twee kelders voor de elektriciteitstellers;
- twee kelders voor de watertellers;
- ruimte voor hoogspanningskabine;
- de verschillende gangen tussen de privatieve kelders, de sassen en vluchtwegen;
- twee trappenzalen met trappen naar het niveau gelijkvloers:
- twee liftschachten met toegangsdeur, twee liften.

## **2. Het niveau GELIJKVLOERS**

- twee inkomsten gesitueerd tussen straat en windvang aan de straat met deur, twee inkomhalles (windvang) met brievenbussen en parlofoon, twee inkomdeuren;
  - twee trapzalen;
  - twee traphuizen met trappen;
  - twee vuilnislokalen;
  - twee fietsenbergplaatsen;
- Opmerking: de fietsenbergplaats, palend aan het handelspand 2 is bezwaard met een kosteloos recht van doorgang in het voordeel van dit handelspand 2.
- één speelgoedbergplaats;
  - twee liftschachten;
  - de in- en uitrit voor auto's, en de manoeuvreerruimte achteraan het gebouw.

## **3. Het niveau TUSSENVERDIEPING**

- twee liftschachten met toegangsdeur;
- twee trapzalen;
- twee trappenhuizen met trappen;
- twee vuilniskokers.

## **4. De niveaus van de EERSTE tot en met de ZEVENDE VERDIEPING**

- twee liftschachten met toegangsdeur;
- twee trapzalen;
- twee trappenhuizen met trappen;
- twee vuilniskokers.

## **5. Het niveau van de ACHTSTE VERDIEPING**

- twee liftschachten met toegangsdeur;
- twee trapzalen;
- twee trappenhuizen met trappen;
- twee vuilniskokers.

## **6. Het niveau van de TECHNISCHE VERDIEPING**

- twee liftschachten met machinekamer voor liften;
- twee trapzalen;
- twee trappenhuizen met trappen;
- de dakterrassen aan de voor- en achtergevel;
- twee vuilniskokers.

## **7. Het niveau van het DAK**

- het dak met zijn bekleding en alle kokers, schoorstenen, koepels, bliksemafleiders en ventilatoren.

### **ALGEMENE OPMERKING**

De vennootschap behoudt zich het recht voor tot na de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw en de verkoping van de kavels de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte en de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen te wijzigen. Het aantal eenheden verbonden aan de privatieve kavels mag hierdoor echter geen wijziging ondergaan.

Zij mag om technische of praktische redenen de plannen wijzigen.

Zij mag tevens een nieuwe indeling doen van de kavels en de aandelen van de mede-eigendom eraan verbonden, voor zover het totaal aantal eenheden ongewijzigd blijft.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is, mag de vennootschap steeds gebruik maken van de grond en de gemeenschappelijke delen om haar materialen en machines te plaatsen.

De vennootschap behoudt zich eveneens het recht voor een erfdienstbaarheid van doorgang toe te staan langs de doorrit naar de garages op het gelijkvloers, in voordeel van de aanpalende eigendommen.

De eventuele vergoedingen welke hieruit voortvloeien komen toe aan de vennootschap M.P.-Omega.

De mede-eigenaars geven door het enkel feit van de ondertekening van hun aankoopakte, onherroepelijk volmacht aan de vennootschap, erkende verkoopster in deze sub 4°, teneinde als hierboven alle akten te verlijden, te tekenen, in de plaats te stellen en over het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig kan zijn in dit verband.

### **ARTIKEL 3: PLANNEN – BOUWTOELATING**

§1. De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door de heer Erik Van Biervliet te Brugge. Hij is de architect van dit gebouw.

Aan voormelde goedgekeurde plannen werden op de hierna vermelde niveaus, bepaalde wijzigingen doorgevoerd, te weten:

- op de kelderverdieping: wordt een handelspand (bar) voorzien.
- op het gelijkvloers: worden uitgevoerd:
  - o een bijkomende overdekte ruimte achter de autoboxen 1 en 2;
  - o er wordt eveneens een bijkomende autobox en autostandplaats gecreëerd.
- er wordt een mezzanine met vier appartementen uitgevoerd boven de autoboxen op het gelijkvloers.
- op de acht verdiepingen: de vier voorziene studio's op elke verdieping worden telkens omgevormd tot twee appartementen.

De vereiste wijzigingen aan de bouwvergunning zullen door de vennootschap-verschijnster sub 4° aangevraagd worden bij de bevoegde instanties.

§2. De bouwtoelating werd verleend door de gemeente Blankenberge op achttien oktober negentienhonderd zevenenzeventig.

De tekst van deze bouwtoelating staat vermeld onder bijvoegsel III.

## **ARTIKEL 4: ZAKENRECHTELIJK STATUUT**

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577/bis, paragrafen 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privé-eigendom. Het woord "kavel" duidt zowel de appartementen, de studio's, de handelspanen, de autoboxen als de autostandplaatsen aan.

Aan deze kavels zijn verbonden als bijzaak een onverdeeld aandeel in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.

Overeenkomstig de Wet zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan de kavels werd toegekend.

## **HOOFDSTUK II: PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN**

### ***SECTIE I: PRIVATIEVE ZAKEN***

#### **ARTIKEL 5: BEGINSEL**

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van de eigenaar bestemd zijn.

#### **ARTIKEL 6: PRIVATIEVE ZAKEN**

Volgende zaken zijn privaat:

§1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die er zich binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, de betonnen peilers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij;
- de sanitaire installaties;
- de apparaten voor parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel, voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt.

§2. Toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk:

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;  
Behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

## ***SECTIE II – GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN***

### **ARTIKEL 7 – BEGINSSEL**

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de verschillende kavels of van bepaalde onder hen.

### **ARTIKEL 8: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

#### **§1. Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars.**

Algemene onverdeeldheid (totaal 100.000/100.000)

De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw, waarvan sprake onder artikel 2.

- de bebouwde en onbebouwde grond, de grondvesten, de steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der rioleringen en putten;
- de bekleding en versiering der gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstwering, hun leuning en traliewerken;
- de trappenzalen, de liftschachten en liftinstallaties;
- de daken met hun bedekkingen;
- de aflopen van water, de schouwen, de verluchtingspijpen met kappen en vuilnisschachten op hun gehele hoogte;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van de secties van de leidingen, die zich buiten de kavels, die zij bedienen, bevinden
- de installaties van parlofoon, deuropener en bellen in de gemeenschappelijke inkomhalls voor een gedeelte ter gemeenschappelijk gebruik.

En verder in het algemeen al de delen van het gebouw, die ten gebruike van de kavels zijn.

#### **§2. Particuliere genotsrechten**

Alhoewel de voormelde gemeenschappelijke delen onverdeeld aan alle mede-eigenaars van de Residentie toebehoren, dienen bepaalde van deze gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars (de particuliere genotsrechten). De andere eigenaars mogen gebruik maken van deze gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars tot wiens uitsluitend gebruik en genot deze gemeenschappelijke delen dienen, zullen alleen de lasten van deze gemeenschappelijke zaken moeten dragen, zoals uiteengezet onder hoofdstuk IV hierna.

De verschillende genotsrechten zijn:

**A Het particulier genotsrecht nummer 1:**

De inkom aan de straat, de inkomhall, de inkomdeuren, de fietsenberging, de trapzalen, het trappenhuis, de lift en de liftschacht met toebehoren, de vuilniskoker en het vuilnislokaal, de brandblusapparatuur, de lichtkoepels, de installatie van parlofoon met de straat, de deuropener en bellen, die de volgende kavels bedienen:

- de appartementen 001 en 002 op het niveau tussenverdieping;
- de appartementen 101, 102 en 105 op het niveau eerste verdieping;
- de appartementen 201, 202 en 205 op het niveau tweede verdieping;
- de appartementen 301, 302 en 303 op het niveau derde verdieping;
- de appartementen 401, 402 en 405 op het niveau vierde verdieping;
- de appartementen 501, 502 en 505 op het niveau vijfde verdieping;
- de appartementen 601, 602 en 603 op het niveau zesde verdieping;
- de appartementen 701, 702 en 705 op het niveau zevende verdieping;
- de split-kavels 103, 104, 203, 204, 403, 404, 503, 504, 703, en 704 verdeeld over de niveaus van de eerste tot en met de zevende verdieping;
- de appartementen 801, 802, 803 en 804 op het niveau achtste verdieping;
- de appartementen 901 en 903 en de studio 902 op het niveau technische verdieping dienen tot uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van deze kavels.

