

AFSCHRIJF  
gemaakt

OP NEGEN NOVEMBER

NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN TACHTIG.

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

ZIJN VERSCHENEN

1. Mevrouw Blanche-Maria-Camilla DE LANNOY, zonder  
beroep, geboren te Overboelare, op twee en twintig september  
negentienhonderd veertien, weduwe van de heer Robert-Marcel  
VANSOYE, wonend te 8300 Brugge (Sint-Kruis), Beukenlaan  
48.

2. Mevrouw Jeannine-Martha-Melanie VANSOYE, zonder  
beroep, geboren te Ieper, op twaalf februari negentienhon-  
derd negenendertig, echtgescheiden, wonend te 8200 Brugge  
(Sint-Andries), Lange Vesting 131.

3. Mevrouw Marie-Thérèse-Georgine-Roberta-Cornelia  
VANSOYE, lerares, geboren te Ieper op vijf en twintig  
september negentienhonderd twee en veertig in huwelijk met  
de heer Jean-Pierre DUCHENE, makelaar, samen wonend te  
Brugge (Sint-Kruis), Beukenlaan 54.

Gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen  
bij huwkontrakt verleden voor Notaris Jozef VAN DEN BERGHE,  
voorheen te Sint-Andries, op een en twintig oktober negen-  
tienhonderd vierenzestig; stelsel niet gewijzigd tot op  
heden.

4. de heer Robert-Michel-Achille-Corneille  
VANSOYE, bediende, geboren te Ieper, op negen juli negen-  
tienhonderd vierenveertig, in huwelijk met Mevrouw  
Christiane DUBOIS, wonend te 8230 Oudenburg, Zwanenstraat  
28.

Gehuwd onder het beheer der gemeenschap van  
aanwinsten ingevolge huwkontrakt verleden voor Notaris Jozf  
VAN DEN BERGHE voornoemd, in datum van twintig april negen-  
tienhonderd achtenzestig; stelsel volgens verklaring niet  
gehandhaafd noch tot op heden gewijzigd.

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

BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE COROLLA

HOOFDSTUK I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De verschijners zijn onverdeelde eigenaars van  
volgend onroerend goed:

GEMEENTE DEURNE

Een meergezinswoning op en met grond gelegen te  
DEURNE, IVAN MAQUINAYLEI 46, bekend bij kadaster volgens  
titel en voor de grond onder de sektie A deel van nummer  
422/D met een oppervlakte volgens meting van tweehonderd  
zevenendertig vierkante meter dertig vierkante, decimeter

(237,30m<sup>2</sup>) thans bekend bij kadaster onder de sektie A nummer 422/F/4 met een grootte van TWEEHONDERD ACHTENDERTIG VIERKANTE METER (238m<sup>2</sup>)

#### EIGENDOMS-OORSPRONG

Voorbeschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Robert-Marcel VANSOYE-Blanche DELANNOY te Sint-Andries om de gebouwen te hebben laten oprichten op grond door hen aangekocht jegens de PVBA SIMLITEX met zetel te Oostende, bij akte verleden voor Notaris JOZEF VAN DEN BERGHE voornoemd, in datum van achttien september negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven op het tweede kantoor der grondpanden te Antwerpen, op vijftien oktober daarna, boek 4479 nummer 2.

De heer Robert-Marcel VANSOYE gehuwd met Mevrouw Blanche DELANNOY onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwkontrakt verleden voor Notaris Marcelle VAN WASSENHOVE, destijds te Gent in datum van negen april negentienhonderd achtendertig, is, testamentloos overleden te Torhout, op achttien februari negentienhonderd zeventig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen zijn drie kinderen zijnde Jeannine, Marie-Thérèse en Robert-Michel VANSOYE voornoemd, ieder voor één/derde deel in volle eigendom onder voorbehoud van één/vierde deel volle eigendom en één/vierde deel vruchtgebruik, toekomende aan de overlevende weduwe Mevrouw Blanche DELANNOY voornoemd, dit ingevolge gifte onder levenden en tussen echtgenoten, vervat in bedoeld huwkontrakt.

