

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM  
van de residentiele villaflat genaamd "Valjoly"  
gelegen Kustlaan 66  
te KNOKKE-HEIST.

\*  
\* \*

Hoofdstuk I.- Algemene bepalingen.

Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden.

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

Ook genaamd : medeëigenaar.

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

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

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

Artikel 1.- Bepaling en draagwijdte van het reglement.

Gebruik makend van de beschikkingen van artikel 577 bis, par. 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924, betreffende de horizontale eigendom), werd onderstaand reglement van medeëigendom opgemaakt. Het dient als bijlage van de basisakte die op heden verleden werd door notaris Jean Willocox, te Sint-Gillis-Brussel, vervangend zijn ambtgenoot notaris Daniel Van den Weghe, te Zulte.

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

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

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

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

### Artikel 3.- Huishoudelijk reglement.

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

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

Bij vervreemding of verhuring van een kavel, of privaatief deel, is de vervreemder of verhuurder verplicht de naleving van dit reglement aan zijn mede-kontraktant op te leggen.

### Artikel 4.- Reglement van medeïgendom.

Het zakenrechtelijk statuut van het gebouw enerzijds en het huishoudelijk reglement anderzijds, vormen samen het algemeen reglement van medeïgendom. Alle beschikkingen van dit reglement die strijdig mochten zijn met deze van de basisakte, worden aanzien als niet geschreven.

## Hoofdstuk II. Zakenrechtelijk statuut van het gebouw. Overdeelde medeïgendom en privaatieve eigendom.

### Artikel 5.- Splitsing van het gebouw.

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

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

### Artikel 6. Gemene delen. Beginsel.

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

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

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

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

De verdeling van deze verschillende kwotiteiten onder de verschillende kavels, werd vastgesteld in de basisakte waaraan onderhavig huishoudelijk reglement gevoegd is.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, ongeacht de waardeschommelingen die de kavels, in de loop der jaren mochten ondergaan, namelijk in gevolge veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw, of wegens omstandigheden van welke aard ook de tienduizendsten, zoals bepaald in de basisakte, slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van al de medeëigenaars van het kompleks en bij een meerderheid van drie/vierden van de stemmen; de zes duizend honderd twaalfsten door de algemene vergadering van de medeëigenaars van garages en parkings en bij de zelfde meerderheid van drie/vierden van al de stemmen.

#### Artikel 7.- Van de algemene gemene delen.

De algemene gemene delen van het kompleks zijn eigendom van al de eigenaars van het kompleks (villas, garages, parkings).

De algemene gemene delen zijn:

De grondvlakte van het kompleks, de tuinen rondom de villas De weg vanaf de Kustlaan naar de garage inrit.

De voetgangerspaden vanaf de villas naar de Kustlaan en hun balustraden.

De haag langs de weginrit vanaf de Kustlaan naar de garageinrit.

Het betonnen dak der garages die de vlakte der villas en van hun tuinen uitmaken, de buitenmuren der garage's.

De algemene gemene delen evenals de bijzondere gemene delen resorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeeltheid.

#### Artikel 7-bis.- Van de bijzondere gemene delen.

De bijzondere gemene delen van het gebouw, zijn eigendom van de enige eigenaars- van de villas of garages en parkings

a/ De bijzondere gemene delen van villas zijn de gemene deelmuur tussen de beide villas en de afsluiting tussen beide tuinen. De toevoer van elektriciteit- de verharding van de voetgangerspaden. (afsluiting bij g)

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

22  
 De algemene toegangspoort met bediening, der verharding van de inrit tot de Kustlaan, der doorritten, manoeuvreerruimte, twee vluchttrappen, de brandbeveiliging. Opritten, naar "min twee" en vanaf "min twee" naar "min een" de verlichting, de verluchtingen, de wattertoevoer, het plaatsje voorzien voor de tellers van water en elektriciteit en de afwatering met pomp, en bezinkput onder de wegverharding, de verlichting. Eventueel: de sanitaire voorziening.

