

73

ALGEMENE BASISAKTE

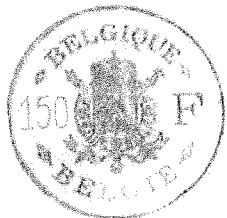
ALGEMENE  
BASISAKTE  
11.12.1993

Heden, negentienhonderd drieënnegentig

Op elf december

Voor ons, PIERRE DE BRABANDER, notaris te Lokeren met  
standplaats te Eksaarde, minuuthouder, en PAUL LAMMENS, nota-  
ris te Melsele

VERSCHEEN :



EERSTE BLAD

0579732  
f u  
B



VOORAFGAANDE VERKLARINGEN.

Comparante verklaart dat het hierna vermeld onroerend  
goed, haar toebehoort, en dit zowel voor wat de bouwvallige  
gebouwen (inmiddels gesloopt) als voor wat de grond betreft :  
Stad Lokeren

Dertien werkmanswoningen, gelegen te Lokeren, Oude  
Bruglaan 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124,

126, 128 en 130, met achterliggende tuin, gekend volgens  
huidig kadaster Lokeren eerste afdeling, sekte A, nummers  
1263/V, 1263/W, 1263/X, 1263/Y, 1263/Z, 1263/A/2, 1263/B/2,  
1263/C/2, 1263/D/2, 1263/E/2, 1263/F/2, 1263/G/2, 1263/W2 en  
1263/H/2, samen groot tweeëndertig aren zeventig centiaren.

om het verkregen te hebben als volgt :  
Voormelde goederen behoren comparante in volle eigendom

*J. R.*

tienhonderd vierentachtig.

Na deze voorafgaande uiteenzetting verklaart comparante op het voornoemd goed een onroerend complex te willen oprichten en dit te willen onderwerpen aan het stelsel van de verticale en horizontale medeëigendom, in overeenstemming met artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

A. OP TE RICHTEN GEBOUWEN

Het onroerend complex heet " RESIDENTIE BRIDGE ".

Dit complex zal worden opgericht volgens de plannen van architect Pascal Mariman te Lokeren, Oudstrijderslaan 57 en volgens het lastencohier met beschrijving der werken en materialen.

B. SAMENSTELLING VAN HET ONROEREND COMPLEX

Dit complex zal worden opgedeeld in vijf blokken :

1. Blok A
2. Blok B
3. Blok C
4. Blok D
5. Blok Garageboxen

C. JURIDISCHE SPLITSING VAN HET COMPLEX

Omwille van redenen van praktische aard, wordt een algemene en een aanvullende basisakte opgesteld :

a) Een Algemene Basisakte, geldt als verklaring van medeëigendom voor de andere basisakten en bestaat uit de beschrijving van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

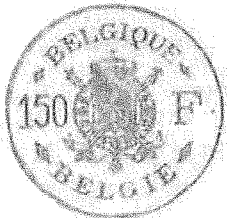
b) De Aanvullende Basisakten met de gedetailleerde beschrijving van de vijf blokken en de indeling en het vaststellen van de voorwaarden die alleen op elk van deze blokken betrekking hebben.

Vervolgens heeft comparante ondergetekende notarissen verzocht, de basisakte met betrekking tot het immobiliëncomplex " RESIDENTIE BRIDGE " dat zij op het reeds beschreven terrein zal oprichten, als volgt op te stellen.

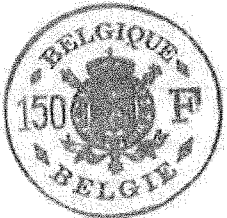
De constructies zullen bestaan uit :

VIJF blokken die de volgende onverdeelde aandelen in de algemene delen zullen toebedeeld worden :

1. Blok A : tweeduizend tweehonderd twintig/tienduis-  
zendsten (2.220/10.000)
  2. Blok B : tweeduizend tweehonderd twintig/tiendui-  
zendsten (2.220/10.000)
  3. Blok C : duizend zeshonderd vijftig/tiendui-  
zendsten (1.750/10.000)
  4. Blok D : tweeduizend honderd tachtig/tiendui-  
zendsten (2.180/10.000)
  5. Garageboxen : duizend zeshonderd dertig/tiendui-  
zendsten (1.630/10.000)
- Totaal : tienduizend/tienduizendsten  
(10.000/10.000)



D579731



TWEEDE BLAD

*M*  
*f. B.*

Comparante verklaart dat de onderscheiden privatieven van het complex " Residentie Bridge " (appartementen, studio's, winkels, duplexen en garageboxen) aan verschillende eigenaars of mogelijke eigenaars ten privaatieve en uitsluitende titel zullen toebehoren.

Ten einde de afzonderlijke privaatieve eigendommen tot stand te brengen en de eigendommen te splitsen in privaatieve en gemene delen, vraagt comparante ondergetekende notarissen De Brabander en Lammens akte te verlenen van haar wil, om van nu af het complex te onderwerpen aan het bijzonder stelsel der verticale en horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek. Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht, het complex gesplitst wordt in enerzijds privaatieven waarop iedere eigenaar het privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken die het noodzakelijk accessorium zijn van de privaatieven en die verdeeld zijn in :

ten eerste : ALGEMENE gemene delen, die zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van de verschillende privaatieve kavels van het complex, gezamenlijk ieder voor een fractie, zoals bepaald in huidige akte en in de aanvullende basisakten der respectieve blokken.

ten tweede : BIJZONDERE gemene delen, die zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van de verschillende privaatieve kavels van elk der respectieve blokken of blok garageboxen, namelijk Blok A, Blok B, Blok C, Blok D en Blok garageboxen, en dit voor een fractie zoals bepaald in de respectieve aanvullende basisakten van de voormelde blokken.

#### AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Met het oog op de oprichting van het complex en het vormen van het statuut van medeëigendom heeft comparante volgende documenten, die aan deze akte gehecht zullen blijven of waarnaar verwezen zal worden, laten opstellen :

- 1) het reglement van medeëigendom samen met het reglement van inwendige orde, die samen het algemeen reglement van medeëigendom vormen en een onafscheidelijk geheel vormen met deze akte;
- 2) de bouwvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lokeren op twee december negentienhonderd drieënnegentig;
- 3) de bouwplannen, opgemaakt door architect Pascal Mariman te Lokeren, Oudstrijderslaan 57 op vijf oktober negentienhonderd drieënnegentig bestaande uit :
  - het funderings- en rioleringsplan;
  - het plan van de doorsnedes;
  - het plan van de gevels;
  - het garages, inplantings-, kadaster- en situatieplan;

- het plan van de gelijkvloerse verdieping;
  - verdiepingsplan 1;
  - verdiepingsplan 2;
  - verdiepingsplan 3;
- alle goedgekeurd door het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Lokeren in zitting van twee december negentienhonderd drieënnegentig;
- 4) het Algemeen lastenboek voor de "Residentie Bridge";
  - 5) het plan A4 105652 betreffende het lokaal "Electrabel" of de hoogspanningskabine.

#### BEPALING DER ALGEMENE GEMENE DELEN.

##### A. De algemene gemene delen omvatten onder meer :

De volledige oppervlakte van het terrein, de troit-toirs, de berijdbare toegangswegen naar de parkeerruimten, met inbegrip van de funderingen, de bedding en wegbekleding der berijdbare wegen, alle toegangswegen voor voetgangers, de lokalen bestemd voor het onderhoud van het complex, de buizen en leidingen van alle aard : verwarming, water, electriciteit (met uitzondering evenwel van de gedeelten van de buizen en leidingen die uitsluitend voor één der verticale blokken, flatgebouwen of voor een privaatief dienen), de tuinen, beplantingen en bloemversieringen.

De funderingen, het betonnen geraamte (peilers, balken, muurwerk enzovoort het ruw metselwerk, de gevelmuren, binnenmuren, scheidingsmuren, de buitenversieringen van gevels en ramen op het gelijkvloers, de leidingen van alle aard voor algemeen gemeenschappelijk gebruik, alle verlichtingsapparatuur der algemene gemene delen, de minuutschakelaars, het pleisterwerk, de beschilderingen en versieringen der algemene gemene delen.

De draairuimte voor de wagens, de grond, de inritten der garages, de eventuele reinwaterkelder met pompen, de hoogspanningskabine en de gasmeter(s).

Deze opsomming moet beschouwd worden als een lijst bij wijze van voorbeeld en is niet beperkend.

In het algemeen zijn algemene gemene delen : alle delen van de gebouwen die niet bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van één der verticale blokken flatgebouwen of van één of ander privaatief, krachtens de wet en volgens gebruik.

De algemene gemene delen mogen slechts vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden met de privaatieven waarvan zij accessorium zijn en voor de quotiteiten die hun toegewezen werden.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een privaatief bezwaren van rechtswege het splitsen der algemene gemene delen, dat er als onafscheidbaar accessorium van afhangt.

Tuinen : de tuinen met hun toegang, gelegen achter de appartementsgebouwen en voor de garageboxen zijn zuiver gemeenschappelijk; doch waaraan een privaatief gebruik kan wor-

*A*  
*[Handwritten signature]*

+ appartements-  
gebouwen (Blokken  
A, B, C en D) waar  
een strook aan-  
klep, die even-  
eens gemeen-  
schappelijk is  
met een breedte  
van ongeveer drie  
meter, te plaatsen  
door verhuisingen  
met verhuizingen  
en verhuizingen  
ook de toepassing  
verhoogt nader  
de beschikbare  
tuinen waarom  
een privaat ge-  
bouw kan wor-  
den toegekend.  
De afsluitingen met  
het oog op het pri-  
vaat gebruik van  
de gemeenschappelijke  
tuinen wor-  
den door de aanbesteding  
promotor te plaatsen  
tijd de aanbesteding  
en verhoogd met  
de privé-promotor  
over.

den toegekend. Over de pauze leupt van de acties die van dit

B. Wijzigingen aan de goederen en hun weerslag op de quotiteiten in de gemene delen :

Het kan gebeuren dat, na het opstellen van de basisak-  
te, een onvoorziene gebeurtenis, een tussenkomst van de over-  
heid of om het even welke andere oorzaak, het aantal priva-  
tieven dat oorspronkelijk voorzien was, wijzigt. Dit brengt  
een herverdeling van de gemene delen mee. Zij zal gebeuren in  
verhouding tot de oppervlakte van elk overblijvend privaatief.

Het kan eveneens gebeuren dat comparante het nuttig  
acht een bepaald privaatief aan de gemeenschap toe te kennen  
vooraleer zij het verkocht heeft. In dit geval zal het totaal  
voorzien aantal van de gemene delen afgeleid worden van wat  
toegekend werd aan dat bepaald privaatief. (bijvoorbeeld :  
10/1.000sten blijven in onverdeelde 990/990sten)

Buiten dit geval blijft het oorspronkelijk aantal dui-  
zendsten constant, zowel voor zijn geheel als voor het deel  
toegekend aan ieder privaatief.

Daaruit volgt :

1° dat een wijziging aangebracht aan de binnenschikking  
van een privaatief, het aandeel in de gemene delen ongewijzigd  
laat.

2° dat, aangezien het toegelaten is dat een eigenaar  
twee of meer privaatieven die aan elkaar palen (in de hoogte,  
de diepte of de breedte) verenigt, het totaal aantal dui-  
zendsten van het geheel de som vormt van de duizendsten van  
elk der privaatieven die aldus verenigd werden.

C. Mandaat tot wijzigen :

Verkrijgers van privaatieven geven van rechtswege man-  
daat aan de comparante, door het feit van hun verwerving, om  
voor hen en in hun naam, te verschijnen bij alle wijzigende  
basisakten met als voorwerp de vaststelling van de incorpora-  
tie van privaatieve delen in gemene delen of omgekeerd, met  
uitzondering van de privaatieve gedeelten die hun verkocht  
werden.

Zij geven eveneens mandaat aan comparante om, in hun  
naam en voor hun rekening iedere erfpacht alsook erf-  
dienstbaarheden met de electriciteits- en/of gasmaatschappij,  
met andere regies of met de stad aan te gaan, af te sluiten  
en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot  
de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen  
geacht wordt samen te vallen met de datum van de definitieve  
oplevering der gemene delen. De wijzigingen mogen in niets  
aan de structuur noch aan de stevigheid van het gebouw schaden.  
Bovendien kan comparante, ingeval de stevigheid, de  
veiligheid of de hygiëne van het gebouw het zou vereisen, op  
ieder ogenblik en dit op aanwijzing van de architect of de  
ingenieur, alle wijzigingen aanbrengen die zij noodzakelijk of

Verandering  
post. geleefd

nuttig zal achten, zowel aan de particulieren als aan de gemeene delen.