De PVBA SIMLITEX is er eigenares van geworden om de grond aangekocht te hebben, samen met andere goederen, jegens 1) Raymond Baron de BORREKENS, dokter in de rechten te Vorselaar 2) Ferdinand Baron de BORREKENS, zonder beroep te Zandhoven 3) Ludovicus Baron de BORREKENS, zonder beroep te Vorselaar 4) Jonkvrouw Renée Barones de BORREKENS, zonder beroep, ongehuwd te Vorselaar en 5) Roger Baron de BORREKENS, zonder beroep te Vorselaar, bij akte verleden voor Notaris Antoine COLS te Antwerpen, in datum van negen en twintig april negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven op het tweede kantoor der grondpanden te Antwerpen, op twaalf mei daarna, boek 4401 nummer 16.

#### HOOFDSTUK II. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE

Het gebouw bestaat uit een kelderverdieping, een benedenverdieping en twee verdiepingen

#### KELDERVERDIEPING

##### PRIVATIEVE DELEN:

- drie provisiekelders en drie kolenkelders.

##### GEMENE DELEN

- trappen, trapkoker, doorgang met meters gas, water, electriciteit.

- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en aera's.

### BENEDENVERDIEPING

#### PRIVATIEVE DELEN:

- één appartement bestaande uit hall, living, bergplaats, badkamer, toilet, keuken en slaapkamer op achtergevel, koer en het privaatief gebruik van de tuin.

#### GEMENE DELEN:

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

### EERSTE VERDIEPING

#### PRIVATIEVE DELEN:

- één appartement bestaande uit hall, living, slaapkamer op voorgevel, badkamer, toilet, keuken met terras op achtergevel en slaapkamer op achtergevel.

#### GEMENE DELEN:

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

### TWEEDE VERDIEPING

#### PRIVATIEVE DELEN:

- één appartement bestaande uit hall, living, slaapkamer op voorgevel, badkamer, toilet, keuken met terras op achtergevel en slaapkamer op achtergevel.

#### GEMENE DELEN:

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

### HOOFDSTUK III. VERKLARING VAN VERDELING

#### A. VERKLARING VAN VERDELING.

1. na deze uiteenzetting hebben de verschijners, ons notaris verzocht te akteren dat zij van nu af aan vermelde gebouwen, onderwerpen aan het regime van de medeigendom, overeenkomstig het artikel 577/BIS van het Burgerlijk Wetboek.

Gezien het de bedoeling is dat de appartementen en de andere lokalen, beschreven in Hoofdstuk II hiervoren, werkelijk privaatieve eigendommen zouden zijn, verklaren de verschijners de RESIDENTIE COROLLA te verdelen in privaatieve eigendommen en in algemene onverdeelde gemeenschappelijke gedeelten, waarvan de beschrijving voorafgaat in Hoofdstuk II hiervoren, en welke nog nader zullen bepaald worden in het aangehecht reglement van medeigendom.

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

3. elk van deze privaatieve eigendommen omvat een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom en een zeker



aantal aandelen, hierna bepaald, in de gemeenschappelijke gedeelten van de Residentie, die zich bevinden in de toestand van medeïgendom en gedwongen onverdeelheid.

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

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

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

Deze gemeenschappelijke gedeelten, allen gemeenschappelijk zijnde aan de ganse residentie, worden verdeeld in **DUIZEND/DUIZENDSTEN (1.000/1.000en)**, volgens de hierna volgende tabellen; zij bestaan in medeïgendom en in gedwongen onverdeelheid.

#### B. AANDUIDING DER PRIVATIEVE DELEN

De appartementen worden aangeduid met de cijfers EEN tot en met DRIE, waarbij het cijfer EEN wordt gebruikt voor het appartement op de benedenverdieping en in stijgende lijn voor de overige appartementen.

De provisiekelders en de kelders worden eveneens aangeduid met de cijfers EEN tot en met DRIE, waarbij het cijfer overeenstemt met de cijferaanuiding voor het appartement waarbij deze kelders behoren.