De muren, de zuilen en de gewelven of dergelijke die de private delen van elkaar scheiden,

De betonnen vloeren van de twee verdiepingen.

Ieder geschil omtrent wat gemeenschappelijk of privatief is, zal eventueel beslecht worden door een gespecialiseerd architect in flatgebouwen, bijgestaan door een terzake bevoegd jurist. Beiden zullen aangeduid worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen. De beslissingen van deze twee deskundigen zullen bindend zijn voor al de mede-eigenaars. Ingeval van meningsverschil tussen de deskundigen vernoemd, zal de algemene vergadering - bij eenzelfde eenvoudige meerderheid - een derde deskundige (een gespecialiseerd jurist) aanstellen, die soeverein zal beslissen.

Artikel 8.- Algemene gemeenschappelijke zaken met uitsluitend gebruik.

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

a/ De tuinen die aan de private villas palen:

De eigenaars van deze villas die het genot hebben van deze tuin, moeten dezelfde onderhouden op hun kosten.

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

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

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

b/ de voetgangerspaden.

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

De eigenaars der villas moeten op hun kosten de onderhoud der verharding van deze voetpaden en balustrades verzekeren

Artikel 9.- Juridisch statuut van de gemene delen.

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

Zulks betekend ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welke zakelijk recht op een privaatief deel van rechtswege de fraktie van het bijhorend gemeen deel bezwaart.

Artikel 10.- Werken aan de algemene gemene delen en aan de bijzondere gemene delen.

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

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

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

Alle veranderingswerken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of, bij ontstentenis van dezelfde, door een architect aan te duiden door de eigenaars van villas, in geval van b/- of door het administratiekomitee, op voorstel van de syndicus ) in geval van a/ en c/.

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

Artikel 11; - Privatieve delen. - Beginsel.

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

Artikel 12.- Van de privatieve delen.

Voor wat privaatief is, wordt verwezen naar de basisakte.

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

Artikel 13.- Rechten op de privatieve delen.

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

2. Interne verdeling van de privatieve delen of kavels:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*bevestigde*

Bedoeld worden: de vensterramen, de beslaagde deuren, de rolluiken, de leuningen, de balcon.

*ant* Deze bemerking geldt eveneens voor de schilderwerken.

De kleur zal ~~in principe~~ eenvormig zijn, voor het schrijnwerk en zwart voor het ijzerwerk.

5. Werken aan de privé-delen.

a/ Voor de garages en parkings.

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

De administrateur zal hierover verslag uitbrengen bij de architecte van het gebouw en diens advies inwinnen.



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

Tot de werken mag niet worden overgegaan vóór advies van de architect of, indien deze in gebreke blijft, vóór ten minsten 30 dagen te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de administrateur.

Ingeval van nalatigheid van de medeëigenaars om de nodige werken te laten uitvoeren aan hun kavel en waardoor schade berokkend wordt aan andere kavels of aan de gemene delen, heeft de administrateur alle bevoegdheid om, ambtshalve en op kosten van de nalatige (n) de nodige herstellingen te laten uitvoeren in de privé-lokalen

b/ Van de villas:

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

*may*  
2  
Indien deze in gebreke blijft, mogen tot de werken niet worden overgegaan vóór ten minsten 30 dagen te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de architect.

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

## 6. Autostalplaatsen - Bestemming - Gebruik - Verantwoordelijkheid.

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

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

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

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

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

Het is verboden de auto(s) te stallen op de inritten en manevreerruimten, die overigens gemene delen zijn. Verplichte voorrang wordt verleend aan de uitrijdende wagens.

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

Het is verder formeel verboden:

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

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

### 7. Veranderingen aan stijl en harmonie van het gebouw.

Niets mag gewijzigd worden wat betrekking heeft op de stijl of het uitzicht van het gebouw; zelfs niet wanneer het privaatieve zaken betreft, althans zonder de beslissing ter zake van twee villa-eigenaars voor de villas en van de algemene vergadering van garageverdiepingen, eigenaars van de garages bij drie/vierden van de stemmen.