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het algemeen reglement van medeëigendom, gehecht aan onderhavige akte is van toepassing op het onroerend complex " RESIDENTIE BRIDGE " en wordt opgesteld met het oog op :

- het bepalen van de rechten van eigendom en medeëigendom;
- het regelen van de betrekkingen tussen burens en het regelen van de medeëigendom;
- het vaststellen van de wijze waarop de gemeene delen beheerd en bestuurd zullen worden;
- het vaststellen van de respectieve bijdrage van ieder der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven.

Comparante verklaart uitdrukkelijk en geheel in te stemmen met dit reglement.

Dit reglement zal, in zoverre de basisakte er niet van afwijkt, verplicht zijn voor allen die eigenaar, medeëigenaar of rechthebbende, ten welke titel ook, in een deel van het gebouw zijn.

Voormeld reglement omvat een Zakelijk statuut dat aan allen tegestelbaar zal zijn door overschrijving van huidige akte, en een Reglement van Inwendige Orde dat geen zakelijk statuut bezit maar verplicht zal worden opgelegd aan al diegenen die in de toekomst eigenaar of rechthebbende zullen zijn van om het even welk deel van het gebouw.

Handel : al de appartementen, studio's, duplexen en particuliere lokalen van " Residentie Bridge " hebben een zuiver residentieel karakter met uitzondering van de twee winkelpanden op de gelijkvloerse verdieping, die een zuiver handelskarakter mogen hebben op voorwaarde dat er geen schadelijke, gevaarlijke, lawaaijige of vervuilende beroepen worden uitgeoefend, noch cafés of bars worden geëxploiteerd, en er ook geen handel in wapens, explosieven of scheikundige producten wordt gevoerd. Ook activiteiten die een buitengewoon electriciteitsverbruik tot gevolg hebben, zijn verboden.

De syndicus dient in elk geval toestemming te geven.

#### BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

Ondergetekende notarissen bevestigen aan de hand van stukken door de wet vereist dat de identiteit van comparante is, zoals hoger vermeld.

- 1 ~~WAARVAN AKTE.~~
- 2 ~~Opgemaakt te Lokeren (Eksaarde) op het kantoor van~~
- 3 ~~ondergetekende notaris De Brabander, op voormelde datum.~~
- 4 ~~Na voorlezing heeft comparante, hier vertegenwoordigd~~
- 5 ~~zoals hoger vermeld, samen met ons, notarissen, deze akte~~
- 6 ~~getekend.~~

VIERDE EN LAATSTE  
BLAD

Overhuurkosten

De overhuurkosten van alle nutsvoorzieningen en/of de kosten van dienstverrichtingen zijn ten koste van de verhuurders van de respectieve privatiseren.

naar van af toe

opmaakt te deden (Brouwer) op het kantoor van ondergetekende notaris De Brouwer op volgende datum  
na voorlezing heeft comparente, hier vertegenwoordigd door mijne kenneld, samen met ons, Andriessen, deze akte getekend.

Openbaar  
de afhandeling  
van des hijsen.

fr  
a

Geregistreerd te Laren  
in de bladen die voortvloeien  
op 14 december 1993  
1900  
boek 599 blad 6, vak 19  
Ontvangen EEN DUIZEND FR (1.000 FR)

BEW nr 13578 Overgeschreven  
Ingeschreven ten  
kantore van grondpanden te G. G. G.  
den 14 december 1993  
boek 599 nr 4 en ambtshalve  
Ingeschreven boek ..... nr .....  
Ontvangen 15902

DE ONTVANGER

H. VAN NOYE





ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM  
BETREFFENDE HET APPARTEMENTSGEBOUW MET GARAGEBOXEN  
GELEGEN TE LOKEREN AAN DE OUDE BRUGLAAN.

-----  
HOOFDSTUK I.  
-----

KANTOOR  
VAN

**MR. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

In overeenstemming met artikel 577bis, wordt het nog op te richten appartementscomplex op grond (voorheen bebouwd met dertien krotwoningen), gelegen te Lokeren, Oude Bruglaan 106 tot en met 130, op het kadaster bekend Lokeren eerste afdeling, sekte A, nummers 1263/V, 1263/W, 1263/X, 1263/Y, 1263/Z, 1263/A/2, 1263/B/2, 1263/C/2, 1263/D/2, 1263/E/2, 1263/F/2, 1263/G/2, 1263/W2 en 1263/H/2, samen groot tweëndertig aren zeventig centiaren

onderworpen aan het stelsel van de verticale en horizontale medeëigendom.

De hierna volgende bepalingen en erfdienstbaarheden van het reglement van medeëigendom hebben een zakenrechtelijk statuut en worden opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars of titularissen van een zakelijk recht, en worden tegenstelbaar gemaakt aan derden door overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

ARTIKEL 2. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Het genot van het gehele onroerend goed wordt beheerst door een reglement van inwendige orde, dat geen zakenrechtelijk statuut heeft en kan worden gewijzigd volgens de hierna vermelde voorschriften. Wijzigingen hieraan moeten niet worden overgeschreven, maar dienen opgelegd te worden door de afstanddoeners van eigendoms- of genotsrechten aan de overnemers ervan.

ARTIKEL 3. - ALGEMEEN REGLEMENT.

Het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde vormen samen het algemeen reglement.

-----  
HOOFDSTUK II.  
-----

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Sectie I. : Onverdeelde medeëigendom - Privatieve eigendom.

P/76

EERSTE BLAD

ARTIKEL 4. - MEDEEIGENDOM / PRIVATIEVE EIGENDOM.

Het eigendom omvat enerzijds delen, waarvan elke medeëigenaar het privaatief eigendomsrecht bezit en anderzijds gemeenschappelijke delen, waarvan het eigendomsrecht gedwongen onverdeeld toebehoort aan elk der medeëigenaars voor een hierna welbepaalde breukdeel.

De privatieve delen worden hierna genoemd : hetzij "appartementen", "studio's", "duplexen" en "winkels", hetzij "garageboxen".

Ten einde aan de verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbare wettelijke grondslag te geven, worden alle medeëigenaars geacht aan elkaar af te staan elk recht van natrekking dat zij kunnen bezitten krachtens artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, in de mate waarin bedoeld recht voor hen geen betrekking heeft op :

- 1° de privatieven, waarvan de medeëigenaar de volledige en uitsluitende eigendom bezit;
- 2° het aandeel van zelfde privatieven in de gemeenschappelijke delen van het goed.

Deze afstand geschiedt door iedere medeëigenaar ten bezwarende titel mits wederkerige afstand van zelfde rechten door de andere medeëigenaars.

Met andere woorden is het recht van natrekking, als medeëigenaar van de grond, BEPERKT tot de privatieven verworven bij notariële akte. De verkoper zal eraan verzaken in de mate dat dit recht toegekend wordt aan de verwervers van privatieven. Volgens de basisakte(n), dus volgens de verklaring van medeëigendom, zijn de gemene delen in duizendsten of andere fracties verdeeld, die aan de verschillende privatieven werden toegekend. De quotiteiten in de gemene delen zijn vastgelegd in het verdelingsschema dat in de basisakte(n) is opgenomen.

ARTIKEL 5. - BESCHRIJVING EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw bestemd voor uitsluitend gebruik van de eigenaar. Onder meer volgende zaken zijn privaatief :

1. De constitutieve elementen van de privatieven en van hun aanhorigheden binnen de privatieven als : de vloer, de vloerbekleding met haar onmiddellijke steunlaag (zand, mager beton, muurwerken, balken, kolommen, zolder- en vloerbalken zijn gemene delen), de niet-dragende binnenmuren, de deuren, de ramen en desgevallend de rolluiken en zonblindes, portaaldeuren en alle aan- en afvoerleidingen die binnen de privatieven gelegen zijn en die tot hun uitsluitend gebruik dienen, de beglazingen van deuren en ramen, de plafoneringen of andere bekledingen, de binnenhuisdecoratie.

Behoren eveneens tot de privatieven, de leidingen van de verwarmingsinstallatie en de radiatoren binnen zelfde



KANTOOR  
VAN

**Mr. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

privatieve lokalen.

2. De bijhorigheden ten gerieve van de appartementen en andere privatieven, die zich daarbuiten bevinden, onder andere:

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toeganghalls;
- de platen met namen en beroepen van de bewoners van de privatieven;
- de speciale leidingen zoals voor water en electriciteit, met uitzondering van de gedeelten van die buizen die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

Deze opsomming is niet beperkend doch geldt enkel als voorbeeld. De privatieve eigendom omvat in het kort gezegd, al wat zich bevindt binnen de privatieven en uitsluitend ten dienste is van de privatieve eigendom.

ARTIKEL 6. - GENOT - VERANDERINGEN BINNEN DE PRIVATIEVE DELEN.

§1. Elke eigenaar heeft het recht van zijn privaatief te genieten en erover te beschikken binnen de perken vastgesteld in onderhavig reglement en de wet, op voorwaarde evenwel dat de rechten van de andere medeëigenaars niet worden geschaad en niets wordt ondernomen waardoor de stevigheid van de gebouwen in het gedrang wordt gebracht.

§2. Elkeen mag naar eigen goedvinden de inwendige verdeling van zijn privatieve eigendom wijzigen, doch op zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, instortingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken aan de gemeenschappelijke delen en de privatieve eigendommen van andere eigenaars. De architect van het gebouw dient vooraf te worden geraadpleegd in verband hiermede.

Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zelfs indien deze zich bevinden binnen hun private lokalen, tenzij mits toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars die hierover uitspraak doet volgens artikel 9.

§3. Zonneschermen mogen door de eigenaars slechts geplaatst worden met toestemming der algemene vergadering. Zonneblinden in de aard van Luxaflex, Scandiaflex, Louverdrappe mogen vrij geplaatst worden, mits zij voor alle appartementen, studio's en duplexen van dezelfde kleur zijn. De kleur wordt bepaald door de Algemene Vergadering.

§4. De eigenaars mogen in hun privatieve lokalen telefoon, radio- en televisietoestellen plaatsen en er gebruik van maken, doch zonder de andere bewoners van het gebouw te storen. De eigenaars zullen verplicht zijn gebruik te maken van het voorziene radio- en televisiedistributienet alsook van het geplaatste telefoonnet. Elke privé-installatie van die aard is uitgesloten (bijvoorbeeld de privé-plaatsingen van schotelantennes).

TWEEDE BLAD

§5. Het is verboden de plaats der radiatoren en de verwarmingsoppervlakte te wijzigen zonder de goedkeuring van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover bij meerderheid van stemmen beslist en dit na advies van de architect of van de verwarmingstechnicus door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid.

§6. Niets aangaande de stijl en de harmonie van het gebouw, of van zijn gevel, terrassen of balkons, ook al betreft het zaken die afhangen van de privatieven, mag worden gewijzigd dan bij beslissing van de Algemene Vergadering, genomen met drie/vierden van de stemmen. In het bijzonder gaat het om : de ingangsheuren der appartementen, studio's, duplexen en winkels, de garagepoorten van de garageboxen, de ramen en vensters, de borstweringen en alles wat zichtbaar is vanop de straat en de tuin, alsook de schildering, de aard en de kleuren van zonneblinden, enzovoort.

§7. De platen die op de deuren van privatieven aangebracht zijn met de namen, beroepen, firmanamen of dienstmededelingen der bewoners, zullen moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars of door de comparant bij de basisakte(n), vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars goedgekeurd.

De aanduiding van de plaatsen waar dergelijke platen aangebracht zullen mogen worden, buiten de deuren der privatieven, zal eveneens onder de bevoegdheid vallen van de Algemene vergadering der medeëigenaars, of bij ontstentenis daarvan, van de comparant bij de basisakte(n), voor de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars.

#### ARTIKEL 7. - BEWARINGS- OF ONDERHOUDSWERKEN

Wanneer de medeëigenaars nalaten de nodige bewarings- of onderhoudswerken aan hun eigendom uit te voeren en door hun nalatigheid andere privatieven of gemene delen schade of enig ander nadeel berokkenen, heeft de syndicus mandaat om van rechtswege en op kosten van de medeëigenaars die in gebreke zijn gebleven, de dringende herstellings- en onderhoudswerken in de privélokalen te laten uitvoeren.

#### ARTIKEL 8. - JURIDISCH KARAKTER DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

1. § Zijn gemene delen, de delen van het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de verschillende privatieven of van sommige onder hen. De gemene delen zijn in de basisakte(n) opgesomd.

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom, aangeduid in het verdelingsschema dat eveneens in de basisakte is opgenomen.