De eigenaars van het appartement 003 op het niveau tussenverdieping hebben eveneens het gebruik en genot van voormelde gemeenschappelijke zaken. Zij zullen echter slechts de lasten ervan moeten dragen in verhouding tot de helft van hun aandeel in de mede-eigendom.

Totaal: 46.923 eenheden.

**B. Het particulier genotsrecht nummer 2:**

De inkom aan de straat, de inkomhall, de inkomdeuren, de fietsenberging, de speelgoedberging, de trapzalen, het trappenhuis, de lift en de liftschacht met toebehoren, de vuilniskoker en het vuilnislokaal, de brandblusapparatuur, de lichtkoepels, de installatie van parlofoon met de straat, de deuropener en bellen, die de volgende kavels bedienen:

- het appartement 004 op het niveau tussenverdieping;
- de appartementen 106, 107 en 110 op het niveau eerste verdieping;
- de appartementen 206, 207 en 210 op het niveau tweede verdieping;
- de appartementen 304, 305 en 306 op het niveau derde verdieping;
- de appartementen 406, 407 en 410 op het niveau vierde verdieping;
- de appartementen 506, 507 en 510 op het niveau vijfde verdieping;
- de appartementen 604, 605 en 606 op het niveau zesde verdieping;
- de appartementen 706, 707 en 710 op het niveau zevende verdieping;
- de split-kavels 108, 109, 208, 209, 408, 409, 508, 509, 708 en 709 verdeeld over de niveaus van de eerste tot en met de zevende verdieping;
- de appartementen 805, 806, 807 en 808 op het niveau achtste verdieping;
- de appartementen 904 en 906 en de studio 905 op het niveau technische verdieping

dienen tot uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van deze kavels.

De eigenaars van het appartement 003 op het niveau tussenverdieping hebben eveneens het gebruik en genot van voormelde gemeenschappelijke zaken. Zij zullen echter slechts de lasten ervan moeten dragen in verhouding tot de helft van hun aandeel in de mede-eigendom.

Totaal: 46.203 eenheden.

### ***C. Het particulier genotsrecht nummer 3***

De in- en uitritten en de manoeuvreerruimte op het op het niveau gelijkvloers achteraan het gebouw dienen tot uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van de autoboxen en de autostandplaats P2 (1754 eenheden).

De in- en uitritten en de manoeuvreerruimte mogen eveneens gebruikt worden door:

- a) de uitbaters van het handelspand op het niveau kelders (opdat zij hun bevoorradingsdoorgang aan de achterkant van het gebouw zouden kunnen bereiken);
- b) de personen die gelast zijn met het weghalen van het vuilnis;
- c) de eigenaars van de kavels vernoemd onder het genotsrecht nummer 2 hierboven.

Zij zijn voor dit recht van doorgang generlei vergoeding verschuldigd aan de mede-eigenaars van de autoboxen.

De eigenaars van de autoboxen 1, 2 (overdekte ruimte) en P1 zullen niet tussenkomen in de kosten van elektriciteitsgebruik.

### ***D. Het particulier genotsrecht nummer 4:***

De installatie van de radio- en televisieantenne of teledistributie dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van de appartementen, split-levels, studio's en handelspanden. Totaal: 98.246 eenheden.

### ***OPMERKING***

Duidelijkshalve weze opgemerkt, dat de handelspanden 1, 2 en 3 op het niveau gelijkvloers en het niveau kelders geen gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke zaken, die het voorwerp uitmaken van de particuliere genotsrechten nummers 1, 2 en 3 en bijgevolg niet moeten bijdragen in de lasten ervan.

Dit geldt evenwel niet voor het handelspand op het niveau kelders voor wat betreft het kosteloos gebruik van de in- en uitrit en manoeuvreerruimte.

## **ARTIKEL 9: FORFAITAIR KARAKTER VAN DE AANDELEN IN MEDE-EIGENDOM**

De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake hierboven zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben. Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet gewijzigd worden onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat onder artikel 62.

Dit geldt echter niet voor de vennootschap indien zij voor het beëindigen van de werken de indeling zou wijzigen. Zoals hoger vermeld zal zij alsdan de aandelen

verbonden aan de kavels mogen wijzigen, maar het totaal aantal eenheden zal steeds ongewijzigd moeten blijven.

### **HOOFDSTUK III: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN**

#### ***Sectie 1: PRIVATIEVE ZAKEN***

##### **ARTIKEL 10: BEGINSEL**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

##### **ARTIKEL 11: AFSTAND VAN EEN GEDEELTE VAN EEN KAVEL**

Het is de eigenaars, ter uitzondering van vennootschap verboden een deel van hun kavel af te staan aan personen die geen mede-eigenaars zijn van het gebouw.

##### **ARTIKEL 12: SAMENVOEGING VAN TWEE OF MEERDERE KAVELS OF VAN EEN KAVEL EN EEN GEDEELTE VAN EEN ANDERE KAVEL - SPLITSING VAN SAMENGEVOEGDE KAVELS**

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel vertikaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 14 §1.

Indien deze samenvoeging echter plaatsvindt bij verkoop door de promotor van het gebouw, zal de procedure van het artikel 14 §1 niet moeten gevolgd worden.

Indien een of meerdere kavels samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze kavels samengeteld worden.

Indien een gedeelte van een kavel wordt afgenomen, zullen de aandelen verbonden aan de kavel die gesplitst wordt forfaitair verdeeld worden over de verschillende gedeeltes als volgt:

oppervlakte appartement		aandelen appartement
-----	x	-----
oppervlakte deel appartement		X

Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meerdere kavels, zal door de eigenaar, mits zich te schikken naar artikel 14 § 1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) terug mogen gesplitst worden zonder echter meer kavels tot stand te brengen dan oorspronkelijk voorzien.

Het totaal van de aandelen in mede-eigendom verbonden aan de verschillende kavels van een verdieping zal steeds gelijk moeten zijn.

### **ARTIKEL 13: PRIVATIEVE ELEMENTEN DIE DE GEMEENSCHAP AANBELANGEN**

§ 1. Het is eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het bebouw, te wijzigen.

§ 2. De zonneblinden moeten van het type zijn, bepaald door de architect. Dit geldt eveneens voor de handelspanden.

§ 3. De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de liften en op de kelderdeuren worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald.

§ 4. Indien de vensters der appartementen afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten, mits zij gevoerd zijn met witte stof.

Indien aan de vensters van de kavels zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de architect van het gebouw.

§ 5. De bewoners van de kavels mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkooien of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen.

Zijn echter wel toegelaten: de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel.

### **ARTIKEL 14: WERKEN AAN PRIVATIEVE DELEN**

§ 1. Wanneer werken aan privatieve delen de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgezette werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architecten van het gebouw, of bij gebreke aan een architect van zijn keuze. De architecten zullen verslag uitbrengen bij de raad van mede-eigendom. Deze laatste beslist of de werken al dan

niet mogen uitgevoerd worden. Ingeval van weigering kan de belanghebbende mede-eigenaar de zaak voorleggen op een algemene vergadering.