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

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

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

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

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

### 9. Luiken en zonblindes:

Het is de eigenaars der villas toegestaan blindes of andere beschermingsmiddelen aan hun ramen te plaatsen zoals zonneluifels (marquisen) bij vb. model en kleur dienenechter goedgekeurd door de eigenaars van de dubbele villa.

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

## Hoofdstuk III. Beheer van de gemeenschap.

### Sektie I.- Algemene vergaderingen:

#### Algemene vergadering der komplekseigenaars -

#### Bijzondere algemene vergadering der autosverdiepingen eigenaars.

Artikel 14.- Machten van de algemene vergaderingen.

Over de algemene gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het kompleks (villas, autoverdiepingen) en over de bijzondere gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van autoverdiepingen wordt soeverein beslist door de algemene vergaderingen.

Mits ze geldig worden genomen, zijn de beslissingen van de algemene vergaderingen bindend voor al de eigenaars hetzij van het kompleks, hetzij van de autoverdiepingen - met inbegrip van de afwezigen en de tegen stemmen.

Al de eigenaars zonder onderscheid, nemen deel aan de algemene vergadering.

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

Alleen de auto en parkings eigenaars nemen deel aan de bijzondere vergadering.

De administrateur van autoverdiepingen zal dezelfde moger zijn,

De bijzondere vergadering beraadslaagt o.m. over de administratierekeningen van garages en parkings en, de te verlenen decharge aan de administrateur; over de te voorziene uitgaven en de herstelling van autoverdiepingen .

Artikel 15.- De statutaire algemene vergadering

Bijeenroepingen. De statutaire bijzondere vergadering.

De statutaire algemene vergadering en de bijzondere vergadering worden twee jaarlijks (op de pare jaren) gehouden in de gemeente Knokke-Heist, op dag uur en plaats aan te duiden door de administrateur, en in de vorm en gestelde tijd die gebruikelijk zijn in zake bijeenroepingen.

In principe is de datum van bijeenroeping de tweede zaterdag van juli om veertien uur voor de algemene vergadering en om zeven tien uur voor de bijzondere vergadering.

De vergaderingen worden bijeengeroepen door de administrateur, vertien dagen vooraf. De bijeenroepingsbrief (per gewone post) vermeldt de agenda van de vergaderingen

Artikel 16.- Buitengewone vergaderingen.

Behoudens de statutaire algemene en bijzondere vergadering, kunnen ook buitengewone vergaderingen bijeengeroepen worden zo vaak als nodig wordt geacht. Zulks geschiedt op initiatief van de administrateur of van de voorzitter van het administratiekomitee of, op verzoek van verschillende mede-eigenaars, die tenminsten één/vierde van de stemmen vertegenwoordigen in de gemeenschap, hetzij algemene hetzij bijzondere.

Het verzoek wordt gericht tot de administrateur met toevoeging van de punten die op de agenda gewenst worden.

De bijeenroepingen tot de buitengewone vergaderingen geschieden eveneens veertien dagen vooraf. De administrateur stuurt deze convocaties naar het door de eigenaars opgegeven adres. Indien de administrateur verzuimt zulks te doen binnen de gestelde termijn, zijn de bezoekers er zelf toe gemachtigd de buitengewone vergadering bijeen te roepen, mits inachtneming van de vormen waarvan sprake in dit reglement.

#### Artikel 17. Agenda.

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

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

Ieder medeëigenaar heeft recht kwesties op de agenda te laten inschrijven die hem speciaal aanbelangen. Het verzoek hiertoe zal schriftelijk en tijdig de administrateur moeten bereiken, zodat deze er rekening mee kan houden in een bijeenroepingsbrief.