De eenheden in medeëigendom waarvan hierboven sprake is, zijn forfaitair vastgelegd; ze zijn onveranderbaar, onder



KANTOOR  
VAN

**MR. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

voorbehoud van hetgeen verder in dit reglement van medeëigendom bedongen is.

De medeëigenaars mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de gemene delen, met uitzondering van hetgeen in dit reglement is bedongen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het verenigbaar is met het recht van de andere medeëigenaars.

Bijvoorbeeld is onverenigbaar met deze beginselen : het belemmeren, op om het even welke manier, van halls, trappen, gemeenschappelijke gangen en toegangswegen voor voertuigen of voetgangers door een medeëigenaar. Hetzelfde geldt voor de medeëigenaar die de toegang naar een garagebox zou versperren.

Geen enkele toegeving mag, zelfs na verloop van tijd, een verworven recht worden.

2.§ Vervreemding van de gemene delen kan niet, tenzij samen met de eraan verbonden privative delen en aan dezelfde verkrijger. Het onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke delen moet steeds aanzien worden als onafscheidelijk verbonden met de erop betrekking hebbende privative delen.

De hypotheek gevestigd op de privative eigendom van een medeëigenaar, belast eveneens de onverdeelde gemeenschappelijke delen eraan verbonden.

Bij gedwongen onteigening, dadelijke uitwinning, onroerend beslag of anderszins van een privative eigendom, zijn de aan de privative eigendom verbonden gemeenschappelijke onverdeelde aandelen begrepen.

#### ARTIKEL 9. - WIJZIGINGEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen die niet geheel het gemeenschappelijk goed aanbelangen, kunnen slechts door een medeëigenaar worden uitgevoerd met toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die beslist met een meerderheid van drie/vierden der stemmen en onder toezicht van een architect van het gebouw of degene aangesteld door de Algemene Vergadering. De aanstelling van een andere architect geschiedt bij eenvoudige meerderheid van stemmen. De erelonen zijn ten laste van de medeëigenaar die de werken doet uitvoeren.

#### ARTIKEL 10. - DE HERSTELLINGEN.

1.§ De herstellingen en onderhoudswerken der gemene delen worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen, en niet-noodzakelijke herstellingen.

2.§ DE DRINGENDE HERSTELLINGEN : de herstellingen met absoluut dringend karakter, zoals gebarsten water- of gasleidingen, afloopbuizen aan de buitenkant, dakgoten, enzovoorts kan de Syndicus onmiddellijk doen uitvoeren zonder de toe-

DERDE BLAD

stemming van de Algemene Vergadering van de medeëigenaars te moeten vragen.

3. § NOODZAKELIJKE MAAR NIET-DRINGENDE HERSTELLINGEN :

Tot deze herstellingen wordt beslist door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, samengeroepen om erover te beslissen, bij gewone meerderheid van stemmen.

4. § NIET-NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN of werken die een verfraaiing of een verbetering met zich meebrengen : deze werken kunnen aangevraagd worden door de Syndicus of door de medeëigenaars die tenminste één/vierde van de gemene delen van het gebouw bezitten en zullen voorgelegd worden aan een gewone of bijzondere vergadering, die zal beslissen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Bij verbeteringswerken die evenwel bepaalde medeëigenaars op geen enkele wijze voordeel verschaffen, dienen deze laatsten niet tussen te komen in de beslissing noch in de kosten, die dan enkel onder de eigenaars van de privatieven die rechtstreeks belang hebben bij de verbeteringswerken zullen moeten verdeeld worden.

5. § De medeëigenaars zullen, waar nodig, toegang verlenen langs hun privatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhouds- en schoonmaakbeurten van de gemeenschappelijke of privatieve delen; hetzelfde geldt voor eventuele nazichten van de privéleidingen, voor zover dit door de syndicus noodzakelijk geacht wordt.

De schade aan de privatieven toegebracht door herstellingen of andere werken die aan de gemene delen uitgevoerd worden, is ten laste van de gemeenschap.

Tenzij in geval van dringende herstellingen, mag deze toegang slechts gevraagd worden gedurende een periode vast te stellen door de syndicus.

Indien de medeëigenaars of bewoners tijdelijk afwezig zijn, bijvoorbeeld voor verlof of voor reizen, zijn zij gehouden een sleutel af te geven aan de Syndicus of aan een lasthebber die de Stad Lokeren bewoont, in welk laatste geval zij diens naam en adres zullen kenbaar maken aan de Syndicus, teneinde toegang mogelijk te maken zo dit nodig mocht blijken. Bij gebrek hieraan te voldoen zullen zij van rechtswege alle nodige onkosten moeten dragen, onverminderd alle verantwoordelijkheid.

De medeëigenaars moeten zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen gedogen, die zouden beslist worden volgens hoger vermelde regels en dit ongeacht de duur ervan.

Gedurende de hele duur der werken en de optrekking van het gebouw, zullen de medeëigenaars die reeds bezit zouden hebben genomen van hun privatieve delen voor de beëindiging van voornoemde werken, eveneens de nadelen dienen te dragen van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten tijdens de voltooiingswerken van de gemene delen of



KANTOOR  
VAN

**MR. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

van andere privaatieve delen van het gebouw. Zij zullen hierbij geen enkel recht op schadevergoeding hebben.

De ambachtslieden zullen toegang hebben tot de gedeelten waar werken dienen uitgevoerd te worden en de materialen die hiertoe nodig zijn, zullen bijgevolg tijdens deze periode in de gemene delen van het gebouw mogen vervoerd worden. Zo het om werken van een zekere belangrijkheid gaat, zal de syndicus de installatie van een goederenlift, aan de buitenzijde van het gebouw mogen eisen met toegang voor de arbeiders langs ladders en met al het noodzakelijke.

De opslagplaatsen voor materialen of andere benodigdheden zullen door de syndicus duidelijk afgepaald worden. De eigenaar die verantwoordelijk is voor werken, is verplicht deze plaatsen en hun omgeving in hun oorspronkelijke staat te herstellen. Indien dit niet gebeurt binnen een termijn van maximum acht dagen, zal de syndicus het recht hebben om de nodige werken ambtshalve te laten uitvoeren, zonder in mora stelling. De kosten zullen gedragen worden door de betrokken eigenaar.

6.§ Toegangsrecht tot de hoogspanningskabine, die op de gelijkvloerse verdieping in Blok C geïnstalleerd moet worden, wordt gegeven aan de betrokken personen.

De bouwheer-promotor bestemt het lokaal "ELECTRABEL" gelegen op de gelijkvloerse verdieping van Blok C in "Residentie Bridge", zoals aangeduid op het plan A4 105652 met een oppervlakte van zeventien vierkante meter zesenzeventig vierkante decimeter (17.76 m<sup>2</sup>) en gehecht aan de algemene basisakte, uitsluitend voor de installatie en het in bedrijf houden door de Coöperatieve intercommunale vereniging "IMEWO" met maatschappelijke zetel te Eeklo, stadhuis, van een elektrische omvormings- en verdelingspost met al zijn toebehoren, evenals de aansluiting op het net bij middel van kabels naar en van de elektrische installatie.

Imewo zal ten alle tijde, onvergeld, alleen en met uitzondering van ieder andere volledige en vrije beschikking hebben over het gezegde lokaal en, zonder akkoord van de promotor-bouwheer of zijn rechtsoptvolgers, alle nodige installaties mogen aanbrengen en werken uitvoeren om tot het doel te geraken waarvoor het lokaal bestemd is.

Gezien de bijzondere bestemming van het lokaal en in aansluiting daarbij worden bovendien door de promotor-bouwheer toegestaan :

De noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang, ten voordele van de installaties die gevestigd zijn in het gezegde lokaal "ELECTRABEL" en namelijk

1. voor wat betreft de kabeldoorgangen
2. voor wat betreft het trekken van licht, aan- en afvoer van lucht
3. voor wat betreft het personeel en materialen van Imewo en/of haar zaakwaarneemster, de naamloze vennootschap

VIERDE BLAD

Electrabel, met het oog op onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de kabels als op installaties.

Deze rechten van doorgang zullen ten allen tijde kunnen uitgevoerd worden.

Deze beschikking en deze erfdienstbaarheden worden verleend voor zolang de installaties nodig zijn voor de distributie van elektrische energie.

Wanneer de installatie, ter uitsluitende beoordeling van Imewo niet meer nodig zijn in de gezegde zin, zal door haar aan het recht op beschikking en erfdienstbaarheden een einde kunnen gesteld worden.

Behoudens andersluidende overeenkomsten zal Imewo alle aangebrachte installaties en werken kunnen verwijderen.

De bouwheer-promotor is in elk geval geen vergoeding verschuldigd voor de werken of verbeteringen die door Imewo worden uitgevoerd.

Het onderhoud van alle installaties die door Imewo worden aangebracht, valt ten laste van Imewo.

Imewo kan op haar kosten en risico's alle werken uitvoeren en alle wijzigingen aanbrengen die zij nodig acht.

Wanneer Imewo haar installaties aan een derde overdraagt of verhuurt, of ook wanneer Imewo zou samensmelten met andere maatschappijen, dan treedt de rechtsopvolger in hetzelfde recht op beschikking als Imewo.

Imewo wordt uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen en die mogelijks ten laste van de ingelanden zouden gelegd worden.

Zo ook zal Belgacom op elk ogenblik toegang hebben tot het telefoonlokaal in het gebouw.

## Sectie II. - Gemene en privatieve lasten.

### ARTIKEL 11. - OPSOMMING DER LASTEN

#### 1. Algemene en Bijzondere gemene lasten :

Uit gelijkheidsoverwegingen in de verdeling van de gemene lasten, worden deze verdeeld in algemene gemene lasten ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot de respectievelijke waarde van hun privatieve delen, en in bijzondere gemene lasten ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot het nut dat de goederen of diensten die tot deze lasten aanleiding geven, hebben voor elk privaatief deel.

#### A) ZIJN ONDER ANDERE ALGEMENE GEMENE LASTEN :

- uitgaven in verband met bewaring, onderhoud, gebruik, reiniging, herstelling van gemene delen en de verbruikskosten van gemeenschappelijke installaties, met uitzondering van de uitgaven en kosten die beperkend werden opgesomd onder de





KANTOOR  
VAN

**Mr. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE

EKSAARDE (LOKEREN)

*In de uitpoven in verbant  
omt de aander, het aander  
hand en de hestelling van  
de verhande aander, op de  
pauze huysen aan de aander  
zijde van de appartements  
huysen (Blokken A, B, C en  
D) te gebouwen door de  
verhuysers en waarlangs  
toegang naar de tuinen  
wijder jakeerd.*

bijzondere gemene lasten;

- de schadeloosstelling verschuldigd door de gemeenschap van medeëigenaars ten gevolge van een veroordeling of minnelijke schikking;

- de verscheidene verzekeringspremies betreffende de gemene zaken, de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars of voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen;

- de kosten van wederopbouw van vernielde gemene zaken met uitzondering van deze die beperkend worden opgesomd onder de bijzondere gemene lasten;

- alle belastingen en taksen die op gemene delen en zaken zouden kunnen betrekking hebben;

- de procedurekosten betreffende de medeëigendom;

- en in het algemeen alle andere kosten en lasten veroorzaakt door alle medeëigenaars of verschuldigd door de gemeenschap zoals onder andere de wedde en de sociale lasten van de huisbewaarder, de werkingskosten van de raad van zaakvoerders, de kosten betreffende het brandvoorzienings- en bestrijdingsmateriaal, de kosten van bestuur en beheer, hierin begrepen de emolumenten van de syndicus.

Deze lasten worden verdeeld onder de medeëigenaars en/of bewoners op basis van de kwotiteiten in de gemene delen die aan elk privaatief verbonden zijn, zoals vermeld op de tabel van de kwotiteiten opgenomen in de basisakte(n).

B) ZIJN BIJZONDERE GEMENE LASTEN :

- de uitgaven in verband met onderhoud en herstelling van de voorportalen en inkomhallen;

- de uitgaven in verband met onderhoud en herstelling van de trappen en de trappenhuisen;

- de uitgaven in verband met de doorgang en doorrit naar de garageboxen;

- de uitgaven in verband met de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen, in privaatief gebruik gegeven;

- de uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van het voetpad langsheen de doorrit naar de garageboxen. T

Deze lasten worden verdeeld onder de medeëigenaars en/of bewoners op basis van afzonderlijk berekende kwotiteiten die aan elk privaatief verbonden zijn, zoals vermeld op de tabel van de kwotiteiten opgenomen in het reglement van medeëigendom, hierna.