Indien de raad van mede-eigendom geen beslissing neemt binnen de twee maanden van het overmaken van de plannen aan de syndicus, mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architecten van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken.

§ 2. Indien een eigenaar nalaat noodzakelijke werken aan zijn eigendom uit te voeren en door zijn nietsdoen de andere kavels of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle machten om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de mede-eigenaars aanvaard.

## **ARTIKEL 15: VERHURING**

§1: De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

§2: De verhuring van delen van een kavel is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het gebouw.

§3: De eigenaars zijn ertoe behouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 25 van huidig reglement in de huurcontracten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel de tekst aan hun huurcontracten te hechten.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissing genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

§4: De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.

§5: De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat hun huurders kennis hebben van de verplichtingen voorzien onder § 3, en zich tot naleving ervan hebben verbonden.

§6: Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van huurceel te vragen.

## **ARTIKEL 16: WIJZE VAN GEBRUIK DER APPARTEMENTEN, STUDIO' S EN SPLIT-LEVELS**

§1: De appartementen, studio's en split-levels zijn bestemd tot privébewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen op voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en dat dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent of er het kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen.

Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend zoals voorzien in artikel 60 hierna.

Een dierenarts of radioloog mogen hun praktijk niet uitoefenen in het gebouw.

De kavels, die aangewend worden tot privébewoning, mogen slechts betrokken worden door een aantal personen, dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van de kavel. Indien de betrokken kavel bewoond wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan, in afwachting dat een einde wordt gesteld aan deze toestand, deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en lastens de bewoner van de kavel gelegd worden.

§2: Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuken en dergelijke meer).

Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen, die tot honderd frank (100, -Fr.) kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing.

De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in vermindering gebracht worden van de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij een meerderheid van drie/vierde stemmen (3/4) te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

## **ARTIKEL 17: WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE AUTOBOXEN EN AUTOSTANDPLAATS**

Deze kavels mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Tenzij mits toelating van de algemene vergadering is het de gebruikers dezer kavel niet toegelaten:

a) hun kavels een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom;

- b) op de deur van hun autoboxen en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleen is het toegelaten plakkaats aan te brengen die de autobox te koop of te huur stellen);
- c) in hun kavels over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen;
- d) hun voertuig in de autobox te wassen, tenzij in geval van toestemming door de algemene vergadering;
- d) benzine, mazout of gasvoorraden in hun autobox binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten:

- a) zich het gebruik ontzeggen van geluidmakende apparaten tussen twintig en acht uur; het geronk der motoren, de vrije uitlaat en de verbranding van olie en benzine (mazout, gas) volstrekt vermijden;
- b) de in- en uitrit en de manoeuvreerruimte vrijhouden en er hun voertuig niet onbestuurd laten staan;
- c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere gebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat eventueel zal worden uitgevaardigd;
- d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de algemene vergadering werd goedgekeurd;
- e) een verzekering afsluiten tegen brand en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

## **ARTIKEL 18: VEILIGHEID**

Elektriciteit- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

## **ARTIKEL 19: RUST**

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen.

Het gebruik van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasiet-apparaten.

Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen, op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

## **ARTIKEL 20: VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN**

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en de beschikking in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun kavel of privatieve afhankelijkheid te overhandigen aan de syndicus of aan de

voorzitter van de algemene vergadering en dit onder verzegelde omslag, derwijze dat men toegang kan hebben, indien dit noodzakelijk zou zijn.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlening tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogst mogelijke snelheid. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke meer van gemeenschappelijke installaties, die zich in privatieve lokalen zoals bijvoorbeeld de kelders zouden bevinden.

## ***SECTIE 2: GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN***

### **ARTIKEL 21: BEGINSELEN**

De mede-eigenaars moeten van het gemeenschappelijk goed gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

Zijn ondermeer onverenigbaar met dit principe, het feit voor een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de halls, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen te verhinderen; in de gemeenschappelijke delen huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen enzovoort, het hangen van de was aan de voorgevel.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en de andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde, dat niet van zakelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden gesteld.

Geen enkele toelating kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

### **ARTIKEL 22: BIJZONDERHEDEN**

#### **a) Instellingen van openbaar nut.**

De vennootschap behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit of teledistributie aan het gebouw.

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

a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten.

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot de diensten

kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen openbaar nut hebben tevens een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen.

#### **b) De kokers voor huisvuil.**

De kokers voor huisvuil mogen niet gebruikt worden voor vloeibare of kleverige stoffen, omvangrijk of hard papier, bloemenafval, flessen en – in het algemeen – voor voorwerpen die de koker kunnen verstopen of beschadigen. As en stofzuigerstof dienen eerst goed ingepakt te worden.

#### **c) Radio- en televisieantenne. Teledistributie.**

Het plaatsen op het dak van privéantennes voor televisie en radio is verboden. Het gebouw zal aangesloten worden op het teledistributie net.

#### **d) Identiteitsplaat.**

Het is de vennootschap toegelaten een identiteitsplaat met standing op de gevel aan te brengen.

### **ARTIKEL 23: WERKEN VAN ONDERHOUD.**

§1. De reiniging en onderhoud van de gemeenschappelijke delen gebeuren door de zorgen van de mede-eigendom onder toezicht van de syndicus.

§2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § 1, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de aluminium delen van de gevel, het onderhoud van de liften, enzovoort, moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

§3. Alle onderhoud, herstellingen en vervangen van de inrijpoorten der autoboxen zullen dienen gedaan te worden op de uitsluitende kosten van de eigenaars dezer autoboxen.

### **ARTIKEL 24: HERSTELLINGSWERKEN**

De herstellingen en werken worden ingedeeld in twee categorieën:

§1. Dringende en noodzakelijke herstellingen.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hier de toelating te vragen.

§2. Andere werken en herstellingen

Deze werken en herstellingen zullen onderworpen worden aan een algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met drie/vierde der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan de hun beslissing wordt onderworpen.

Elke mede-eigenaar verdraagt zonder vergoeding de stoornissen, die voortvloeien uit de werken en herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig beslist werden.

#### **ARTIKEL 25: PANELEN EN AANPLAKBRIEVEN.**

Tot de voorlopige aanvaarding der gemene delen mogen er slechts verhurings- of verkoopsplakkaten worden aangebracht van de vennootschap of van de door haar aanvaarde agentschappen.

Na de voorlopige aanvaarding der gemene delen bepaalt de syndicus het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden.

#### **ARTIKEL 26: SCHADE DOOR DE MEDE-EIGENAARS VEROORZAAKT.**

De herstelling van de schade toegebracht aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald door de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

#### **ARTIKEL 27: GESCHILLEN TUSSEN DE MEDE-EIGENAARS – VERHAAL.**

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om een mede-eigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, of om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

De mede-eigenaars zijn ertoe gemachtigd persoonlijk op te treden, in geval de mede-eigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van het verzoekschrift, dat de benadeelde mede-eigenaar bij aangetekend schrijven aan de syndicus heeft gericht.

### **HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.**

#### ***SECTIE 1: LASTEN.***

#### **ARTIKEL 28: OPSOMMING VAN DE LASTEN – VERHOGING VAN DE LASTEN.**

§1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven, welke gemaakt zijn:

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing en het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding, dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht; en in het

algemeen alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) Om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw, toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen, zoals hierboven gezegd.

§2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of door de nalatigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van dezen die er de oorzaak van zijn.

## **ARTIKEL 29: VERDELING DER LASTEN.**

### **§1. Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid.**

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen, worden de lasten van zaken, die het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeeldheid (zie artikel 8 §1), verdeeld tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in artikel 2 (totaal 100.000/100.000).