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

#### Artikel 18.- Samenstelling van vergaderingen. Geldigheid van de samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars of vruchtgebruikers van privaatieve delen van het kompleks, de bijzondere vergadering is samengesteld uit de eigenaars van privaatieve delen van autoverdiepingen zoals gezegd in artikel 14

De administrateur woont, konsultatief de vergaderingen bij, Hij bezit dus raadgevende doch geen beslissende stem, behoudens in de gevallen waar hij als lasthebber optreedt van een of meer afwezige medeëigenaars, die hem volmacht gegeven hebben om hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen.

Eenmaal de bovengenoemde voorwaarden vervuld, verbindt de vergadering, door haar beraadslagingen en beslissingen, al de medeëigenaars betreffende de punten die op de agenda werden geplaatst, - ongeacht het feit of de genoemde medeëigenaars zich ja dan niet hebben laten vertegenwoordigen.

Artikel 19.- Presentielijst.

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

Deze lijst vermeldt het aantal/tienduizendsten of zes duizend/honderdtwaalfsten, volgens de algemene of bijzondere vergadering volgens het de algemene of bijzondere vergadering betreft- die elke medeëigenaar in de gemeenschap bezit.

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

Artikel 20. - Volmachten.

Ieder medeëigenaar mag zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber van zijn keuze; uitgezonderd door zijn huurder.

Echtgenoten mogen elkaar vertegenwoordigen zonder speciale volmacht.

De volmacht dient schriftelijk gegeven. Zij zal uitdrukkelijk bedingen indien het een algemene volmacht betreft of slechts een volmacht m.b.t. bepaalde, uitdrukkelijk vermelde punten van de agenda.

De volmachten worden gevoegd bij de notulen van de vergadering

Artikel 21.- Voorzitterschap.

Iedere vergadering verkiest haar voorzitter. Deze keuze wordt gedaan bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een welbepaalde duur: maximum vier achtereenvolgende jaren.

De zelfde voorzitter zal voor de algemene en bijzondere vergadering gekozen worden.

2 Het voorzitterschap van de eerste vergaderingen valt te beurt aan de eigenaar die het meeste aantal tien-duizendsten of zes duizend Honderdtwaalfsten vertegenwoordigd. Ingeval de gelijkheid zal de oudste van beiden de vergadering voorzitten.

Het mandaat van voorzitter is éénmaal hernieuwbaar en voor een termijn die in totaal de zes jaar niet mag overschrijden.

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

Artikel 22.- Het administratiekomitee.

Het administratiekomitee of bureau, is samengesteld uit een voorzitter, twee assessoren en een administrateur of syndicus (laatsgenoemde slechts met konsultatieve stem, zoals reeds gezegd).

Het administratiekomitee wordt door vergaderingen gekozen op dezelfde manier als de voorzitter (zie supra art.21)

Het administratiekomitee is in hoofdzaak belast met:

- a/ het toezicht op het beheer van de administrateur;
- b/ het nazicht van de rekeningen van de administrateur;
- c/ het verslag te doen aan de vergaderingen over het financieel beheer van de administrateur;
- d/ verslag te doen aan de vergaderingen over de wenselijkheid van noodzakelijke, doch niet dringende werken.

De leden van het administratie komitee vormen een kollege Zij kunnen slechts geldig beraadslagen ingeval van voltaligheid; tenzij een afwezige zich geldig heeft laten vertegenwoordigen door een ander medeëigenaar of door een bevoegd rechtspersoon.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. Ingeval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De duur van het mandaat van de leden van het administratiekomitee is dezelfde als voor de voorzitter.

De bureauleden zijn uittredend op het oogenblik dat ze - opgehouden hebben hetzij eigenaar te zijn, hetzij bevoegd lasthebber te zijn, van een medeëigenaar.

Het mandaat van de administrateur of syndicus is een onbeperkt aantal keren hernieuwbaar.

Artikel 23.- Beraadslagingen.

De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen, behoudens in de gevallen waar een grotere meerderheid- ja zelfs de eenparigheid- vereist wordt door het huidig reglement.