#### C. TABEL MET VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE AANDELEN

* APPARTEMENT EEN met bijhorende kelders	DRIEHONDERD/DUIZENDSTEN	300/1.000en
* APPARTEMENT TWEE met bijhorende kelders	DRIEHONDERD VIJFTIG/DUIZENDSTEN	350/1.000en
* APPARTEMENT DRIE met bijhorende kelders	DRIEHONDERD VIJFTIG/DUIZENDSTEN	350/1.000en
<b>TOTAAL: DUIZEND/DUIZENDSTEN</b>		<b>1.000/1.000en</b>

#### HOOFDSTUK IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

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

Hetgeen voorafgaat geldt namelijk ondermeer:



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

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

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

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

#### HOOFDSTUK V. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

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

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

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

##### 1. ZAKELIJK STATUUT

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

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

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

*Handwritten notes and signatures:*  
S. de  
g.  
f.k.  
[Signature]

## 2. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

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

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

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

## 3. TOELICHTINGEN

Het reglement van medeigendom maakt, samen met de bepalingen van huidige akte, die afwijkingen of aanvullingen kunnen bevatten, de basisakte uit der Residentie COROLLA.

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

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

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

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

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

## 4. BIJZONDERE BEDINGEN EN AFWIJKINGEN

### 1. VOORBEHOUD GEMEENHEID

- de verschijners verklaren uitdrukkelijk te verzaken aan het voorbehoud van de overnameprijs inzake de gemeenzaamheid van de scheidingsmuren van het gebouw.

### 2. WATERMETER - VOETPAD

- in afwijking aan het ARTIKEL ZESTIEN van het reglement van medeigendom wordt hier bedongen dat het verbruik van de waterteller, zolang er geen tussenmeters zijn geplaatst,

dient verdeeld te worden tussen al de appartementen, ieder voor EEN/DERDE deel. Het waterverbruik en alle onderhoud voor de aansluiting en teller, voor zover het niet ten laste valt van de bedelingsmaatschappij, zal in zijn totaliteit door de bedelingsmaatschappij aan één eigenaar of huurder aangerekend worden. De door de gemeenschap aan te duiden persoon zal bij de bedelingsmaatschappij de nodige abonnementsaanvraag ondertekenen.

- dat het onderhoud van het voetpad van het gebouw, alsmede de zorg voor het vrijwaren tegen vorstschade van de watermeter, ten laste valt der appartementen bij beurtrol, waarbij dit ten laste valt van APPARTEMENT EEN gedurende de maand januari; van APPARTEMENT TWEE gedurende de maand februari, enzovoort...

### 3. KELDERS

- de kelders worden ingevolge onderhavige basisakte gekoppeld ieder aan een specifiek appartement en zijn niet afzonderlijk verkoopbaar. Wel mogen de eigenaars van de appartementen waarbij zij gevoegd zijn de bij hun privaatief deel behorende kelder(s) verhuren of een ruiling van gebruik doen maar dit uitsluitend met eigenaars of bewoners van het gebouw.

### 4. BEHEERDER-SYNDICUS

- de eerste alinea van het ARTIKEL TWEE EN DERTIG van het reglement van medeigendom, wordt als volgt gewijzigd:

De eerste beheerder-syndicus aangeduid door de eerste algemene vergadering zal benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de Algemene Vergadering. Hij is herkiesbaar.

- de tweede alinea van het ARTIKEL VIER EN DERTIG van het reglement van medeigendom wordt geschrapt.

### 5. KUISBEURT

- terzake het gewone onderhoud (het kuisen) van de gemene delen van het gebouw en behoudens andersluidende overeenkomst tussen de medeigenaars en/of bewoners, worden volgende bepalingen opgelegd:

a. de bewoners van de benedenverdieping onderhouden de inkom en de gang op de benedenverdieping;

c. de bewoners van de eerste verdieping onderhouden de trap tot de eerste verdieping en de overloop aldaar;

d. de bewoners van de tweede verdieping onderhouden de rest van de trapzaal.

### 6. PRIVATIEF GEBRUIK

- het toekennen van het privaatief gebruik van bepaalde delen van het gebouw heeft als gevolg dat de eigenaars en/of bewoners van het appartement, waaraan dit bedoeld privaatief gebruik is toegekend, moeten instaan voor de onderhouds- en herstellingskosten aan bedoelde delen.

P 998113



HOOFDSTUK VI. DE BIJZONDERE LASTGEVING

Mevrouwen Jeannine en Marie-Thérèse VANSOYE en de heer Robert-Michel VANSOYE verklaren als hun bijzondere lasthebber aan te stellen, hun moeder, Mevrouw Blanche DELANNOY.