### **§2. Lasten betreffende zaken, voorwerp van een particulier genotsrecht.**

Onder voorbehoud van wat hierna zal worden bepaald onder de artikelen 30 en 31, worden de lasten betreffende zaken, die het voorwerp zijn van een particulier genotsrecht, gedragen door de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben (zie artikel 8 §2) elk in verhouding tot hun deel in de mede-eigendom:

- voor het particulier genotsrecht 1: totaal 46.923 eenheden;
- voor het particulier genotsrecht 2: totaal 46.203 eenheden;
- voor het particulier genotsrecht 3: totaal 1.754 eenheden;
- voor het particulier genotsrecht 41: totaal 98.246 eenheden.

## **ARTIKEL 30: VERDELING VAN BEPAALDE LASTEN.**

### **§1. Kosten van verwarming en warm water.**

De verwarming gebeurt individueel en op gas.

De kosten van verwarming en van warm water worden bijgevolg door de desbetreffende gasdienst bij afzonderlijke aanslagen ten laste van de eigenaars gebracht.

### **§2. Kosten elektriciteitsverbruik in de gemene delen.**

Het verbruik van elektriciteit wordt verdeeld tussen de verschillende mede-eigenaars, in verhouding tot hun aantal eenheden in mede-eigendom (100.000/100.000).

## **ARTIKEL 31: KOSTEN VAN NIET-VERKOCHTE KAVELS.**

Wanneer na het ontstaan van de gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog geen koper zouden gevonden hebben, dienen deze kavels slechts tussen te komen in de kosten ten belope van vijftien procent (15%) van hun normaal aandeel in de mede-eigendom; dit geldt evenwel niet ten aanzien de verzekeringspremies, waarvan het aandeel der niet-verkochte kavels volledig door de vennootschap zal worden gedragen.

## **ARTIKEL 32: VOLDOENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.**

### **A. WERKKAPITAAL**

Ten einde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars provisie te vragen, waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten. De som van deze provisies wordt het "werkkapitaal" genoemd. De syndicus zal de afrekening zo opstellen, dat elke eigenaar het BTW-bedrag vermeld krijgt begrepen in de kosten, dit voor BTW-belastingsplichtigen. De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen, door de algemene vergadering vast te stellen. De onkosten moeten binnen de veertien dagen betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

### **B. RESERVEKAPITAAL**

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk verwarmingssysteem, de reparatie of vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een aparte rekening van het werkingskapitaal.

## **ARTIKEL 33: ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK**

Indien een kavel onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidairlijk en onverdeeld gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

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. Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering  
De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds

#### **ARTIKEL 34: OVERDRACHT VAN EEN KAVEL**

§1. In geval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de syndicus hun bevoegdheid van erfgenaam bewijzen door een attest af te leveren, ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid komt op te houden ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde.

Dit document moet vermelden: de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van overdracht en deze van ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn toepasselijk ingeval van overdracht, voortspuitende uit een particulier legaat.

§2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

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.

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 kapitaalinbreng 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 § 2 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 kapitaalinbreng 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.

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.

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

### **ARTIKEL 35: GEDWONGEN INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.**

§1. Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie, door de syndicus gevraagd, te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten voor de voorbije afrekeningstermijn aan de laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering, die hen bij aangetekend schrijven of per drager toegestuurd werd, beschikt de syndicus over dwangmaatregelen, vermeld onder §2 hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits toestemming van de raad van mede-eigendom of van de voorzitter, indien er geen raad van mede-eigendom is.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen, dat hij over deze toelating beschikt.

§2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, is de syndicus gemachtigd:

- a) de leveringen van water, gas en elektriciteit voor de kavel van de ingebreke blijvende stop te zetten;
- b) de ingebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;
- c) persoonlijk de huishuren te innen die toekomen aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar, en dat tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom ingebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

d) van al de mede-eigenaars het aandeel van de ingebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding tot hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

§3. Al de sommen, die door de syndicus gevorderd voor de rekening van de mede-eigendom, brengen uit volle recht intrest op aan één procent per maand, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan onder §1 hiervoor.

§4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebreke blijvende mede-eigenaars aan de gemeenschap een bedrag schuldig gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven voor juridische bijstand, onverminderd alle ten hunne laste uitgesproken veroordelingen.

### **ARTIKEL 36: VERHURING**

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstellingen van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen.

## ***SECTIE 2: GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN***

### **ARTIKEL 37: BEGINSEL**

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars, die van een particulier genotsrecht genieten, zijn gerechtigd in de gemeenschappelijk baten van de zaken, die het voorwerp uitmaken van bedoeld genotsrecht, in verhouding van hun aandeel daarin.

Aan de syndicus wordt hierbij mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

## **HOOFDSTUK V: VERZEKERINGSPOLISSEN**

### ***SECTIE 1: ALGEMENE BEGRIPPEN***

#### **ARTIKEL 38: BEGINSEL**

De verzekeringspolissen kunnen tot voorwerp hebben:

- het gebouw en de zaken die erin ondergebracht zijn;
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.

#### **ARTIKEL 39: GEDEKTE RISICO'S - VERZEKERDE BELANGEN**

De algemene vergadering is bevoegd aan te duiden welke risico's dienen te worden verzekerd en ten belope van welke bedragen. Deze bedragen zullen aan een indexclausule worden onderworpen.

Buiten de in secties 2 en 3 te noemen verzekeringen, die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

#### **ARTIKEL 40: VERTEGENWOORDIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS**

##### **ONDERSCHIJVEN VAN POLISSEN**

§1: Tegenover de verzekeraars vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de mede-eigenaars.

In hun naam sluit hij de verzekeringcontracten af, betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over.

§2: De eerste polissen mogen door de vennootschap onderschreven worden bij een solvabele maatschappij voor een maximum duur van tien jaar. De gemeenschap van eigenaars zal deze polissen overnemen en de premies ervan betalen vanaf de datum van de eerste algemene vergadering.

#### **ARTIKEL 41: BETALING DER PREMIES - SUPPLEMENTAIRE PREMIES**

Behoudens afwijkende bepalingen van onderhavig reglement, worden de premies beschouwd als gemeenschappelijke lasten door de mede-eigenaars te dragen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2.

Wanneer in hoofde van een mede-eigenaar, om gelijk welke reden, supplementaire premies verschuldigd zijn, komen deze voor rekening van de betrokkenen, behoudens diens eventueel verhaal tegen de gebruiker van zijn kavel.

#### **ARTIKEL 42: COLLECTIEVE VERZEKERING**

Alle aanvullende verzekeringen welke bepaalde mede-eigenaars zouden wensen af te sluiten in verband met het gebouw of met hun burgerlijke aansprakelijkheid, dienen te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraars, bij wie de collectieve polissen inzake brandverzekering en burgerlijke aansprakelijkheid werden afgesloten.

#### **ARTIKEL 43: AFSCHRIFTEN DER POLISSEN.**

Elke mede-eigenaar kan op zijn kosten een afschrift van de afgesloten polissen bekomen.

Zulks geldt eveneens ten aanzien van de gebruikers van een kavel, wanneer het verzekeringen betreft, waarvan de premies of supplementaire premies geheel of gedeeltelijk voor hun rekening zijn.

#### **ARTIKEL 44: OVERSCHOT VAN DE SCHADEVERGOEDING.**

Wanneer na het herstellen van de schade de uitbetaalde schadevergoeding niet opgebruikt blijkt, wordt het overschot verrekend in de eerstvolgende periodieke afrekening.

### ***SECTIE 2: VERZEKERING VAN HET GEBOUW.***

#### **ARTIKEL 45: SCHADEGEVALLEN.**

§1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand of storm en tegen de waterschade wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respectieve delen.

§2. Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type-brandpolissen (algemene voorwaarden negentienhonderd zesendertig met latere herzieningen) en onder andere:

- kosten van de opruimings- en/ of slopingswerken;
- inslag van bliksem;

- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- elektriciteitsrisico's;
- neerstorten van vliegtuigen;
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door water of andere blussingsmiddelen.