Waar de eenparigheid vereist is, wordt hiermee niet bedoeld de unanimitéit van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de unanimitéit van al de medeëigenaars., De in gebreke blijvenden worden als tegenstemmers aanzien.

Artikel 24.- Buitengewone machten.

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

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

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

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

Beslissingen betreffende bovengenoemde punten, eisen evenwel een kworum van twee/derden van de kwotiteiten in de gemene zaak en een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

Overigens, beraadslagingen m.b.t. een wijziging van het huidig reglement - tenminsten daar waar het elementen aangaat van zakenrecht: b.v. wijzigingen aan de kwotiteiten van de gemene delen, dienen notarieel geakteerd. Ze zijn ook onderworpen aan de hypothecaire overschrijving.

#### Artikel, 25 Andere wijze van raadpleging.

Om tijdverlies en opeenvolgende vergaderingen te vermijden mag de administrateur, schriftelijk, de medeeigenaars om advies en beslissing verzoeken, daar waar het gaat om belangrijke kwesties van dagelijks beheer.

De medeeigenaars zullen hierop eveneens schriftelijk antwoorden. De beslissing wordt alsdan genomen bij de meerderheid van de antwoorden.

Nochtans kan een enkele eigenaar - via een aangetekende brief aan de administrateur - verzet aantekenen tegen deze wijze van konsultatie en eisen dat de beslissing waarom gevraagd werd, zou genomen worden op een geldig bijeengeroepen vergadering.

#### Artikel 26. - Stemmen.

Ieder medeeigenaar beschikt over een aantal stemmen naar rato van zijn kwotiteiten in de algemene gemeenschap, en de bijzondere gemeenschap.

Op de tienhuizen stemmen verdeeld onder al de medeeigenaars van de geheelheid van het kompleks bezit iedere eigenaar van de villa 1.944 stemmen.

De villas als van eendere waarde beschouwd zijnde, iedere eigenaar bezit de helft der huizen achthonderd acht en tachtig stemmen verbonden aan de bijzondere medeeigendom der villas.

Indien een privaatief deel aan meerdere personen toekomt, mogen deze hun stemrecht slechts aanwenden via één hunner, of via een lasthebber door hen aangeduid.

Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke lasthebber, kunnen de medeeigenaars van een kavel de vergadering weliswaar bijwonen, doch zonder recht van deelneming aan de stemming.

Dezelfde beschikkingen gelden eveneens wanneer een kavel het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik en naakte eigendom.

#### Artikel 27. - Kworum.

behoudens tegenstrijdige beschikkingen in het huidig reglement kunnen vergaderingen slechts rechtsgeldig beraadslagen mits de aanwezigheid -of vertegenwoordiging- van een aantal medeeigenaars die, samen, gerechtigd zijn in tenminsten de helft plus één van de aandelen in de gemene delen.



Wanneer een vergadering het vereiste kworum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde agenda- doch niet eerder dan veertien dagen en niet later dan dertig dagen na de eerste vergadering.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig, ongeacht het bereikte kworum. Hiervan zal melding worden gemaakt in de bijeenroepingen.

Artikel 28.- Notulen van de vergaderingen.

De beslissingen van de vergaderingen worden door de administrateur genotuleerd. De notulen dienen binnen de dertig dagen toegestuurd aan de medeëigenaars.

Deze verslagen mogen in een speciale map door de administrateur bijgehouden. Ze worden ondertekend door de voorzitter de administrateur en de medeëigenaars die er om verzoeken.

Ieder medeëigenaar mag een afschrift vragen van de notule; zulks mits betaling.

Sektie II. - Over de administrateur of syndicus.

Artikel 29. - De administrateur of syndicus - Principe.

De vergaderingen van medeëigenaars van het kompleks en van autoverdiepingen, benoemen een administrateur of syndicus die belast is met het algemeen of bijzonder beheer van en toezicht op het gebouw.