VIJFDE BLAD

2. Gemene aanvangslasten : niet inbegrepen in de prijs

Onder gemene aanvangslasten moet men verstaan, alle onkosten die voor het geheel der appartementen, studio's, duplexen, winkels en andere privaatieven gemaakt worden voor de overneming van het gebouw door de verwervers, en dit voor het onderhoud en de bewaring der lokalen. Hiertoe behoren onder meer de kosten voor de voorverwarming der gemene delen

*f d*  
*[Handwritten signature]*

en privatieven (met het oog op het drogen der lokalen), water- en electriciteitsverbruik enzovoort... vanaf het ogenblik dat de installaties door de bevoegde organismen aanvaard zijn of in staat zijn te functioneren. Daar deze kosten tegen werkelijke prijs gefactureerd zullen worden, verbindt de verkrijger zich ertoe hierin tussen te komen op een forfaitaire basis.

3. Kwotiteiten in de Bijzondere gemene lasten

A. De uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van de voorportalen en inkomhallen :  
worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk der privatieven maakt van deze gemene lasten :

\* BLOK A (één/vierde)

- appartement 12: één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 1 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 13: één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 5 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 5 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 6 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 1 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 2 : één/tweeëndertigste (1/32)

\* BLOK B (één/vierde)

- appartement 2 : één/achtentwintigste (1/28)
- appartement 6 : één/achtentwintigste (1/28)
- appartement 7 : één/achtentwintigste (1/28)
- studio 7 : één/achtentwintigste (1/28)
- studio 8 : één/achtentwintigste (1/28)
- duplex 3 : één/achtentwintigste (1/28)
- duplex 4 : één/achtentwintigste (1/28)

\* BLOK C (één/vierde)

- appartement 8 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 10 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 6 : één/vierentwintigste (1/24)

\* BLOK D (één/vierde)

- appartement 3 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 4 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 10 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 11 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 11 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 12 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 7 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 8 : één/tweeëndertigste (1/32)

B. De uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van de trappen en de trappenhuisen :  
worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk



KANTOOR  
VAN

**MR. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

der privatieven maakt van deze gemene lasten :

\* BLOK A (één/vierde)

- appartement 13: één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 6 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 1 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 2 : één/vierentwintigste (1/24)

\* BLOK B (één/vierde)

- appartement 6 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 7 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 7 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 8 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 3 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 4 : één/vierentwintigste (1/24)

\* BLOK C (één/vierde)

- appartement 8 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 10 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 6 : één/vierentwintigste (1/24)

\* BLOK D (één/vierde)

- appartement 10: één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 11: één/vierentwintigste (1/24)
- studio 11 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 12 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 7 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 8 : één/vierentwintigste (1/24)

C. De uitgaven in verband met de doorgang en doorrit naar de garageboxen :

worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk der privatieven maakt van deze gemene lasten :

BLOK GARAGEBOXEN

elk der eenendertig garageboxen voor telkens één/eenendertigste (1/31).

D. De uitgaven in verband met de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen, in privaat gebruik gegeven :

worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk der privatieven maakt van deze gemene lasten :

\* BLOK A (twee/zevendend)

- appartement 12: één/zevende (1/7)
- appartement 1 : één/zevende (1/7)

\* BLOK B (twee/zevendend)

- appartement 2 : één/zevende (1/7)
- appartement 7 : één/zevende (1/7)

\* BLOK C (één/zevende)

ZESDE BLAD

*[Handwritten signature]*

F. De uitgaven in verband met de aanschaf, het onderhoud en de herstelling van de behaarde strook over de paarse leupje aan de oerterdijelen van de Blokken A, B, C en D te plaatsen door de herhuis- wagens en huurbouwen te paars hagen de tuinen wordt verstrekt:

- Blok A: acht/achtentwintigste (8/28)
- appartement 12: twee/achtentwintigste
  - appartement 1: twee/achtentwintigste
  - appartement 13: één/achtentwintigste
  - appartement 5: één/achtentwintigste
  - duplex 1: één/achtentwintigste
  - duplex 2: één/achtentwintigste

- Blok B: zeven/achtentwintigste (7/28)
- appartement 2: twee/achtentwintigste
  - appartement 6: één/achtentwintigste
  - appartement 7: twee/achtentwintigste
  - duplex 3: één/achtentwintigste
  - duplex 4: één/achtentwintigste

- Blok C: vijf/achtentwintigste (5/28)
- appartement 8: één/achtentwintigste
  - appartement 9: twee/achtentwintigste
  - duplex 5: één/achtentwintigste
  - duplex 6: één/achtentwintigste

- Blok D: acht/achtentwintigste (8/28)
- appartement 3: twee/achtentwintigste
  - appartement 4: twee/achtentwintigste
  - appartement 10: één/achtentwintigste
  - appartement 11: één/achtentwintigste
  - duplex 7: één/achtentwintigste
  - duplex 8: één/achtentwintigste

- appartement 9: één/zevende (1/7)
- Blok D (twee/zevenden)
- appartement 3: één/zevende (1/7)
- appartement 4: één/zevende (1/7)

E. De uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van het voetpad langsheen de doorrit naar de garageboxen:

- BLOK C
- appartement 8: een/zesde (1/6)
  - appartement 9: een/zesde (1/6)
  - studio 9: een/zesde (1/6)
  - studio 10: een/zesde (1/6)
  - duplex 5: een/zesde (1/6)
  - duplex 6: een/zesde (1/6)

ARTIKEL 12. - VERDELING DER GEMENE LASTEN

Behoudens hetgeen in voorgaand artikel gezegd werd in verband met de gemene aanvangskosten, worden de gemene onkosten en uitgaven verdeeld onder de medeëigenaars, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de algemene gemene lasten en in de bijzonder gemene lasten.

Nochtans rekening houdend met het feit dat het niet-betrekken der onverkochte lokalen een beperking der onderhoudskosten voor gevolg heeft, zal de verkoper de gemene lasten slechts dragen voor een forfaitair bedrag van veertig procent (40%), terwijl de overige zestig procent (60%) onder de andere medeëigenaars zal verdeeld worden, zoals hoger vermeld.

Anderzijds zal de bouwheer-promotor nooit dienen tussen te komen in de gemene kosten betreffende verfraaiingswerken, verbeteringen of andere werken waartoe besloten werd voor de datum van de voorlopige oplevering door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, als aanvulling van de werken voorzien in het lastenkohier van het gebouw en de omgeving.

De gemene lasten zullen door iedere medeëigenaar gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering-aanvaarding van zijn privaatief en dit ondanks eventuele opmerkingen die in het proces-verbaal van oplevering zijn opgenomen betreffende nog uit te voeren werken of kleine verbeteringen.

Voor het geval een medeëigenaar de gemene lasten in zijn eigen voordeel zou verhogen, zal hij alleen de kosten van deze verhoging dienen te betalen.

Het feit dat een eigenaar zijn privaatief niet bewoont of dat hij er geen huurder voor vindt, ontslaat hem niet van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten.

ARTIKEL 13. - WERKINGSFONDS VOOR GEMENE LASTEN

Ten einde de gewone periodieke uitgaven te vereffenen,

f. A  
B



KANTOOR  
VAN

**MR. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

is de syndicus gemachtigd van de medeëigenaars, met uitzondering van de bouwheer-promotor, een provisie te vorderen zoals in artikel 39 hierna is bepaald.

De rekening van de gemene lasten wordt semestrieel opgemaakt. De vereffening der lasten gebeurt door jaarlijkse geldopvraging.

De eindafrekening der lasten moet uiterlijk binnen de acht dagen na verzending van de geldopvraging geschieden.

De provisie worden door de syndicus bepaald.

Een verwijlintrest als strafbeding van twaalf procent (12%) zal aangerekend worden vanaf de tiende dag na verzending van de geldopvraging.

#### ARTIKEL 14. - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK

In geval van onverdeeldheid van een privaatief of van splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, recht van gebruik of bewoning, zullen van rechtswege alle medegerechtigden of houders van zakelijke rechten solidair en ondeelbaar gebonden zijn ten overstaan van de medeëigendom. Alle sommen verschuldigd voor het privaatief zullen door de rechthebbenden gedragen worden; zij alleen zullen er de last en de verantwoordelijkheid van blijven dragen. De syndicus kan niet verplicht worden enige ventilatie te doen.

#### ARTIKEL 15. - MUTATIES

§1. Ingeval van overdracht ingevolge overlijden, dienen de erfgenamen en de rechthebbenden binnen de twee maand na het overlijden hun hoedanigheid van erfgerechtigde aan de syndicus te bewijzen en dit door een attest van de notaris die belast is met het regelen van de nalatenschap. Indien onverdeeldheid ophoudt ten gevolge van een akte verdeling, afstand of licitatie tussen erfgenamen dan moet de syndicus binnen de maand hiervan op de hoogte worden gebracht door een bericht van de notaris, opsteller van de akte met de identiteit van de nieuwe medeëigenaar, de datum van overgang en van ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn van toepassing in geval van mutatie ten gevolge van een bijzonder legaat.

§2. Bij overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de medeëigenaars voor de betaling van alle na de mutatie vervallen schulden, zelfs voor de goedkeuring der rekeningen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars. Dit geldt eveneens voor werken of leveringen die plaats gevonden hebben voor de overdracht. De vroegere medeëigenaar blijft aansprakelijk voor alle voor de overdrachtsdatum bestaande schulden.

Bij de overdracht van de eigendom van een kavel, zal de overdrager slechts in het werkingsfonds moeten bijdragen voor de periode waarin hij daadwerkelijk het genot had van de gemeenschappelijke goederen. De overnemer zal bijdragen vanaf

ZEVENDE BLAD

*[Handwritten signature]*

zijn ingenottreding van diezelfde gemeenschappelijke goederen.

Onder werkingsfonds wordt begrepen de som van de voorschotten die ten titel van provisie door de medeëigenaars worden betaald om de periodieke uitgaven te dekken.

Daarentegen blijft het aandeel van de overdrager in het reservefonds eigendom van de gemeenschap.

Onder reservefonds wordt begrepen de som van de periodieke geldinbrengen bestemd om niet periodieke uitgaven te dekken.

Iedere mutatie dient door de nieuwe eigenaar binnen de vijftien dagen per aangetekend schrijven aan de syndicus betekend te worden.

De syndicus moet binnen de vijftien dagen na ontvangst van deze betekening, het bedrag van de schulden die door de vroegere eigenaar nog niet aan de medeëigenaars werd verevend, bekend maken. De nieuwe medeëigenaar blijft hoofdelijk verantwoordelijk tegenover de medeëigenaars, voor de door de vroegere medeëigenaar verschuldigde achterstallige bedragen.

Bij gebreke van betekening van mutatie binnen de hierboven voorziene termijn van vijftien dagen, zijn de vroegere en de nieuwe medeëigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van alle voor de overdracht vervallen schulden.

#### ARTIKEL 16. - ALGEMENE DIENSTEN EN VERWARMING

##### 1. Algemene diensten : Water - electriciteit.

Elk privaatief zal over een eigen meter voor water en electriciteit beschikken, waarvoor het de abonnements- en verbruikkosten zal dragen. De gemeenschappelijke lokalen zullen aan één of meerdere meters (water en electriciteit) aangesloten worden, waarvan de abonnements- en verbruikkosten als gemeenschappelijke uitgaven zullen beschouwd worden.

##### 2. Verwarming.

In het algemeen worden de privatieven verwarmd door een individueel verwarmingssysteem. Indien een centrale verwarmingsinstallatie de gemene en/of privaatieve lokalen moet bedienen zal de verdeling der onderhouds- en verbruikkosten gebeuren tussen de bediende lokalen pro rata van de eenheden die hieraan toegekend zijn of met behulp van eigen meters die eventueel op verzoek en op kosten van bepaalde eigenaars en met voorafgaandelijk akkoord van de Raad van Zaakvoerders geplaatst zouden zijn.

#### ARTIKEL 17. - ONTVANGSTEN.

Eventuele gemeenschappelijke ontvangsten in verband met de gemeenschappelijke delen, komen toe aan de medeëigenaars



KANTOOR  
VAN  
**Mr. DE BRABANDER**  
NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

in verhouding tot hun aandelen in deze. De syndicus heeft mandaat de gemeenschappelijke ontvangsten te innen en er kwijting van te geven.

Sectie III. - Verzekeringen - Heropbouw.