§3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der bureu, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

§4. De eigenaars verzaken uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen één van hen, tegen de gemeenschap of tegen de gebruikers, andere dan huurders, door een mede-eigenaar in het gebouw toegelaten, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of een deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw is.

De eigenaars verzaken insgelijks, doch op voorwaarde van wederkerigheid, aan het bovenvermeld verhaal tegen de huurders. Iedere eigenaar zorgt ervoor, dat de wederkerige afstand van de huurders in de huurovereenkomst bedongen wordt.

§5. De verzekeringen tegen waterschade betreft de schade zowel van binnenuit als van buitenuit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en privatieve delen.

#### **ARTIKEL 46: AANVULLENDE VERZEKERINGEN.**

De eigenaars die de afgesloten verzekeringspolissen ontoereikend zouden achten, staat het vrij op eigen kosten en bij dezelfde verzekeraar aanvullende verzekeringen af te sluiten.

Deze aanvullende verzekeringen kunnen zowel de verzekerde bedragen als de verzekerde risico's betreffen.

In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars aanspraak kunnen maken op de schadevergoedingen, die wegens hun aanvullende verzekering zouden worden uitgekeerd.

#### **ARTIKEL 47: UITKERING DER SCHADEVERGOEDINGEN.**

De schadevergoedingen tot vijfhonderd duizend frank (500.000,- Fr.) mogen worden ontvangen door de syndicus, de schadevergoedingen boven de vijfhonderdduizend frank (500.000 Fr.) mogen ontvangen worden door de syndicus samen met de voorzitter van de raad van mede-eigendom, die er geldig kwijting over geven, onverminderd het recht van de algemene vergadering te bepalen bij welke financiële instelling de bedragen dienen te worden gestort.

Met inachtneming van wat in volgend hoofdstuk zal worden gezegd, geschiedt het herstellen van de schade door de zorgen van de syndicus, onder toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding ontoereikend blijkt, dragen de mede-eigenaars bij in het tekort, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder artikel 2.

Het opvorderen van ieders aandeel in de kosten geschiedt overeenkomstig de beschikkingen van de artikelen 53 en 54 hierna.

#### **ARTIKEL 48: PRIVÉ-ROERENDE GOEDEREN.**

De bewoners van het gebouw dienen op eigen kosten hun inboedel voor een toereikend bedrag te laten verzekeren tegen brand, waterschade en de andere voormelde ondergeschikte risico's.

### ***SECTIE 3: VERZEKERING DER BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.***

#### **ARTIKEL 49: BEGINSEL.**

Er wordt een verzekering afgesloten betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.

Meer bepaald wordt hun aansprakelijkheid in de volgende gevallen expliciet door een verzekeringspolis gedekt:

- a) voor schade veroorzaakt door instorting, zonder onderscheid tussen privaatieve en gemeenschappelijke delen (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek);
- b) voor schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hijstoestellen;
- c) voor schade veroorzaakt door het door de gemeenschap aangeworven personeel (artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek).

In de betrokken polis dient volgende clausule te worden opgenomen: "worden als derden aanzien: de eigenaars, de gebruikers ten welken titel ook, de syndicus, de conciërge, de personen in dienst van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw".

#### **ARTIKEL 50: SCHADEGEVALLEN – VERGOEDINGEN.**

De uitgekeerde schadevergoedingen worden door de raad van mede-eigendom aangewend tot herstel van de door het slachtoffer geleden schade.

Wanneer het bedrag der schadevergoeding ontoereikend is, wordt het tekort door de syndicus met alle middelen van recht opgevorderd van degene die de schade veroorzaakte of ervoor burgerlijk aansprakelijk werd gesteld.

### **HOOFDSTUK VI: Vernieling van het gebouw.**

#### **ARTIKEL 51: TOTALE OF GEDEELTELIJKE Vernieling.**

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk worden vernield.

Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling, welke maximum drie/vierde (3/4) van het gebouw betreft, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van een akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, op verzoek van de meest gereede partij.

#### **ARTIKEL 52: HEROPBOUW.**

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over de volledige heropbouw van het onroerend goed.

#### **ARTIKEL 53: BIJDRAGEN IN DE KOSTEN VAN WEDEROPBOUW.**

De mede-eigenaars dragen bij in de kosten van wederopbouw naar verhouding van hun rechten in de onverdeeldheid.

Zij verbinden zich ertoe hun bijdragen te leveren, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingscontract.

Elke laattijdige betaling zal verhoogd worden met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België voor promessen, andere dan geaccepteerde in een Bank gedomicilieerde wissels, verhoogd met drie procent (3%).

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van éénieders aandeel te vorderen, alvorens tot uitvoering van de wederopbouw over te gaan.

#### **ARTIKEL 54: DWANGMIDDELEN.**

Wie in gebreke blijft zijn bijdragen tot de wederopbouw te betalen, kan daartoe met alle middelen van recht door zijn medegerechtigden worden gedwongen.

Ook kan hij ertoe verplicht worden afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij ontstentenis van een akkoord zal de overnemingsprijs worden bepaald door een deskundige, aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op verzoek van de meest gereede partij.

### **HOOFDSTUK VII: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP**

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, zijn voorzitter, de syndicus, een commissaris van de rekeningen en een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

#### **SECTIE I: ALGEMENE VERGADERING.**

## **ARTIKEL 55: MACHTEN**

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig getroffen werden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus; aan iedere mede-eigenaar of aan de raad van mede-eigendom. Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus;
- de aanstelling van een voorlopige syndicus;
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

De algemene vergadering, in pleno, verenigt alle mede-eigenaars zonder onderscheid. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

De particuliere algemene vergaderingen beperken zich tot de mede-eigenaars, die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik en genot hebben en er alleen de last van dragen.

De eerste algemene vergadering van mede-eigenaars met benoeming van eerste (of voorlopige) raad van mede-eigendom, dient samengeroepen te worden door de Vennootschap ten laatste twee weken voordat de eerste eigenaar intrek neemt in het gebouw, met uitzondering van de handelspanden.

## **ARTIKEL 56: STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING**

De statutaire algemene vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden in de 2<sup>de</sup> helft van de maand maart.

- 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 eventuele raad van mede-eigendom, 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 (bv, gewone brief, afgegeven brief,

fax, email) 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.

- 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 57: DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.**

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

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 bijeeroepen.

#### **ARTIKEL 58: ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering kiest in haar schoot, een voorzitter en desgevallend één of twee bijzitters en een secretaris.

##### Voorzitterschap:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen;

Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering:

Indien de syndicus van wie zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, hij 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;

##### Secretaris:

De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Dit mag ook de syndicus zijn.

De notulen van de algemene vergadering 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 alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

## **ARTIKEL 59: SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

§1. De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen, die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben. De particuliere algemene vergadering is samengesteld uit de hiervoor vermelde personen, die, zoals hoger gezegd, van een gemeenschappelijke zaak, het gebruik en genot hebben en er alleen de last van dragen.

De rechtspersonen worden door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd.

De algemene vergadering is alleen dan geldig samengesteld, wanneer al de mede-eigenaars regelmatig bijeengeroepen worden.

§2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst, getekend door de mede-eigenaars bij het begin van de vergadering.

## **ARTIKEL 60: STEMMEN**

§1. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in mede-eigendom, in de algemene onverdeeldheid of in het particulier genotsrecht naargelang de aard van de vergadering.

Niemand kan evenwel 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.

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

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 beraadslagen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

§2. De onverdeelde mede-eigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke mandataris, kunnen de mede-eigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

Dezelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

## **ARTIKEL 61: QUORUM – RECHTSGELDIGE VERGADERING**

§1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering in pleno, om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars verenigen, die samen ten minste de helft van de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten en de particuliere algemene vergadering een aantal mede-eigenaars, die samen tenminste de helft in de aandelen, die het genotsrecht vormen, bezitten.