De administrateur zal voor het beheer van twee medeëigendommen dezelfde mogen zijn, zoals reeds gezegd.

De administrateur staat eveneens in, voor de uitvoering van eventuele herstellingswerke, aan de algemene delen van het kompleks of aan de bijzondere gemene delen van autoverdiepingen. Om te voorkomen dat hij rechter en partij zou zijn, zal de syndicus geen medeëigenaar zijn, doch een specialist als zodanig erkend door zijn beroepsvereniging.

Het mandaat van de administrateur is hernieuwbaar.

Het wordt zelfs ieder jaar automatisch vernieuwd tot aan zijn vervanging door de algemene vergadering.

Bij ontstentenis, of bij gebreke blijven, van de administrateur, wordt diens functie tijdelijk waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootste aantal tien duizendsten of zes duizendhonderd twaalfsten in de gemeenschap. Bij gelijke aandelen, wordt de opdracht vervuld door de oudste in jaren.

Echter, tot aan de algemene vergadering in juli 1986 wordt de administrateur uitsluitend aangesteld en ontslagen door de bouwheer.

Artikel 30.- Keuze van de administrateur of syndicus.

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

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

De kandidatuur wordt, voor beslissing, overgelegd aan de eerstvolgende vergadering van medeëigenaars. Deze vergadering kan slechts geldig beslissen mits de aanwezigheid -of vertegenwoordiging- van twee/derden van de eigenaars.

De verkiezing geschiedt bij eenvoudige meerderheid.

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

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

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

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

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

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

#### Artikel 31.- Taak van de administrateur of syndicus.

De administrateur of syndicus is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de eigenaars.

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

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

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

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

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

1. De administrateur voert eigenmachtig de dringende reparaties uit. In opdracht van het administratiecomitee zal hij zich ook belasten met de uitvoering van de niet dringende, doch volstrakt nodige herstellingen en, in het algemeen, van alle werken die door de algemene vergaderingen bevolen worden.

2. De administrateur zal het bedrag van de gemene kosten onder de medeëigenaars verdelen, naar rato van hun aandeel in de gemeenschap, zoals vermeld in de basisakte. Hij zal aan ieder belanghebbende diens jaarlijkse partikuliere rekening.

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

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

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

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

6. De administrateur is de bewaarder van de notulen van de vergaderingen : zowel van het administratiecomitee als van de algemene vergaderingen. Hij mag -mits betaling-eensluitende uittreksels en/of afschriften afleveren aan de medeëigenaars of aan de officiële instanties die er om verzoeken.

7. De administrateur mag inzage geven aan de medeëigenaars van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze dokumenten uit handen te geven.

Verantwoording geschiedt tijdens de tweejaarlijkse statutaire vergadering.

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

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

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

Verder handelt de administrateur binnen de perken van het mandaat hem toevertrouwd door de medeëigenaars.

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

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

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

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

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

13. Zolang een medeëigenaar in gebreke blijft om zijn aandeel in de gemene kosten te vereffenen, zijn de andere medeëigenaars verplicht voor de wanbetaling in te staan, naar rato van hun aantal tienduizendsten;<sup>8</sup>-zulks om het normale beheer van het gebouw te verzekeren. Indien de kavel van

de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de administrateur van rechtswege en op last van de medeigenaar, beslag doen leggen in handen van de huurder, van de verschuldigde huurpenningen. Het ware inderdaad onbillijk dat de verhuurder huurgelden zou ontvangen en terzelfder tijd weigert zijn aandeel te vereffenen in de uitgaven van de gemeenschap.

De huurder kan zich niet verzetten tegen deze regeling.

Hij zal geldig ontslagen zijn, tegenover zijn verhuurder, van alle door de administrateur gekwitteerde bedragen.