ARTIKEL 18. - VERANTWOORDELIJKHEID IN HET ALGEMEEN

De verschillende aansprakelijkheden inzake privatieve of gemene delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van alle schade voortvloeiende uit de bewoning ervan, zullen door alle medeëigenaars gedragen worden pro rata van het aantal eenheden, hetzij het verhaal uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars, hetzij door geburen of door om het even welke derde.

Deze risico's zullen gedekt worden door verzekeringen die afgesloten werden door de syndicus in de mate en voor de bedragen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald, onverminderd het bijkomend bedrag waarvoor iedere medeëigenaar de verzekering van zijn privaatief kan vorderen; dit alles onder voorbehoud van de hierna uiteengezette algemene bepalingen.

Hiertoe dient de syndicus alle nodige stappen te doen; hij zal de premies vereffenen als algemene gemene lasten die terugbetaalbaar zijn door de medeëigenaars, naar verhouding van hun aandelen in medeëigendom (behalve wat de premies betreft voor het bijkomend bedrag op de privatieven, daar deze kontant verschuldigd zijn door de eigenaar zelf en/of zijn rechthebbenden, enige begunstigen van de bijkomende verzekering).

Zo zullen de eerste verzekeringen aangegaan worden zoals in artikel 20 hierna gezegd wordt, zo voordelig mogelijk voor de medeëigenaars; zij zullen de premies aan de syndicus terugbetalen, pro rata van de aandelen van ieder van hen.

De medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen wanneer hierom gevraagd wordt, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de syndicus van rechtswege en zonder enige andere in-mora-stelling dan diegene die bij huidige overeenkomst voorzien is, geldig in hun plaats mogen tekenen.

ARTIKEL 19. - WEDERZIJDSE VERZAKING AAN VERHAAL INZAKE BRANDVERSPREIDING

Om eventuele betwistingen te verminderen en de wederzijdse verzekeringslasten te beperken, gaan de medeëigenaars akkoord om uitdrukkelijk te verzaken aan hun eventueel recht om verhaal uit te oefenen tegen elkaar en tegen het personeel van ieder van hen, alsook tegen alle bewoners van het gebouw

ACHTSTE BLAD

*J A*  
*[Handwritten signature]*

ten kosteloze titel en tegen hun personeelsleden voor brandverspreiding die in om het even welk gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden zou kunnen ontstaan, uitzondering gemaakt evenwel voor de gevallen van kwaad opzet of van zware fout die gelijkgesteld kan worden met bedrog.

De medeëigenaars verbinden zich ertoe voornoemde verzekering door hun huurders of bewoners, te welken titel ook, te doen aanvaarden op straf van persoonlijk aansprakelijk te zijn voor dit verzuim.

#### ARTIKEL 20. - TE VERZEKEREN RISICO'S

De verzekering zal geschieden tegen risico's van brand, storm, bliksem met of zonder brand, vliegtuigongevallen, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door gas, damp, mazout of andere ontvlambare stoffen, schade veroorzaakt door electriciteit en aan elektrische installaties, het gebeurlijk verhaal tegen derden-buren wegens brandverspreiding, genotsverlies van onroerende goederen, kosten van opruimings- en/of slopingswerken en brandweerkosten, ongevallen veroorzaakt door defecten aan het materiaal, door bemiddeling van de syndicus, voor rekening van alle medeëigenaars, in de mate en voor de door de Algemene Vergadering (die beslist bij gewone meerderheid van stemmen) vastgestelde bedragen, zowel voor de privatieven als voor de gemene delen. Dit geschiedt door één en hetzelfde contract met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de medeëigenaars en hun personeel, alsook tegen bewoners ten kosteloze titel van het gebouw en hun personeelsleden, ten welke titel ook, uitgezonderd de gevallen van kwaad opzet of van zware fout, gelijk te stellen met bedrog. In dit geval zal het eventuele verval slechts toegepast mogen worden op de betrokken persoon en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen de persoon die verantwoordelijk is voor de ramp. Nochtans zal de eerste blokpolis afgesloten worden door de bouwheer-promotor, die verplicht dient overgenomen te worden door de syndicus.

#### ARTIKEL 21. - BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID TEGENOVER DERDEN (gebouwen - tuin) - GLASBRAAK EN WATERSCHADE

De syndicus zal eveneens, voor rekening der medeëigenaars, in de mate en voor het door de Algemene vergadering der medeëigenaars bepaald bedrag, een verzekeringspolis afsluiten die de aansprakelijkheid van de medeëigenaars en hun personeel dekt voor ongevallen waarvan de eigenaars, de permanente bewoners en bezoekers of derden, welke ook de reden moge zijn, het slachtoffer zijn :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw;
- hetzij iedere andere onvoorziene oorzaak waarvan de ver-





KANTOOR  
VAN

**Mr. DE BRABANDER**

NOTARIS  
TE  
EKSAARDE (LOKEREN)

antwoordelijkheid ten laste van alle medeëigenaars of van één van hen zou kunnen gelegd worden ( het vallen van materialen, schoorstenen, enzovoort ...)

In het kader van de bepalingen van hierboven vermeld artikel 19 zal de syndicus eveneens een polis "glasbraak" afsluiten voor de gemeenschappelijke delen die er in het bijzonder aan blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" om beschadigingen aan het gebouw te dekken die het gevolg zijn van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van leidingen van alle watertoestellen in het gebouw, met inbegrip van die van de centrale verwarming.

ARTIKEL 22. - VERZEKERING "ONGEVALLEN HUISBEWAARDER"

Tenslotte zal de syndicus een verzekering afsluiten om de plichten van de medeëigenaars te dekken betreffende de ongevallen van de huisbewaarder, zijn helpers en in het algemeen van alle huispersoneel van het gebouw die werken voor rekening van de medeëigenaars, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid die de medeëigenaars en/of huurders en/of bewoners van het gebouw ten laste zouden kunnen komen als gevolg van onvoorzichtigheden van het personeel en dit in de beperking van hun diensten.

ARTIKEL 23. - VERPLICHTINGEN VAN DE MEDEEIGENAARS INZAKE VERZEKERINGEN

De beslissingen met betrekking tot de bedragen der te verzekeren kapitalen voor de onderscheiden risico's, alsook inzake de bepalingen en voorwaarden der af te sluiten polissen, zullen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars met eenvoudige meerderheid van stemmen goedgekeurd worden. Iedere medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer een bijkomende polis verschuldigd is, uit hoofde van het gebruik van één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of van zijn huurder of van een bewoner van zijn appartement of meer in het algemeen voor elke persoonlijke reden van één der medeëigenaars, zal deze bijkomende premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 24. - RAMP

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uit hoofde van de polis geïnd worden door de Raad van Zaakvoerders, op last deze te deponeren in een bank of elders, in overeenstemming met de voorwaarden te bepalen door de Raad van Zaakvoerders.

Er dient noodzakelijk rekening gehouden te worden met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers, hun toegekend door de betreffende wetten, en het bovenstaande voorschrift zal hun geen nadeel kunnen berokkenen; hun tus-

NEGENDE BLAD

*f. a.*

senkomst zal bijgevolg moeten gevraagd worden bij de vereffening van voornoemde schadevergoedingen.

ARTIKEL 25. - AANWENDING DER VERGOEDINGEN.

De aanwending der vergoedingen wordt geregeld als volgt:

A. Indien de ramp gedeeltelijk is (dus minder dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw van het totale complex) wordt de vergoeding door de Syndicus aangewend voor het herstel der geteisterde delen.

Zo de vergoeding onvoldoende is om de herstelling te bekostigen, zal het supplement door de Syndicus verhaald worden ten laste van alle medeëigenaars, behoudens hun verhaal tegen dezen onder hen die voordeel zouden halen uit de heropbouw.

Indien de vergoeding hoger is dan de kosten van wederoprichting, komt het overschot tegoed aan de eigenaars pro rata hunner aandelen in de onverdeelde delen. Ditzelfde pro rata is toepasselijk voor wat betreft hun tussenkomst in het eventueel tekort.

B. Indien de ramp volledig is (of een gedeeltelijke ramp betreft van meer dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw) wordt de vergoeding gebruikt tot de heroprichting van het gebouw, tenzij de Algemene Vergadering er anders over beslist met vier/vijfden van de stemmen.

In geval de vergoeding onvoldoende is vergeleken met de kosten van heropbouw, zal het tekort ten laste der eigenaars zijn in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen; dit bij te leggen tekort zal opeisbaar zijn binnen de drie maanden na datum van de Algemene Vergadering die de opleggen zal beslist hebben. Bij gebrek aan storting in handen van de Syndicus binnen de gestelde termijn, zullen de wettelijke intresten beginnen lopen vanaf het verstrijken van de termijn en dit zonder ingebrekestelling.

De syndicus mag de werken slechts dan laten aanvangen, wanneer alle medeëigenaars het verschuldigd bedrag op een speciale rekening van de syndicus te storten, vereffend zullen hebben.

In het algemeen, zullen bij ontoereikendheid der vergoedingen om het geheel in zijn vroegere staat te herstellen, de fondsen bij voorrang aangewend worden enerzijds, voor de ruwbouw die van belang is voor de stabiliteit van het gebouw teneinde aan elkeen toe te laten zijn privatieve werken uit te voeren en anderzijds, voor de werken van belang voor de gemeenschappelijke diensten.

In geval de algemene vergadering tot de heropbouw beslist, zijn de medeëigenaars die in gebreke blijven de kosten van heropbouw te kwijten of die niet aan de stemming hebben deelgenomen of tegen die beslissing hebben gestemd, gehouden hun rechten in het gebouw af te staan aan de overblijvende

medeëigenaars, of, indien niet allen dit verlangen, aan deze medeëigenaars die het aanvragen.

Deze aanvraag zal per aangetekend schrijven aan de niet-instemmende medeëigenaars gericht worden, binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag waarop het besluit tot wederopbouw door de Vergadering der medeëigenaars zal zijn genomen. Een kopie van dit aangetekend schrijven zal ter informatie aan de syndicus verzonden worden. Nochtans, bij ontvangst van deze aangetekende brief zullen de medeëigenaars die niet aan deze stemming deelgenomen hebben of die tegen de beslissing tot wederopbouw gestemd hebben, nog de mogelijkheid krijgen om zich bij deze beslissing aan te sluiten en dit door een aangetekend schrijven aan de syndicus binnen de achtenveertig uur.

Van de overdrachtprijs der medeëigenaars die in hun voornemen om niet herop te bouwen zouden volharden, zal een bedrag afgehouden worden dat gelijk is aan hun evenredig aandeel in het tekort dat voortvloeit uit de ontoereikende verzekering.

Zo de afstandsprijs niet vastgesteld wordt bij gemeen akkoord tussen de partijen, zal hij vastgesteld worden door twee deskundigen, aan te stellen door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift op rekest van de meest gereede partij, met recht voor de deskundigen een derde deskundige aan te stellen als scheidsrechter; bij gebreke van akkoord nopens de keuze van de derde deskundige, zal deze aangesteld worden op dezelfde wijze als de twee eersten.

De afstandsprijs zal betaald worden, één derde kontant, en de rest binnen het jaar na datum van de uitspraak der deskundigen, met intrest aan de wettelijke rentevoet.

Indien het gebouw niet wordt heropgericht, zal de verzekeringsvergoeding, en bij verkoop ervan ook de prijs van de grond en de vernielde of afgebrande gebouwen, verdeeld worden tussen de medeëigenaars volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### ARTIKEL 26. - BIJZONDERE VERZEKERINGEN.

a) De medeëigenaars die verfraaiingen aan hun privaatieve eigendom hebben doen uitvoeren, zullen deze op eigen kosten doen verzekeren; zij kunnen ze echter ook laten verzekeren bij de algemene polis, op last er de bijpremie van te betalen en zonder dat de andere medeëigenaars gehouden zijn tot tussenkomst in de kosten van deze bijpremie.

b) De medeëigenaars die van oordeel zouden zijn dat, in tegenstelling met het oordeel der meerderheid, de algemene verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, hebben altijd het recht, een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij mits er alle premies en bijkomende

TIENDE BLAD

↓  
✍  
B

lasten van te dragen.

In beide gevallen zullen enkel de belanghebbende eigenaars recht hebben op de meerdere vergoeding die zou toegekend worden ingevolge deze verzekering en zij zullen er in volle eigendom over beschikken.

#### Sectie IV. - Beheer.

##### ARTIKEL 27. - ALGEMENE VERGADERINGEN - SAMENSTELLING.

De Algemene Vergadering bestaat uit de eigenaars.

Ze is slechts geldig samengesteld indien alle medeëigenaars, na behoorlijk opgeroepen te zijn geweest, aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn in aantal, overeenkomstig het quorum vereist uit hoofde van de agenda, door het reglement van medeëigendom (zie artikel 29).