De algemene vergadering beraadslaagt ook 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

§2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden binnen de vijftien dagen minimum en dertig dagen maximum te rekenen vanaf de datum van de vergadering die het vereiste quorum niet bereikte. In de oproeping tot de nieuwe vergadering, wordt melding gemaakt van het feit dat vorige vergadering niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet het vereiste quorum bereikte.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen.

§3. De dagorde van de vergaderingen duidt aan welke beslissingen een speciale beslissingsmeerderheid vereisen, dit is een grotere dan de absolute meerderheid van stemmen.

## **ARTIKEL 62 : BESLISSINGSMEERDERHEDEN**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna hernomen:

### **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.

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.

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

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

## **3° Bij eenparigheid van de stemmen:**

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

a) Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over;

b) Elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

## **4° Uitzondering**

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

## **ARTIKEL 63: 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 tien procent (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.

De voorzitter van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert souverain over dit punt

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal. Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

## **ARTIKEL 64: VERSLAGSCHRIFTEN**

### Notulen van de algemene vergadering

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.

### Schriftelijke besluitvorming:

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.

### Opname in het besluiten register en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub f) en g) op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, 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.

De syndicus dient 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, en, met name, eventueel via een internetsite

## **ARTIKEL 65 : RECHTSGEDINGEN**

### Door een mede-eigenaar.

1) 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.

2) Ieder 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.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) 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.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een 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.

### Door een bewoner

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 de 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.

### *Bijdrage in de procedurekosten en de erelonen van advocaten :*

a) Bij een procedure ingesteld door één mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars:

\* Indien de ingestelde vordering door de rechter gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar/eiser vrijgesteld zijn van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

\* Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser 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.

b) Bij een procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen één mede-eigenaar:

\* Indien de ingestelde vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

\* Indien 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.

## **Tegenwerpelijkheid**

### De Statuten

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 ( zowel van zijn verblijf als van zijn eventueel email) 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.

De statuten van het gebouw kunnen door de Algemene Vergadering worden aangevuld door een Reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van de onderhavige statuten. Het reglement van inwendige orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt

### Het Reglement van inwendige orde

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

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en/of in het kantoor van de syndicus of in een plaats aangeduid door de syndicus.

Het reglement van inwendige orde alsook het register kan op voormelde plaats(en) en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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 het register bedoeld zoals voormeld of bij gebreke daaraan, 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 ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

#### Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

#### Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

## ***SECTIE 2: HET BEHEER***

### **ARTIKEL 66: DE SYNDICUS – BENOEMING**

§1: voor het beheer van het gebouw, wordt door de mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, mede-eigenaar of niet.

De syndicus, voor zover hij geen mede-eigenaar is, dient de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

#### Schriftelijke overeenkomst

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

### Duur van het mandaat

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.

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

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

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

### Openbaarheid :

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.

### Verantwoordelijkheid – aansprakelijkheid – bevoegdheid :

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 67: OPDRACHT 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, 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.

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, en, met name, via een internetsite;

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), 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, 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 68: VERGOEDINGEN VOOR HET BEHEER (VAN DE SYNDICUS)**

Vergoeding :

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast in een schriftelijke overeenkomst met de syndicus bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke last.

## **ARTIKEL 69: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

De algemene vergadering kan speciale machten toekennen aan de raad van mede-eigendom, minstens bestaande uit de voorzitter en de eventuele bijzitters van de vergadering.

Benevens zijn speciale machten heeft de beheerraad als taak, het toezicht over de syndicus, het jaarlijks nazicht van de rekeningen, alsmede de bespreking met de syndicus van belangrijke kwesties, zoals de opportuniteit van noodzakelijke maar niet-dringende werken.

## **Commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het trimestrieel nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

## ***SECTIE 3: CONCIËRGE***

### **ARTIKEL 70: HUISBEWARING – ONDERHOUD - ANDERE TAKEN**

De conciërge is in het algemeen gelast met de taak van huisbewaarder. Hij staat ondermeer ook in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Het is de conciërge niet toegelaten voor de eigenaars werk voor eigen rekening uit te voeren.

De taken van de conciërge worden nader bepaald in een speciaal reglement zonder zakenrechtelijk karakter.

De bouwheer kan beroep doen op de diensten van de huisbewaarder gedurende het eerste jaar van de ingebruikname van het gebouw, om werken in privatieve delen te laten uitvoeren.

Op straf van onmiddellijk ontslag is het ten strengste verboden aan de conciërge of zijn eventuele echtgenote of familieleden die bij hen inwonen, zich bezig te houden met immobiliën, zoals beheer, verhuring of verkoop van kavels.

### **ARTIKEL 71: CONCIERGEWONIG**

Het appartement 003 op het niveau tussenverdieping, zoals dit beschreven is onder artikel 2, is bedoeld als conciërgewoning.

Dit appartement zal door de gemeenschap van mede-eigenaars afgehuurd worden mits een maandelijkse huurprijs van tien duizend frank (10.000,- Fr) gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand mei negentienhonderd achtenzeventig, jaarlijks te verhogen met het wettelijk toegelaten percentage en eventueel te verhogen met dat aandeel in de gemene kosten, dat normaal aan een huurder wordt aangerekend.

De verdere modaliteiten van verhuring zullen nader bepaald worden in de verkoopakte van dit appartement.

## **HOOFDSTUK VIII: DIVERSE BEPALINGEN**

### **ARTIKEL 72: TERRASSEN OP HET NIVEAU VAN DE ACHTSTE EN TECHNISCHE**

#### **VERDIEPING**

De vennootschap heeft het recht de privatieven op het niveau van de achtste verdieping dragende het kenmerk 803 en 807, evenals de privatieven van de technische verdieping in achteruitbouw op te richten.

Het uitsluitend gebruiksrecht van de aldus ontstane terrassen zal toebehoren aan de eigenaars van voormelde privatieven en dit ten titel van zakelijk recht.

Dit uitsluitend gebruiksrecht doet vanzelf geen afbreuk aan het gebruiksrecht door de collectiviteit van de totale oppervlakte van de terrassen overeenkomstig de voorschriften van de brandweer telkens dit noodzakelijk wordt, en aan hetgeen hierna

wordt gezegd onder artikel 73 in verband met de verhuizingen. Hiervoor dienen deze terrassen dan ook ten allen tijde toegankelijk te zijn.

De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking van deze terrassen blijven ten laste van de privatieven die er het genot van hebben. Alle andere kosten, inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid, blijven ten laste van de collectiviteit in dezelfde mate als alle andere gemeenschappelijke kosten betreffende de dakingen, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

### **ARTIKEL 73: VERHUIZINGEN**

Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid waarbij iedere kavel zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoorts, en dit met het oog op de verhuizingen van meubels en mobilair, naar en van de verschillende kavels.

Iedere kavel zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen, dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en zal toegang moeten geven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen belast met het aanbrengen en weghalen van deze meubels en dit mobilair.

### **ARTIKEL 74: HANDELSPANDEN - PUBLICITEIT EN BESTEMMING**

Voor wat de handelspanden betreft dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

§1: De gevels en uitstalramen van de handelspanden op het niveau gelijkvloers mogen opschriften en reclameborden bevatten van goede smaak alsook de aanwijzingen nopens de aard van de handel, de naam van de uitbating of de berichten door de wet of reglementen opgelegd.

Lichtreclames mogen aan de gevels van de handelspanden aangebracht worden, op voorwaarde dat de andere privatieven niet gestoord worden noch enige hinder hiervan ondervinden en mits de goedkeuring van de vennootschap.

§2: De handelsuitbatingen in de voormelde handelspanden mogen in geen geval schaden aan de esthetiek en de standing van het gebouw.