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

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

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

#### Artikel 32.- Machten van de administrateur.

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

#### Artikel 33.- Honorarium van de administrateur of syndicus.

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

#### Artikel 34.- Architect van het gebouw.

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

#### Sektie III. - Herstellingen en werken.

N.B. Al de voorschriften van deze sektion gelden alleelijc voor de werken aan de algemene gemene delen van de kompleks en aan de bijzondere gemene delen aan de verdiepingen van garages en parkings.

Voor wat de werken betreffende de bijzondere gemene delen der villas; zijn zullen uitgevoerd worde, op aanvraag gericht tot de eigenaars ervan, door de architect of bouwheer van het kompleks.

Artikel 35.- Principe.

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van de algemene gemene delen, worden door de medeeigenaars gedragen naar rato van hun respektief aandeel in de algemene medeeigendom.

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van de bijzondere gemene delen worden door de medeeigenaard gedragen naar rato van hun respektief aandeel in de bijzondere medeeigendom.

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

./.

Artikel 36. - Aard van de herstellings- en onderhoudswerken.

Men onderscheidt drie soorten werken:

- a/ de dringende werken
- b/ de volstrekt nodige doch niet dringende werken:
- c/ de niet volstreckte nodige werken.

Artikel 37.- De dringende werken.

De administrateur heeft de algehele volmacht om dringende herstellings- en/of onderhoudswerken te bevelen. Hiervoor moet hij geen toelating vragen aan het administratiekomitee; ook de medeëigenaars kunnen er zich niet tegen verzetten.

Artikel 38.- Volstrekt nodige doch niet dringende werken.

Hierover wordt door het administratiekomitee beslist; het is alleen bevoegd om te cordelen indien ja dan niet de algeme vergadering dient bijeengeroepen, om over het geval te beraadslagen.

Artikel 39.- De niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het eigendom beogen.

Deze werken dienen door de medeëigenaars aangevraagd die samen, minstens één/vierde van de kwotiteiten bezitten, d.i. twee duizend vijfhonderd/tienduizendsten (2.500/10.000sten) of duizend vijfhonderd acht en twintig/zes duizend-honderd twaalfsten (1.528/6.112-sten) Dergelijke werken zullen, voor beslissing, voorgelegd worden op een buitengewone vergadering die geldig zal beslissen, mits een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Artikel 40.- Wijze van uitvoering van de werken.

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

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

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

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

## Hoofdstuk IV.- Gemene lasten en inkomsten.

### Sektie I.- Lasten.

#### Artikel 41.- Principe.

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

Dit regime kan niet gewijzigd worden, behoudens eenparig akkoord van de medeëigenaars.

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

#### Artikel 42.- Opsomming en verdeling van de gemene lasten of service-kosten.

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

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

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

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

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

#### Artikel 43.- Verdeling van de partikuliere lasten.

De kosten die specifiek de twee villas betreffen vallen uitsluitend te hunnen laste.

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

#### Artikel 44.- Onverdeeldheid - Vruchtgebruik van een kavel.

Ingeval van onverdeeldheid van een kavel tussen meerdere eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de



onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel hoofdelijk, ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de sommen die m.b.t. de kavel verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap van eigenaars.

Artikel 45.- Overdracht van kavels.

a) Overdracht bij overlijden : Van iedere overdracht van kavel wegens overlijden moet door de verkrijgers, binnen de twee maand van het overlijden, kennis worden gegeven aan de administrateur, door middel van een door notaris vereffenaar afgeleverd attest. Houdt de onverdeeldheid van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan dient binnen de maand de administrateur hiervan in kennis gesteld bij middel van een door de notaris-vereffenaar opgestelde verklaring. Dit dokumēt zal naam, voornamen, beroep en domicilie vermelden van de nieuwe eigenaar; ook de data van overdracht en van ingenottreding.

Bovenstaande beschikking is ook van toepassing bij overdracht wegens een partikulier legaat.

b) Overdracht onder levenden : Bij overdracht van een kavel onder levenden, ten bezwrende titel of om niet, is de verkrijger aansprakelijk jegens de gemeenschap, voor de vereffening van alle vóór of na de overdracht vervallen schulden; -zelfs indien de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering is geschied.