Met macht afzonderlijk op te treden.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam te verkopen alle privatieve delen uit de Residentie COROLLA.

Dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijs of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen.

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

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 zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

BURGERSTAND

De ondergetekende Notaris bevestigt de burgerstand van de op zicht van de officiële stukken vereist door de wet.

WOONSTKEUZE

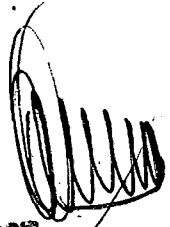
Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonst in het appartementsgebouw, dit overeenkomstig het reglement van medeigendom.

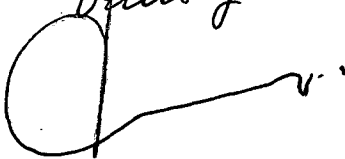
WAARVAN AKTE.

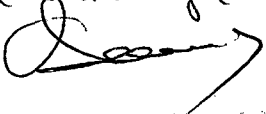
Verleden te BRUGGE.

Na lezing tekenen de verschijners samen met de Notaris.

Overgesch. te Antwerpen II de Boek 9952 A. is. ingesch. Boek C. van De Bewaarder (wet) 2.12.1987 Nr. 1946

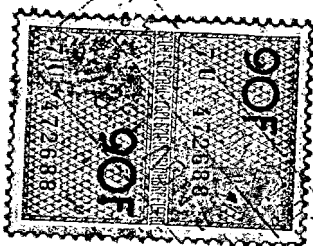
*F. Vansoye*  


*E. Vansoye*  
*Vansoye de Lamoy*  


Gebocht vier Bladen, geen verzendingen te Brugge B.A. II de Boek 998, blad 3, van 6. Ontvangen wechhoudend opentwintig frank (versch) De Antwerpen 10/11, 

2 NOV 1987





## REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

### HOOFDSTUK I. - INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX.

#### ARTIKEL 1. SAMENSTELLING.

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

#### ARTIKEL 2. PRIVATIEVE DELEN.

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

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

#### ARTIKEL 3. GEMENE DELEN.

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

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

## HOOFDSTUK II. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.

### AFDELING A. : PRIVATIEVE DELEN.

#### ARTIKEL 4. PRINCIPE.

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

#### ARTIKEL 5. VERKAVELING

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

#### ARTIKEL 6. PRIVATIEVE DELEN.

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

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

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

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

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

#### ARTIKEL 8. VERHURING.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTIKEL 9. WIJZE VAN BEWONING.

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

mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 10. VRIJE TOEGANG.

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

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

AFDELING B : GEMENE DELENARTIKEL 11. GEBRUIK

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

ARTIKEL 12. VERANDERINGSWERKEN EN NIET ONONTBEERLIJKE WERKEN.

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

ARTIKEL 13. NOODZAKELIJKE HERSTELLINGSWERKEN

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

titeld worden.

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

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

#### ARTIKEL 14. A. PANELEN EN PLAKKATEN.

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

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

#### B. GEBRUIK VAN AUTOBERG- OF STANDPLAATSEN.

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

1. de standplaatsen mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen, zijn dienaangaande uitgesloten; de caravans, boten en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan de afgebakende grenzen.

2. het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen, Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.

3. het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe gestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.

4. Het medeigenaarsschap van het lokaal die autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.

5. Het medeigenaarsschap wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, ofter andere : vochtigheid, water, zon, enzovoort...hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.

6. de eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

7. het is ten strengste verboden :

- a. kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.
  - b. er met fietsen, trottinettes, bromfietsen, motos, enzovoort, te rijden.
  - c. in de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petrolemm en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.
  - d. er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enzovoort..), uit te voeren, of te laten uitvoeren; behalve het wassen van auto's op de aangegeven plaatsen.
8. gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
9. de autobergplaatsen dermate in te richten dat deze kunnen gebruikt worden als woning, zelfs tijdelijk.