Indien alle voorwaarden vervuld zijn, bindt zij door haar beslissingen alle medeëigenaars, of zij al dan niet vertegenwoordigd, dissident of onbekwaam zijn.

##### ARTIKEL 28. - GEWONE EN BUITENGEWONE VERGADERINGEN.

Een statutaire Algemene Vergadering der medeëigenaars komt ambtshalve bijeen op dag, uur en plaats door de syndicus of door diegene die de vergadering bijeenroept, bepaald.

Buiten deze verplichte Jaarlijkse Vergadering wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de Voorzitter van de vergadering of door de syndicus, telkens als dit nodig mocht blijken.

Ze moet in elk geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars die minimum één/vierde (1/4) in de gemene delen bezitten.

In geval van niet-gerechtigde inactiviteit van de syndicus gedurende acht (8) dagen, of bij zijn afwezigheid om dringende redenen, zal de vergadering geldig samengeroepen worden door de meest gereede medeëigenaar.

De eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars zal door de bouwheer-promotor samengeroepen worden. Dit mag gebeuren, zodra drie/vierden (3/4) van de privatieven in staat van oplevering zijn.

##### ARTIKEL 29. - BIJEENROEPINGEN - QUORUM.

De oproepingsbrieven worden ten minste acht (8) volle dagen en ten hoogste vijftien (15) volle dagen vóór de datum van de vergadering aangetekend verzonden; de bijeenroeping zal eveneens geldig geschieden, indien zij aan de eigenaars overhandigd wordt met kwijting door deze laatsten.

Zo niet alle adreswijzigingen of veranderingen van eigenaar aan de syndicus doorgegeven werden, zullen de oproepingen geldig geschieden aan het laatst gekende adres en de laatst gekende eigenaar.

Behoudens uitzonderingen voorzien door de wet, de ba-

sisakte of het reglement van medeëigendom, is elke vergadering regelmatig samengesteld en kan ze geldig beraadslagen indien de helft van de betrokken aandelen in de gemeenschap aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn.

Indien dit quorum niet bereikt is, zal een nieuwe algemene vergadering die ten minste vijftien dagen en ten hoogste twee maanden na de eerste vergadering op dezelfde wijze als de eerste zal mogen bijeengeroepen worden, geldig beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en het aantal aandelen dat ze bezitten in de gemeenschap.

De oproeping tot de nieuwe vergadering zal vermelden dat deze het vervolg is van de vergadering die niet heeft kunnen beraadslagen.

Om het quorum vast te stellen, zullen in elk geval de aandelen die in onverdeeldheid zijn of aan een blote eigenaar toebehoren en die niet vertegenwoordigd zijn overeenkomstig onderhavig reglement, van het totaal van de betrokken aandelen afgetrokken worden.

De volmachten gegeven voor een eerste vergadering zullen geldig zijn voor alle volgende vergaderingen met dezelfde agenda, behoudens uitdrukkelijk tegenstrijdig beding.

#### ARTIKEL 30. - AGENDA.

De agenda wordt opgemaakt door diegene die de vergadering samenroept.

Alle punten van de agenda moeten op klare wijze in de oproepingsbrief vermeld staan.

De beraadslagingen zullen slechts mogen handelen over de punten op de agenda vermeld.

Iedere medeëigenaar heeft het recht de inschrijving van een punt op de agenda aan te vragen, behalve op de eerste Algemene Vergadering waar de agenda door de bouwheer-promotor bepaald wordt. Dit verzoek zal ten gepasten tijde en schriftelijk aan de syndicus gericht worden om aldus in de oproepingsbrief opgenomen te kunnen worden.

#### ARTIKEL 31. - MANDAAT - STAKING VAN STEMMEN.

Op de Algemene Vergadering der medeëigenaars kan men zich door een lasthebber tevens medeëigenaar, met uitzondering van de syndicus-medeëigenaar, in het bezit van een geschreven mandaat, laten vertegenwoordigen.

Dit mandaat zal uitdrukkelijk moeten bedingen of het algemeen is, ofwel of het slechts geldig is voor beraadslagingen inzake bepaalde onderwerpen die het zal bepalen; bij gebrek aan deze vermelding zal het mandaat als onbestaande worden beschouwd.

De eigenaars mogen bijgestaan worden door een raadsman. Minderjarigen, onbekwaamverklaarden en gecollocerde geestesgestoorden zullen van rechtswege vertegenwoordigd

worden door hun wettelijke vertegenwoordigers.

Privaatrechtelijke of publiekrechtelijke rechtspersonen worden door hun statutaire of bestuursorganen vertegenwoordigd.

Onverdeelde eigenaars zowel als bloot eigenaars en vruchtgebruikers van eenzelfde kavel of alle andere titularissen van zakelijke rechten in samenloop voor eenzelfde kavel moeten vertegenwoordigd worden door een enige lasthebber; de gemeenschappelijke volmacht of elke andere rechtvaardiging van zijn bevoegdheden zal moeten gehecht worden aan de aanwezigheidslijst. Bij gebrek aan een enige lasthebber, zal hun stemrecht geschorst worden.

De syndicus en de personen in opdracht of dienst van de gemeenschap mogen niet persoonlijk of vertegenwoordigd deelnemen aan de beraadslagingen en de stemming betreffende de opdracht die hen werd toevertrouwd.

De samenstelling van de algemene vergadering wordt vastgesteld door een aanwezigheidslijst, ondertekend door de eigenaars of hun lasthebbers in het begin van de zitting en waaraan de volmachten gehecht worden.

De eigenaars bezitten evenveel stemmen als ze aandelen in de gemene delen hebben zoals bepaald in de basisakte(n).

Nochtans zal niemand mogen deelnemen aan de stemming, zelfs als lasthebber, voor een aantal stemmen dat hoger is dan het totaal van de stemmen die de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars bezitten.

Wanneer het reglement van medeëigendom slechts de onderhoudskosten van een gedeelte van het gebouw of van een uitrustingselement ten laste van bepaalde medeëigenaars legt, zullen alleen deze medeëigenaars aan de stemming deelnemen betreffende deze uitgaven. Elk van hen stemt met een aantal stemmen in verhouding tot zijn deelname in voornoemde uitgaven.

#### ARTIKEL 32. - VOORZITTERSCHAP - BUREAU

De vergadering duidt haar voorzitter en twee bijzitters aan voor een duur die zijzelf bepaalt met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Zij zijn herbenoembaar.

Het voorzitterschap van de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars zal bij voorkeur toekomen aan de eigenaar met het hoogste aantal stemmen; bij staking van stemmen aan de oudste van hen.

Het bureau is samengesteld uit een voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters, en, bij gebrek aan deze laatsten, uit de voorzitter bijgestaan door de twee medeëigenaars met het hoogste aantal stemmen.

De syndicus zal ambtshalve de functie van sekretaris waarnemen.

ARTIKEL 33. - BERAADSLAGINGEN.

Behoudens de gevallen, voorzien door de wet, de basisakte of het reglement van medeëigendom, waar een bijzondere meerderheid vereist is, worden de beslissingen van de algemene vergadering genomen met meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen - met een meerderheid van drie/vierden van de geldig uitgebrachte stemmen voor :

a) elke wijziging aan de statuten, voor zover dat deze slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen betreft;

b) elke beslissing werken uit te voeren aan de gemene delen, met uitzondering van deze die door de syndicus mogen beslist worden;

c) de benoeming en samenstelling van een raad van zaakvoerders die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toe te zien op zijn beheer;

- met een meerderheid van vier/vijfden voor :

a) elke andere wijziging aan de statuten, hierin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van medeëigendom;

b) de wijziging van de bestemming van het gebouw;

c) de heropbouw of herstelling van het beschadigde deel in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling;

d) elke verkrijging van onroerende goederen bestemd tot de gemene delen;

e) alle daden van beschikking in verband met de gemeenschappelijke onroerende goederen;

- met eenparigheid van stemmen voor elke wijziging van de verdeling van de aandelen in medeëigendom.

Er wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met ongeldige of blanco stemmen bij de berekening van meerderheid.

ARTIKEL 34. - BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDEEIGENAARS.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars handelt soeverein over het beheer van het gebouw, voor zover het de gemeenschappelijke belangen betreft.

Behoudens hetgeen in de andere artikelen vermeld is, beschikt zij bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheid om alle handelingen te stellen en goed te keuren, die de gemene zaken aanbelangen.

ARTIKEL 35. - RAAD VAN ZAAKVOERDERS.

De Raad van zaakvoerders is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters, aangeduid door de vergadering der medeëigenaars.

In geval van afwezigheid zullen de voorzitter en de bijzitters hun bevoegdheid mogen overdragen aan een mandata-

*J. A.*  
*AM*

ris naar keuze, te kiezen tussen de overige medeëigenaars. Hij zal in het bezit zijn van een speciale volmacht in de vereiste vorm.

Deze mandatarissen zullen handelen in naam en voor rekening van hun opdrachtgever en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van deze laatste tegenover de andere medeëigenaars.

De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van Zaakvoerders met raadgevende stem mogen bijwonen.

De Raad van Zaakvoerders oefent toezicht uit op de syndicus, gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering, beveelt de uitvoering van de noodzakelijke werken en mag aan de syndicus opdracht geven de huisbewaarder te ontslaan.

De Raad van Zaakvoerders zal geldig beslissen indien ten minste de helft van alle opgeroepen leden aanwezig zijn.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen zal de stem van de voorzitter doorslaggevend zijn.

Indien nodig zal een proces-verbaal opgemaakt mogen worden, dat door de aanwezige leden ondertekend zal worden.

#### ARTIKEL 36. - BENOEMING VAN DE SYNDICUS.

De syndicus wordt verkozen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die de voorwaarden van benoeming en eventueel van afzetting zal vastleggen.

Zij zal de syndicus al dan niet uit de medeëigenaars mogen kiezen voor een duur van vijf jaar, steeds herbenoembaar.

Uitgezonderd na uitdrukkelijke beslissing door de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan die de duur van zijn mandaat overschrijdt.

De algemene vergadering heeft altijd het recht de door haar benoemde syndicus af te zetten en de persoon die haar voorlopig of definitief zal vervangen aan te duiden, inzonderheid in geval van verhindering of tekortkoming van deze eerste.

Zij mag hem eveneens een voorlopig bestuurder toevoegen. In dit geval zal ze zijn functie en de duur ervan bepalen.

De syndicus mag ontslag nemen, mits dit per aangetekende brief te betekenen aan de raad van zaakvoerders met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Op het einde van zijn mandaat zal de syndicus de rekeningen afsluiten tot volledige voldoening van de raad van zaakvoerders en aan deze elke documentatie die hij bezit overhandigen, vooraleer hij ontlasting van zijn taak kan verkrijgen.

De taak van de syndicus is bezoldigd. Het bedrag van

f. m.  
B



zijn vergoedingen wordt bepaald door de algemene vergadering en maakt deel uit van de algemene gemene lasten.

ARTIKEL 37. - BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus wordt gelast, in samenwerking met en volgens de richtlijnen van de raad van zaakvoerders, de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en het rustig en ordelijk genot van de gemene delen te vrijwaren tegenover alle eigenaars en bewoners, en met name :

- de jaarvergadering op te roepen of een algemene vergadering op gelijk welk oogenblik wanneer een beslissing dringend moet genomen worden in het belang van de gemeenschap;

- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in een register waarvan elke belanghebbende kennis kan nemen;

- deze beslissingen uit te voeren of te doen uitvoeren;

- alle daden van bewaring of van voorlopig bestuur te stellen met betrekking tot de gemene delen en meer bepaald :

\* de uitvoering van alle onderhoudswerken of andere werken onder de in onderhavig reglement voorziene voorwaarden; te dien einde, zal hij alle nodige arbeiders en werknemers bevelen;

\* het in dienst nemen en het ontslaan van werkvrouwen en ander onderhoudspersoneel of firma's;

\* de bewaring van het archief dat de gemeenschap aanbelangt;

\* het goed onderhoud en de normale werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere de uitvoering zonder uitstel van dringende werken of werken die door de raad van zaakvoerders of door de algemene vergadering werden beslist, het toezicht op het afhalen van huisvuil, op het onderhoud van voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemene delen;

- de gelden van de vereniging der medeëigenaars beheren, inzonderheid :

\* de gemeenschappelijke uitgaven betalen en de inkomsten innen voor rekening van de gemeenschap, de gemene lasten verdelen onder de eigenaars of de bewoners; het werkingsfonds en het reservefonds beheren;

\* in naam van de medeëigenaars alle verzekeringscontracten aangaan voor rekening van de gemeenschap volgens de richtlijnen van de algemene vergadering, en de gemeenschap vertegenwoordigen tegenover de verzekeraars, zonder een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering te moeten aantonen.