De handelszaken moeten zodanig uitbaatbaar zijn en uitgebaat worden, dat zij niet storend zijn voor de mede-eigenaars in het gebouw door lawaai, geur en anderszins.

### **ARTIKEL 75: DE RUIMTE VOOR DE HOOGSPANNINGSKABINE**

De ruimte voor de hoogspanningskabine zal voor een onbepaalde duur ter beschikking gesteld worden van de distributiemaatschappij of de opeenvolgende distributiemaatschappijen, die gelast worden met de bedeling in het gebouw.

De eigenaars en bewoners van het gebouw zullen wegens het bestaan en de werking van deze cabine geen enkele vordering mogen laten gelden tegen de distributiemaatschappij.

Deze ruimte is slechts toegankelijk voor de aangestelden van de distributiemaatschappij. Deze laatste beslist eigenmachtig over de bestemming van deze ruimte, die ongewijzigd zal blijven zolang die nodig is voor de bedeling van het gebouw.

De distributiemaatschappij heeft het recht alle hoog- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de werking en de uitrusting van de hoogspanningskabine, aan te brengen, op te stellen, en te onderhouden en dit langs alle toegangswegen van het gebouw.

Zij mag in de muren, de vloer en het plafond van deze ruimte alle haken, hechtingen en openingen maken en andere werken uitvoeren zonder enige vergunning te moeten vragen aan wie ook.

De grond van deze ruimte en de ruimte zelf zijn bezwaard met een kostenloze erfdienstbaarheid ten gunste van de cabine, om de distributiemaatschappij vrije toegang te verlenen voor alle personeel en werktuigen en doorgang met alle kabels.

Het onderhoud van de externe delen van deze ruimte is ten laste van de collectiviteit.

De kosten betreffende de installatie van de cabine, de verzekering ervan, het nazicht, het onderhoud en het herstel vallen ten laste van de distributiemaatschappij.

## **ARTIKEL 76: EXCLUSIVITEIT IN HET VOORDEEL VAN DE VENNOOTSCHAP**

Met uitzondering van wat hiervoor onder artikel 74 werd gezegd, is iedere vorm van publiciteit in het gebouw verboden.

Nochtans behoudt de vennootschap zich het recht voor zo voor zichzelf als voor rekening van derden, gedurende de ganse duur der werken en zelfs na de voltooiing, iedere publiciteit te voeren die zij nuttig oordeelt.

De vennootschap mag deze publiciteit voeren met alle mogelijke middelen, al dan niet verlicht en zonder enige beperking noch wat de afmetingen betreft, noch wat de gebruikte materialen betreft.

Deze publiciteit mag gevoerd worden in het gebouw zelf, in zijn afhankelijkheden, op zijn gevels of zijn afsluitingen.

Bovendien mogen onderaannemers en leveranciers eveneens op publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op een manier zoals dat gebruikelijk is in de bouwnijverheid.

## **ARTIKEL 77: BOUWTOELATING - ADMINISTRATIEVE BESCHIKKINGEN - INTERPRETATIE**

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van het aangehecht reglement van mede-eigendom, welke ermede in strijd zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-beschreven.

## **ARTIKEL 78: VERKOOP VAN DE KAVELS**

Iedere kavel zal verkocht worden met al zijn erfdienstbaarheden, zo heersende als lijdende, zichtbare of niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op zijn kosten, risico's en gevaar, zonder enige tussenkomst van de vennootschap, noch verhaal tegen haar, en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig overgeschreven en niet-verjaard.

## **ARTIKEL 79: WIJZE VAN OPLEVERING**

Zowel de voorlopige als de eindoplevering zullen worden vastgesteld door een schriftelijke en tegensprekelijke akte tussen partijen opgemaakt, behoudens onderstaande uitzonderingen. De weigering van de koper om tot de oplevering over te gaan wordt met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de vennootschap gebracht bij een ter post aangetekend schrijven.

§1: Oplevering der privatieve delen.

a) Voorlopige oplevering – Overhandiging der sleutels.

De werken kunnen voorlopig opgeleverd worden 1) wanneer zij in hun geheel beëindigd zijn, met uitzondering van kleine onvolmaaktheden herstelbaar binnen de wettelijke waarborgtermijn, en 2) wanneer de verkochte kavel voldoende is afgewerkt om gebruikt te worden overeenkomstig zijn bestemming.

Wanneer de werken beëindigd zijn, zal de vennootschap de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in de verkochte kavel – in aanwezigheid van de partijen of hun gemachtigden en van de architect 1) vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen, en 2) over te gaan tot de voorlopige oplevering der privatieve delen.

Op het ogenblik van de voorlopige oplevering moet de koper de prijs van de verkochte kavel hebben betaald.

b) Eindoplevering.

Wanneer de nog uit te voeren werken, vermeld in de tegensprekelijke akte van voorlopige oplevering, beëindigd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en in ieder geval niet vóór de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen van hetzelfde gebouw, zal de vennootschap de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in de verkochte kavel – in aanwezigheid van de vennootschap en van de architect – over te gaan tot de eindoplevering van de privatieve delen van de kavel.

De gemeenschappelijke delen bedoeld in voorgaande alinea zijn deze welke onder dezelfde basisakte vallen als de privatieve delen waarop ze betrekking hebben.

Indien de koper geen gevolg heeft gegeven aan de uitnodiging van de vennootschap om tot de voorlopige of eindoplevering van de privatieve delen over te gaan en indien hij binnen de vijftien dagen, nadat hij door de vennootschap daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum niet is verschenen, heeft de vennootschap het recht het saldo van de prijs overeenkomstig de betalingschaal te eisen en wordt de koper vermoed zijn kavel zonder voorbehoud te hebben aanvaard.

§2: Oplevering der gemeenschappelijke delen.

a) Voorlopige oplevering

De werken kunnen voorlopig worden opgeleverd, wanneer de gemeenschappelijke delen in zoverre beëindigd zijn dat zij de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

Zij zal plaats hebben binnen de vijftien dagen volgend op de schriftelijke melding van het beëindigen der werken door de vennootschap aan de voorzitter van de beheerraad, vooraf aangeduid door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars. (artikel 55)

b) Eindoplevering

Wanneer de in de tegensprekelijke akte van voorlopige oplevering der gemeenschappelijke gedeelten vermelde werken beëindigd zijn, maar te vroegste één jaar na de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke gedeelten, zal de vennootschap de voorzitter van de beheerraad per aangetekend schrijven uitnodigen om in bijzijn van de partijen of hun gevolmachtigden en van de architect over te gaan tot de eindoplevering der gemeenschappelijke gedeelten.

c) Gemeenschappelijke bepalingen betreffende de oplevering gemeenschappelijke gedeelten.

De vennootschap, die eigenaar blijft van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, neemt geen deel aan de stemming betreffende deze opleveringen en oefent geen der bij de oplevering aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

Indien ter gelegenheid van de voorlopige of eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten de aanwezigheid van één der mede-eigenaars vereist is en deze verzuimt te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen hem door de vennootschap bij deurwaardersexploot gesteld, dan beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

## **ARTIKEL 80: INGENOTTREDING**

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun kavel vóór de voorlopige oplevering ervan.

Onder betrekking dient verstaan, niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobiliair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken af versieringswerk, of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van de kavel.

Het is vanzelfsprekend dat de vennootschap of haar volmachthebber, het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van de kavel met of zonder kelders toe te staan. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn kavel en neemt hij ten zijne uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere kavels hinderen of beletten.

## **ARTIKEL 81: VOORBEHOUD VAN VERGOEDING**

§1: Alleen de vennootschap heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels, indien zich dit in de toekomst mocht voordoen.