#### C. GEBRUIK VAN DE TUIN.

1. het gebruik van de tuin dient te geschieden op dergelijke wijze dat de andere bewoners van de Residentie op geen enkele manier gestoord worden en de beoogde rust van de Residentie geëerbiedigd wordt.
  2. zonder toestemming van de Algemene Vergadering, beslissend met een meerderheid zoals voorzien bij artikel 29, is het niet toegelaten om voorwerpen op blijvende wijze aan te brengen in de tuin.
  3. de privatieve tuinen zullen door en op kosten van hun eigenaars onderhouden worden.
- De aanplantingen moeten passen in het kader van het algemeen plan van de tuinaanleg.

#### HOOFDSTUK III - LASTEN EN INKOMSTEN.

##### ARTIKEL 15. OPSOMMING DER LASTEN.

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

##### ARTIKEL 16. VERDELING.

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

ARTIKEL 17. BETALING.

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

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

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


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

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

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

ARTIKEL 18. OVERDRACHT VAN DE LOTEN.

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





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

#### ARTIKEL 19. VERHURING.

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

#### ARTIKEL 20. GEMENE INKOMSTEN.

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

#### ARTIKEL 21. VERZEKERINGEN.

##### a. principe.

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

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

Deze verzekeringen dekken :

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

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

##### II. Waterschade.

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

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

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

IV. Wet.

1. eventuele conciërge of werkvrouw

c. bijkomende premie.

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

d. inning van de vergoedingen.

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

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

e. bestemming van de vergoedingen.

Het gebruik van de vergoedingen wordt als volgt geregeld :

1° - Indien het een gedeeltelijk sinister is.

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

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

2° - Indien het een volledig sinister betreft

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

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

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

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

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

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

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

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

f. polis.

ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

HOOFDSTUK IV - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOEDAFDELING A : ALGEMENE VERGADERING.ARTIKEL 22. MACHTEN

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

ARTIKEL 23. GEWONE VERGADERING.

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

ARTIKEL 24. BUITENGEWONE VERGADERING.

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

ARTIKEL 25. BIJEENROEPING.

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

ARTIKEL 26. SAMENSTELLING.

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

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

ARTIKEL 27. STEMMEN.

Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de medeëigendom.

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

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

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

#### ARTIKEL 28. QUORUM.

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

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

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

#### ARTIKEL 29. MEERDERHEID.

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

#### ARTIKEL 30. REGISTER.

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

#### AFDELING B : BEHEERDER-SYNDICUS

#### ARTIKEL 31. BEHEERDER-SYNDICUS.

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

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

#### ARTIKEL 32. EERSTE BEHEERDER-SYNDICUS.

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

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

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

A. de beheerder-syndicus moet namelijk en ondermeer :

1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid.
2. zorgen vanr de goede werking van de gemene diensten
3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex.
4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het herstellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn.
5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap.
6. jaarlijks de afzonderlijke rekening van alle medeigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire Algemene Vergadering de algemene rekeningen voorleggen.
7. ~~zorgen voor de bewaring van de basisdokumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de medeigendom betreffen.~~
8. in naam van de medeigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening.
9. De betwisting met derden of tussen medeigenaars betreffende de gemene delen onderzoeken, erover verslag uitbrengen aan de vergadering en, in dringende gevallen alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn.
10. de medeigendom vertegenwoordigen in rechte; teneinde dezer geeft ieder der medeigenaars door ondertekening dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder-syndicus in funktie.
11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aan stellen of afdanken.

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

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

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

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

#### ARTIKEL 35. BETWISTINGEN.

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

#### ARTIEEL 36. SANCTIES.

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

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

#### AFDELING C : BEHEERRAAD.

##### ARTIKEL 37. RAAD VAN BEHEER-SYNDICUS.

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

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

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

#### HOOFDSTUK V. - VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN.

##### ARTIKEL 38. REEEL STATUUT.

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

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

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

##### ARTIKEL 39. BIJKOMENDE REGLEMENTEN

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



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

ARTIKEL 40. KOSTEN.

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

ARTIKEL 41. WOONSTKEUZE

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

*F. Raouye.*

*E. Raouye.  
Raouye de la Cour*

Gebouwt <sup>leventin</sup> Bladen <sup>van verzendingen</sup> 12 NOV. 1987  
te Brugge B.  
Boek 24 bl. 66, vak 9. <sup>Swanger</sup>  
~~Tweehonderd vijfentwintig frank~~ (257)  
30 Antwerpen ai,

SAVAT ▲