ARTIKEL 38. - MANDAAT VAN DE SYNDICUS.

- Indien hij grove tekortkomingen aan de bepalingen van het reglement van medeïgendom door de bewoners van privatieven zou vaststellen, of houdingen die van aard zijn het rustig gebruik of andere bewoners van het gebouw te storen, zou vaststellen, zal hij de overtreder bij aangetekende brief

aanmanen alle dringende maatregelen te nemen die de omstandigheden verantwoorden en hem verwittigen dat bij zijn stilzitten, de syndicus het recht zal hebben alle maatregelen die hij nuttig zal oordelen voor de rust en een goed beheer zal mogen nemen, na verslag te hebben uitgebracht aan de Raad van zaakvoerders.

Als de overtreder een huurder is, zal de syndicus, voordat hij voormelde maatregelen neemt, de eigenaar moeten verwittigen bij aangetekende brief, en zal hij hem aanmanen het nodige te doen binnen de vijftien dagen, bij gebrek waaraan de syndicus persoonlijk zal mogen handelen.

- Hij bericht de betwistingen met derden of tussen eigenaars betreffende de gemene delen, brengt verslag uit aan de algemene vergadering, en, in geval van hoogdringendheid, neemt alle nodige bewarende maatregelen.

- Hij geeft kennis van de beslissingen van de algemene vergadering en bezorgt de lijst van de voor de datum van overgang van eigendom van een kavel besliste of ontstane schulden, waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze overgang, hetzij aan de nieuwe eigenaar van een kavel, nadat deze hem zijn hoedanigheid ter kennis heeft gebracht, hetzij aan de notaris gelast met de verkoop die het hem gevraagd heeft.

- Hij vertegenwoordigt de vereniging van medeëigenaars in rechte, zowel als eiser als ten titel van verweerder, en in de gemeenschappelijke zaken, inzonderheid om de beslissingen van de algemene vergaderingen uit te voeren, zowel voor het dagelijks bestuur als voor het beheer van het gebouw in het algemeen. Te dien einde vertegenwoordigt de syndicus tegenover eenieder de gemeenschap van eigenaars en dit ten titel van enige lasthebber; hij verbindt dus geldig alle eigenaars en/of bewoners, zelfs de afwezigen en zij die zich hebben verzet tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Te dien einde geeft elke eigenaar automatisch, door onderhavige akte of zijn aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk mandaat aan de in functie zijnde syndicus.

- De syndicus draagt de verantwoordelijkheid van zijn opdracht alleen. Hij mag zijn bevoegdheden slechts afvaardigen na akkoord van de algemene vergadering en enkel voor een bepaalde duur of een bepaald doel.

#### ARTIKEL 39. - BOEKHOUDING.

Om de twaalf (12) maand legt de syndicus aan de medeëigenaars zijn algemene rekening voor.

Aan de syndicus zal door de medeëigenaars - met uitzondering van de bouwheer-promotor die eigenaar van de quotitelten in het complex blijft - een provisie gestort worden, om hem toe te laten de gemiddelde gemene uitgaven voor een periode gelijk aan twaalf maanden (12) te vereffenen, zodat

er rekening gehouden kan worden met de nodige tijd om de geschatte lasten van elk jaar in te zamelen.

Het bedrag van deze provisie zal eventueel ieder jaar herzien worden.

Ieder medeëigenaar zal zijn bijdrage in deze jaarlijkse rekening dienen te vereffenen binnen de acht (8) dagen na verzending ervan.

De rekening van de syndicus zal op het einde van elk jaar afgesloten worden.

De syndicus zal de bijdrage van elke medeëigenaar in deze jaarlijkse rekening bepalen.

De betaling van het saldo dient binnen de tien (10) dagen na verzending van de jaarlijkse rekening te geschieden.

Deze vergadering mag eveneens beslissen een reservefonds aan te leggen om belangrijke herstellingswerken en vervangingen van toestellen te betalen. Zij zal eveneens beslissen over bijzondere beschikkingen, te nemen met het oog op het beheer van dit reservefonds.

Zo is de syndicus verplicht alle maatregelen te treffen om schuldvorderingen van de gezamenlijke medeëigenaars te waarborgen.

Hij zal in naam van de medeëigenaars verhaal hebben op alle roerende en onroerende goederen van de ingebreke blijvende medeëigenaar.

Alle verschuldigde sommen die onbetaald blijven na tien (10) dagen, zullen van rechtswege als strafbeding met twaalf procent (12%) vermeerderd worden, pro rata temporis. De verschuldigde sommen en alle andere schuldvorderingen blijven niettemin opeisbaar.

In dringende gevallen zal de syndicus die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn voor het vrijwaren van de belangen der medeëigenaars, met de verplichting hiervan rekenschap te geven aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

In alle andere gevallen doet hij de Algemene Vergadering der medeëigenaars tussenkomen, die beslist wat er te doen valt.

De syndicus heeft een kontraktueel en onherroepelijk mandaat om, zolang hij zijn functie bekleedt, de in gebreke blijvende eigenaar voor betaling te dagvaarden.

Indien het goed van de ingebreke blijvende in huur gegeven zou zijn, zal de syndicus het recht hebben om rechtstreeks van de huurder de huurgelden, ten belope van de aan de gemeenschap verschuldigde bedragen, te innen. Hiertoe wordt uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht door ieder toekomstige eigenaar gegeven.

In toepassing van deze bepalingen zal de huurder zich niet mogen verzetten tegen deze betalingen en zal hij tegenover zijn verhuurder geldig ontslagen zijn van de aan de syndicus gestorte bedragen.

Allen en iedere medeëigenaar afzonderlijk erkennen

Handwritten signature and initials, possibly 'J. H.' or similar, written in dark ink.

uitdrukkelijk zich individueel bij deze procedure aan te sluiten en verklaren zich van nu af aan akkoord met deze delegatie, die de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen voor hen en hun huurders inhoudt.

Zo verbindt elke medeëigenaar er zich toe de bepalingen van artikel 39 en onder andere deze delegatie van bevoegdheid op te nemen in de huurovereenkomsten die hij zich genoodzaakt zou zien voor één of ander privaatief in het gebouw af te sluiten.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars in deze ingebrekestelling moeten voorzien en de nodige sommen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten moeten verschaffen.

Bij niet-naleving van betaling van een provisie of saldo van gemene kosten, zal de syndicus ambtshalve en zonder ingebrekestelling onherroepelijk gemachtigd zijn, om de meubels, toebehorend aan de in gebreke blijvende eigenaar of huurder, te verkopen en dit onder de vorm van gerechtelijke verkopeningen. Zo ook wordt hij onherroepelijk gemachtigd water en elektriciteit te laten afsluiten ten laste van de eigenaar of huurder die ingebreke blijft.

### HOOFDSTUK III.

#### REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

##### Sectie I. - Huisbewaarder.

##### ARTIKEL 40. - BENOEMING VAN DE HUISBEWAARDER - Plichten EN VERBODEN.

Op eventueel voorstel van de syndicus zal een huisbewaarder (man, vrouw of een huisgezin) gekozen worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die dan zijn bezoldiging zal vaststellen.

De huisbewaarder zal op kosten van de gemeenschap gehuisvest worden en over water kunnen beschikken. Zijn elektriciteitsverbruik dient door hem met de Verdeelmaatschappij vereffend te worden, terwijl de medeëigenaars in zijn verbruikskosten tussenkomen voor een maandelijks forfaitair bedrag dat door de Raad van Zaakvoerders, op voorstel van de syndicus, bepaald wordt.

Hij zal aangeworven worden voor één maand of overeenkomstig alle desbetreffende wettelijke beschikkingen en hij zal ook door de syndicus, op instructie van de Raad van Zaakvoerders, ontslagen kunnen worden.

In erg dringende gevallen zal de syndicus alle initiatieven nemen, eventueel met het akkoord van de Raad van Zaakvoerders, om in de vervanging van de ontslagen of in gebreke blijvende huisbewaarder te voorzien.

Uitzonderlijk zal de comparante, die in de basisakte verschijnt, de eventueel eerste huisbewaarder benoemen en zijn bezoldiging vaststellen.

De dienst van de huisbewaarder zal alles omvatten wat gebruikelijk is in de goed onderhouden gebouwen.

Hij zal onder meer :

1\* de gemeenschappelijke plaatsen, de uitgangen, stoepen, toegang en doorrit naar de garageboxen in perfecte staat van zuiverheid moeten houden.

2\* het vuilnis wegruimen

3\* de toegangsdeuren op het hem aangeduide uur sluiten

4\* de verwarming en het warmwaterniveau nagaan en onderhouden

5\* de kleine onderhoudsherstellingen uitvoeren

6\* alle nodige voorzorgsmaatregelen nemen om de meters, leidingen en, in het algemeen, alle andere installaties waarvoor hij instaat en waarvan hij het onderhoud verzorgt, tegen vorst en ongevallen te beschermen

7\* de syndicus zonder uitstel moeten verwittigen van elk ongeval dat zich zou kunnen voordoen en dat schade aan het gebouw zou kunnen berokkenen en van elke beschadiging of van elk ongeval waarvan hij kennis zou hebben, opdat onmiddellijk alle maatregelen zouden kunnen genomen worden

8\* in het algemeen alle instructies van de syndicus opvolgen voor de algemene diensten van het gebouw

9\* indachtig zijn dat het hem ten strengste verboden is, privatieven te verhuren voor rekening van de eigenaar of van derden.

De huisbewaarder zal zijn taak vervullen met alle welwillendheid ten opzichte van de medeëigenaars. Gedurende de normale diensturen zal hij op geen enkel ogenblik de huisbewaringsruimte mogen verlaten, zodat hij steeds onmiddellijk de telefonische oproepen die eventueel van de privatieven komen, evenals andere beloproepen, zou kunnen beantwoorden; de normale diensturen zullen door de syndicus vastgesteld worden.

De huisbewaarder zal zich niet mogen laten vervangen, zelfs niet gedurende de periode van het betaald verlof, zonder dat zijn vervanger aan de syndicus voorgesteld werd en door deze aangenomen is. De aan de vervanger toe te kennen vergoeding zal door de syndicus bepaald worden.

De uitgaven die voor het onderhoud van het gebouw gedaan worden, zoals de aankoop van bezems en dergelijke meer, zullen slechts mogen gebeuren na advies van de syndicus, die deze uitgaven, op overlegging van de facturen, onmiddellijk zal betalen.

Alle lasten die de aanwezigheid van de huisbewaarder en van zijn eventuele helpers voor de dienst van het onroerend goed met zich meebrengt, maken deel uit van de gemeenschappelijke lasten en worden als dusdanig verdeeld.

VIJFTIENDE BLAD

Het is de huisbewaarder uitdrukkelijk verboden, op straf van afdanking, andere werken dan diegene die de algemene dienst van het onroerend goed betreffen, zoals hierboven beschreven is, uit te voeren.

De eventuele echtgeno(o)t(e) van de huisbewaarder mag in het onroerend goed geen enkel beroep of ambacht die vreemd is aan de dienst van het onroerend goed, uitoefenen, maar hij (zij) is wel vrij voor de eigenaars werken uit te voeren als uurloner.

De syndicus beslist, met het akkoord van de Raad van Zaakvoerders, of de huisbewaarder zich moet laten bijstaan door één of meerdere helpers voor het volbrengen van zijn taak, en onder welke voorwaarden dit moet gebeuren.

Ingeval de huisbewaarder gehouden is, de pakjes en boodschappen die aan het adres der betrekkers van het gebouw gericht zijn, aan te nemen en ze te hunner beschikking te stellen, mag hij nochtans geen pakjes en/of boodschappen aanvaarden die een voorschot in speciën vereisen.

Het is de huisbewaarder eveneens streng verboden, colli's, brieven, verzendingen, pakjes enzovoort.... die een voorafgaandelijke kwijting van de medeëigenaars vereisen, voor deze laatsten ter bewaring, zelfs voorlopig, te aanvaarden. Deze kwijting kan slechts door de geadresseerde geldig gegeven worden.

Indien de huisbewaarder dit verbod overtreedt, zal hij persoonlijk en hij alleen verantwoordelijk zijn voor de gevolgen die hieruit eventueel zouden kunnen voortvloeien.