De vennootschap alleen zal overgaan tot uitmeting schatting van al of een gedeelte van deze muren. Zij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Zij zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen, namens alle mede-eigenaars.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de vennootschap verantwoordelijke zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels,

tenzij voor het aandeel waarvoor zij op het ogenblik van het onderhoud, de bewaring, de herstelling, de bescherming of de wederopbouw, nog eigenares zou zijn.

Indien om welke reden ook de tussenkomst der mede-eigenaars der gemeenschappelijke delen zal nodig bevonden worden om het welslagen van een handeling te verzekeren, dan zullen deze daartoe vrijwillig hun medewerking verlenen, zodra zij daartoe aangezocht worden, op straf van schadevergoeding.

§2: De muur, die de ruimten afsluit in het betonskelet van de aanpalende Residenties "Wielingen" en "Binnen Sande" in de ondergrond en op het gelijkvloers, behoort toe aan de mede-eigenaars van voormelde residenties, zodat noch de vennootschap, noch haar rechtsopvolgers het recht zullen hebben om later ooit de overname te vorderen van de gemeenschap van deze muur tegenover de aanpalende eigenaars, wanneer deze laatsten er gebruik van maken door deze bijvoorbeeld te schilderen.

§3: wanneer een subsidiëring of andere tegemoetkoming zou toegestaan worden voor de vernieuwing, restauratie of heropbouw van het gebouw, zou die ten goede kopen aan de vennootschap, die onder haar uitsluitende handtekening alle daarmee verbandhoudende documenten en stukken zal kunnen ondertekenen en alle gelden innen, daar waar de koper van kavels alle verplichtingen (onder andere servituten non modificandi, enzovoort) zullen dienen te gedogen zonder vergoeding.

## **ARTIKEL 82: ZAKENRECHTELIJK STATUUT EN REGLEMENTEN VAN VERBINTENISRECHTELIJKE AARD**

§1: Al de beschikkingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als van zakenrechtelijk statuut. Zij verplichten alle eigenaars van onverdeelde aandelen in voorbeschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Onderhavig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden naargelang het geval bepaald.

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

§2: Onderhavig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor niet vereist is. De eerbiediging van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moeten opgelegd worden in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaar worden van een kavel, evenals in al de huurcelen.

§3: Onderhavig reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen samen de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen samen één geheel, derwijze dat zij dienen te worden gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Alle bepalingen van deze statuten en van het reglement van inwendige orde zijn van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle

eigenaar/bewoners, en aan alle houders van een persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hen 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.

#### **ARTIKEL 83: KOSTEN**

De kosten van onderhavige basisakte zijn ten laste van de kopers van kavels.

#### **ARTIKEL 84: KEUZE VAN WOONPLAATS**

Door elke mede-eigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het gebouw, tenzij hij aan de syndicus een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed zou hebben betekend.

“BIJLAGE I” om gehecht te blijven aan de basisakte van de Residentie SPINNAKER, verleden door notaris PAUL SABBE te Blankenberge op vijftwintig april negentienhonderd negenenzeventig.

**RESIDENTIE SPINNAKER**  
ONDERNEMINGSNUMMER 0835.603.827  
***REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE***  
EDITIE A.V. VAN 23 maart 2013

**Art. 1**

Alle reglementen betreffende de inwendige orde, vervat in de statuten zijn van kracht en worden aangevuld met onderstaande artikels.

**Art. 2**

De gebruikers van het gebouw zullen dat doen als “zorgzame huisvader”. Zij zullen ervoor zorgen dat de rust van het gebouw, noch door henzelf, noch door de personen voor wie zij instaan, verstoord wordt.

**Art. 3**

Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio-, televisie- en andere toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen. Tussen 20 uur en 8 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren.

**Art. 4**

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden, zoals daar zijn kasten, schotelantennes, met aircotoestellen en fietsen, e.d.

Op de terrassen mogen geen onwelriekende stoffen geplaatst worden en mag vuilnis enkel tijdelijk in een afgesloten container worden geplaatst.

Op de terrassen naar de straat mag er geen wasgoed zichtbaar zijn. Aan de achterzijde van het gebouw kan dit enkel tijdelijk, door middel van een droogrek. Nooit aan wasdraden of borstweringen.

**Art. 5**

De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. Het is onder andere verboden er (brom)fietsen, kinderwagens, boodschappenwagens of schoenen of ander materiaal te stallen. Er mogen ook geen huishoudelijke of andere werken worden uitgevoerd.

**Art. 6**

In de gemeenschappelijke ruimten en in de lift mag niet gerookt worden.

**Art. 7**

Niet vergezeld kinderen, minder dan 12 jaar, mogen de lift niet gebruiken. Elke gebruiker zorgt ervoor de lift netjes te houden en niet te misbruiken. Lift en trap mogen niet gebruikt worden om te verhuizen.

De lift mag enkel worden gebruikt voor personenvervoer of klein gerief en niet om te verhuizen. Alle meubilair, ook zelfbouwpakketten, moeten verhuisd worden door middel van een buitenlift. Iedereen is persoonlijk aansprakelijk voor aangebrachte schade.

**Art. 8**

Als de lift blokkeert, blijf kalm en gebruik de noodbel; bij gebrekkige werking, verwittig de onderhoudsfirma OTIS (nummer 0800/12424) en de syndicus (op kantoornummer 050/41 12 79 of buiten de kantooruren op noodnummer GSM 0497/72 49 95). Enkel in uiterste noodgevallen mag men de brandweer verwittigen op noodnummers 100 of 112 (per interventie stuurt de brandweer een factuur).

**Art. 9**

Het is verboden om op de terrassen te grillen met gas of houtskool, dit wegens brandgevaar en om andere bewoners niet te storen.

**Art. 10**

Kleine huisdieren en met name honden, katten en niet-rondvliegende vogels, worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Indien één van die dieren oorzaak zou zijn van verstoring door lawaai, geur of andere ongemakken, kan de Algemene Vergadering, bij volstrekke meerderheid van stemmen, bevelen het gedogen voor het dier in te trekken, omwille van de verstoring en bevelen het dier te laten weghalen door de vereniging voor dierenbescherming. Het is verboden het huisdier alleen achter te laten in het appartement . Huurders moeten ten allen tijde en op eenvoudig verzoek een schriftelijke toestemming van hun verhuurder kunnen voorleggen vooraleer ze een huisdier mogen houden.

**Art. 11**

Het is ten strengste verboden in het gebouw en in de garages, hinderlijke, ontvlambare, ontplofbare, geurverspreidende of andere gevaarlijke stoffen binnen te brengen.

**Art. 12**

De oprit alsmede de manoeuvreerruimte zullen ten allen tijde dienen vrij gehouden te worden. Het is verboden er te parkeren of door enige daad het gebruik van de opritten te belemmeren of hinderen. De garages mogen enkel dienen tot parking van voertuigen, niet tot werkplaats.

**Art. 13**

Sasdeuren voorbij de inkomhallen dienen steeds volledig te worden gesloten (niet met de sleutel) omwille van brandveiligheid en mogen niet geblokkeerd worden. Bij het verlaten van een gemeenschappelijke ruimte dienen de lichten te worden gedoofd die niet automatisch uitgaan

**Art. 14**

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden, door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.

**Art. 15**

Iedere bewoner zet zijn eigen goed gesorteerde vuilnis buiten op de ophaaldagen van

de gemeente. Bewoners worden gevraagd eventueel lekkende vuilniszakken zelf direct op te kuisen.

**Art. 16**

De gelijkvloerse bewoners/uitbaters zijn verantwoordelijk voor het ruimen van sneeuw en/of ijs op de voetpaden voor hun woonst zoals bij wet voorzien.

Bij hun afwezigheid zal de eerste verdieping daarvoor instaan, daarna de tweede verdieping, enz...

---

Overtredingen tegen dit reglement, of eventuele misbruiken, kunnen aan de syndicus meegedeeld worden, persoonlijk of telefonisch