In dezelfde gedachtengang wijzen de medeëigenaars en de syndicus alle verantwoordelijkheid af, in geval de huisbewaarder sleutels, die aan de eigenaars, huurders en/of betrekkers toebehoren, ter bewaring zou aannemen. Hij zou in dit geval ten strikt persoonlijke en ten privé-titel handelen, buiten iedere tussenkomst van de medeëigenaars of van de syndicus, ten welke titel ook.

## Sectie II. - Onderhoud en uitzicht.

### ARTIKEL 41.

De schilderwerken der gevels, met inbegrip van ramen en vensterluiken, zullen moeten geschieden op de tijdstippen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald, volgens een plan en volgens de beslissingen door deze laatste genomen en onder toezicht van de syndicus; deze werken dienen als gemene lasten beschouwd en als dusdanig verdeeld te worden.

De werken aan privatieven, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw ten goede komt, moeten ten gepaste tijde door elke medeëigenaar uitgevoerd worden, zodanig dat het complex in zijn geheel zijn uitzicht van goede zorg en onderhoud bewaart.

Anderzijds, en dit zolang de medeëigenaars hierover, met eenvoudige meerderheid van stemmen, niets anders zullen beslist hebben :

1. zullen de ramen verplicht dienen gegarneerd zoals door de verkoper of door de syndicus bepaald is

2. is het verboden op de terrassen of balkons en buitenmuren van het gebouw beplantingen, bloembakken, versieringsmotieven, verlichtingstoestellen en dergelijke of andere persoonlijke gebruiksvorwerpen aan te brengen en/of achter te laten.

### Sectie III. - Inwendige orde.

#### ARTIKEL 42. - ZEDELJKHEID - RUST - BESTEMMING DER LOKALEN.

De gemene delen, onder meer de halls, trappen, overlopen, gangen en terrassen of balkons, alsook de toegangen tot de draairuimten der garageboxen, zullen steeds vrij moeten blijven.

Nooit zal men er iets mogen neerzetten, ophangen of plaatsen, met uitzondering van hetgeen beslist zal worden door de Raad van Zaakvoerders of door de syndicus.

Tapijten of karpetten mogen niet uitgeklopt en het linnen niet te drogen gehangen worden in geen enkel deel van het gebouw, met inbegrip van daken en terrassen of balkons. De bewoners dienen gebruik te maken van huishoudelijke toestellen hiervoor bestemd.

Geen enkel huishoudelijk werk zal in de gangen en op de gemene overlopen en terrassen of balkons verricht mogen worden.

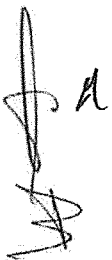
Het is ten strengste verboden, in het gebouw gasleidingen in rubber of andere materie, die onder druk van gas kunnen springen, te gebruiken; deze leidingen moeten onbuigzaam en van metaal zijn.

Het is verboden te toeteren en te stationeren op de berijdbare toegangen en draairuimten, om het in- en uitrijden niet te belemmeren. De gebruikers zullen zich dienen te schikken naar het door de Raad van Zaakvoerders vastgelegde reglement inzake de signalisatie waarmee de toegangen tot de garageboxen uitgerust zijn.

De houders van een recht van genot van een garagebox, verbinden er zich toe, de rechten van hun buren te eerbiedigen en zullen persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle desbetreffende overtredingen van derden die er prat op gaan zichzelf die toelating te geven.

Het gebruik van water door de eigenaars van de garageboxen zal slechts toegelaten zijn onder de voorwaarden die door de syndicus, met akkoord van de Raad van Zaakvoerders, bepaald moeten worden.

De medeëigenaars, huurders of andere bewoners van de



gebouwen zullen er steeds gebruik van dienen te maken overeenkomstig het juridisch begrip van de goede huisvader.

De bewoners van de gebouwen zullen erop moeten letten, dat de rust van de gebouwen op geen enkel ogenblik verstoord wordt door fout van henzelf, van personen die zij in hun dienst hebben of van huurders of bezoekers.

Indien er in de gebouwen gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, zullen deze voorzien moeten zijn van toestellen die deze storingen zodanig verminderen, dat ze de radiotoestellen niet meer storen.

In de privatieven mag er geen enkele motor geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren die huishoudelijk toestellen aandrijven.

De installatie en het gebruik van toestellen voor auto-geen en elektrisch lassen en het gebruik van celluloseverf is verboden in het gebouw.

De privatieven in de appartementsgebouwen, uitgezonderd voor wat de twee winkelpanden betreft, zijn hoofdzakelijk bestemd voor logement. Dit belet echter niet een beroep in het gebouw uit te oefenen, onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van het privaat, voor zover dat dit beroep gelijkgesteld kan worden met wat men "vrije beroepen" noemt, zoals advocaat, dokter in de geneeskunde (op voorwaarde dat die geen besmettelijke ziekten behandelt), architect, houder van een studiebureau enzovoort...., met uitsluiting - uitgezonderd voor wat betreft de twee winkelpanden - van elke detailhandel, nijverheid of ambacht en van de installatie van om het even welk laboratorium of stapelplaats voor stoffen of bureaumachines die het rustig genot van het gebouw in zekere mate zouden kunnen verstoren.

In twijfelachtige gevallen inzake de aard van het beroep, zal de goedkeuring of de afkeuring van dat beroep toekomen aan de Raad van Zaakvoerders, die soeverein uitspraak zal doen, behoudens verhaal binnen de maand van haar beslissing, voor de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die met eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of geldig vertegenwoordigde medeëigenaars haar advies zal uitbrengen. Deze beslissing zal toekomen aan de comparante bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars.

#### ARTIKEL 43. - HUISDIEREN.

De bewoners van de gebouwen mogen geen huisdieren (bijvoorbeeld katten en honden) houden behalve kleine kooivogels (uitgezonderd parkieten en papegaaien) en aquariumvissen.

#### ARTIKEL 44. - VERHUIZING - NIEUWE BETREKKING.

De bewoners zullen ter gelegenheid van hun verhuizing of nieuwe betrekking, strenge onderrichtingen geven aan de



firma of ondernemer belast met het buiten- of binnenbrengen van hun inboedel. Zij zijn gehouden aan de syndicus schriftelijk de beschadigingen mede te delen welke bestonden voor het binnen- of buitenbrengen van hun inboedel. Bij gebrek hieraan te voldoen kunnen zij verantwoordelijk gesteld worden voor de schade vastgesteld door de syndicus na de doortocht der verhuizers.

ARTIKEL 45. - ALGEMENE BESCHIKKINGEN.

In geval van afwezigheid van een bewoner voor een duur van meer dan drie dagen, is hij gehouden zijn water- en elektriciteitsleidingen, evenals de gebeurlijke gasleidingen, af te sluiten. In geval van afwezigheid gedurende de winter, zal de bewoner de waterleidingen en sanitair purgeren ten-einde bevroering te voorkomen.

ARTIKEL 46. - PUBLICITEIT.

De kopers worden gesubrogeerd door de verkoper, in alle verplichtingen die uit het lastenkohier van de verkaveling voortvloeien.

Bovendien is het verboden, behoudens speciale toelating van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, in het gebouw publiciteit te voeren of opschriften, aanplakbiljetten of reclameborden aan te brengen aan ramen, deuren of buitenmuren evenals op trappen, in halls of gangen. Uitzondering hiervoor wordt gemaakt voor plakbrieven " TE HUUR " of " TE KOOP ".

Het is toegelaten, op de voordeur van de privatieven of ernaast, een plaat aan te brengen, waarvan het model door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald wordt, of, bij ontstentenis van deze, vóór de eerste vergadering door de comparante bij de basisakte.

In de veronderstelling dat één of ander toegelaten beroep in het gebouw uitgeoefend zou worden, is het eveneens toegelaten op de voorgevel, op een plaats door de syndicus aan te wijzen, een plaat aan te brengen waarvan het model door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangenomen werd, of bij ontstentenis van deze, vóór de eerste vergadering door de comparante bij de basisakte; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner vermelden.

Aan de ingang zal elke medeëigenaar over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van de titularis en de verdieping die hij betreft, vermeld zijn; deze opschriften zullen van het model zijn dat door de vergadering der medeëigenaars voorgeschreven werd, of, bij ontstentenis hiervan, door de comparante bij de basisakte.

Deze voorwaarden zijn echter niet van toepassing voor de bouwheer-promotor, daar deze zich het recht voorbehoudt om op de gebouwen, in de onverkochte privatieven, evenals in de tuinen en in de omgeving, panelen en/of affiches met publiciteit aan te brengen waarvan deze het gebruik noodzakelijk

acht, en dit tijdens de periode dat privatieven van de gebouwen te koop zullen zijn.

ARTIKEL 47. - VERHURING.

De afgesloten huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, dat zij het gebouw zullen betrekken overeenkomstig de bepalingen van dit reglement, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Bij zware en geldig vastgestelde overtreding, zullen de huurovereenkomsten ontbonden mogen worden, op verzoek van de Vergadering der medeëigenaars.

§ 1. De privatieven mogen slechts aan eerbare personen, die in staat zijn te betalen, in huur gegeven worden. Dezelfde verplichting geldt voor de huurder, bij onderverhuur of overdracht van de huurovereenkomst.

§ 2. De eigenaars moeten hun huurders verplichten, hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid tegenover andere mede-eigenaars van de gebouwen en tegenover burens, voor een voldoende bedrag te verzekeren en dit overeenkomstig de bepalingen van het zakelijk statuut dat handelt over "verzekeringen". Zij dienen verplicht aan te sluiten bij de bestaande blokpolis voor de "Residentie Bridge" aangegaan.

§ 3. De eigenaars verbinden er zich toe, bij deze akte, de wijzigingen van dit reglement en de richtlijnen en beslissingen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars die voor hen van belang kunnen zijn, ter kennis van hun huurders te brengen.



*Handwritten initials or marks on the left margin.*

*Large handwritten signatures or initials in the lower right area.*

Geregistreerd te Lokeren  
Rechtsvondsten  
op 14 december 1993  
1900-124  
boek 48, vak 8.  
Ontvangen: EEN DUIZEND FR (1.000 FR)

DE ONTVANGER

  
G. VAN HOYE

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN  
SCHEPENEN  
op 02/12/1993

Waren aanwezig :  
Voorzitter : H.Liebaut  
Schepenen : De Meyer, Van Wouwe, De Gryze, Ernalsteen Bussens, ~~Van Hoacke~~, en Bellens  
Secretaris : J.P.Van Speybroeck

Aanvraag Nr. 93/284  
Dossiernr. AROL LV/BM/8/46014/3114

## BOUWVERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M.-M. HERWEYERS NV ALGEMENE BOUWOND., GENTSTRAAT 111 te 9170 SINT-GILLIS-WAAS met betrekking tot een perceel gelegen te Lokeren, 1e afdeling, OUDE-BRUGLAAN, sectie A, nr. 1263k, en strekkende tot BOUWEN APPARTEMENTEN TWEE WINKELS EN 50 GARAGES.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 31/08/1993.

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

Gelet op artikel 123, van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een bij koninklijk besluit of bij besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van behoorlijk vergunde verkaveling;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

### GUNSTIG

De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. dd. 7.11.78 vastgesteld gewestplan St.Niklaas-Lokeren gelegen in een woongebied waarvoor art. 5.1.0. en 6 van het K.B. van 28.12.72 van toepassing zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van appartementen - winkels en garages en is aldus in overeenstemming met de bovenvermelde bepalingen.

Er dient rekening gehouden met het advies dd. 20.09.93 van het Bestuur der Wegen.

**P.S.:**De vergunning geldt voor 31 garages zoals grafisch aangeduid op het inplantingsplan.

### BESLUIT :

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan M.-M. HERWEYERS NV ALGEMENE BOUWOND. die ertoe gehouden is :

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.

Art. 2. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 3. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

Vanwege het College :

Op last,  
(get)De Secretaris,

J.P.Van Speybroeck

De Secretaris,

J.P.Van Speybroeck

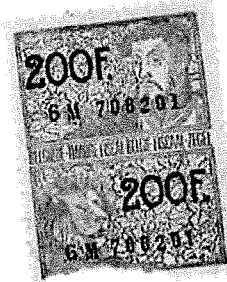


(get)De Burgemeester-voorzitter,

H.liebaut

Vr.de Burgemeester,


De Gryze M.en Ernalsteen J., Schepenen.



~~de Meester~~  
H

Geregistreerd te Lokeren  
een biaden ~~aan~~ renvooiën  
op 14. december 1893.  
1900  
boek 124, blad 48, vak 8.  
Ontvangen: EEN DUIZEND FR (1.000 FR)

DE ONTVANGER

  
H. VAN HOYE