Dit geldt ook ingeval van leveringen, of werken, die plaats hadden vóór de overdracht.

De vroegere eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de overdracht bestaande schulden. Teruggave van sommen die hij, ten welke titel ook aan de gemeenschap heeft betaald, mag door hem niet worden geëist, behoudens het voorschot bestemd voor de gewone uitgaven.

c) Betekening aan de syndicus : Iedere overdracht dient binnen de veertien dagen bij een ter post aangetekende brief door de nieuwe eigenaar aan de syndicus betekend.

De syndicus is ertoe gehouden, binnen de maand, aan de nieuwe eigenaar het bedrag kenbaar te maken van de schulden die de vorige eigenaar nog heeft jegens de gemeenschap.

De rechtsgeldige bekendmaking door de syndicus heeft tot gevolg, dat de nieuwe eigenaar jegens de gemeenschap aansprakelijk is voor de schulden van zijn voorganger. Van deze aansprakelijkheid wordt hij echter ontslagen bij verzuim, door de administrateur, van een rechtsgeldige bekendmaking.

Bij gebrek aan notificatie door de verkrijger, zijn de vorige en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle vóór de overdracht vervallen schulden.

Artikel 46.- Verhuring.

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

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

Sektie II.- Gemene baten.Artikel 47.- Principe.

In de gemene baten van de verschillende onverdeelde heden, deelt ieder belanghebbende eigenaar naar rato van zijn aantal tienduizendsten in de gemeenschap, en rekening gehouden met hetgeen voorzien werd in artikel 43.

Hocfastuk V.- Verzekeringen.Sektie I.- Algemeen.Artikel 48.- Principe.

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

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

De verzekering kan tot voorwerp hebben :

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

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

Artikel 49.- Gedekte gevaren - Verzekerde belangen.

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

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

Artikel 50.- Vertegenwoordiging van de eigenaars.

De administrateur vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars jegens de verzekeraars.

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

+/algemene gemeenschap en 6.112en in de bijzondere

Artikel 51.- Betaling van de premies - Extra-premies.

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

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

Artikel 52.- Polissen.

Ieder eigenaar kan aflevering eisen -op zijn kosten- van een exemplaar van de gesloten verzekeringsovereenkomsten. Dit geldt ook voor diegenen waarvoor de premies of extra-premies geheel of gedeeltelijk te hunnen laste vallen.

Artikel 53.- Overschot van schadevergoeding.

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

Sektie II.- Verzekering van het gebouw.

§ 1.- Brandgevaar en bijkomende gevaren.

Artikel 54.- Principe.

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

Artikel 55.- Gemene delen - Privé-delen.

De kollektieve verzekering waarvan sprake supra, dekt en de gemene delen en de privé-delen.

De premie betreffende de privatieve delen der beide villas is echter uitsluitend ten laste van ieder respektievelijke eigenaar ervan.

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

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

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

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

Artikel 56.- Bijkomende gevaren.

Met de schade door brand veroorzaakt, worden gelijkgesteld de schadeposten voorzien door de wet en de type-brandpolis (1957), en nl.:

-de kosten van opruimings- en/of slopingswerken;

- de inslag van bliksem;
- de ontploffing door gas, dampen e.a. oorzaken;
- het electriciteitsgevaar;
- het neerstorten van vliegtuigtoestellen;
- stormschade;
- de onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- het bederf of de beschadiging van het verzekerde door water of andere blussingsmiddelen.

Artikel 57.- Verhaal geburen.

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

Artikel 58.- Verzaking verhaal onder eigenaars.

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

Artikel 59.- Verzaking verhaal onder gebruikers.

De eigenaars dienen ervoor te zorgen, dat de gebruikers van hun goed ieder verhaal verzaken -zowel tegen hunzelf als tegen de andere bewoners- voor de schade zoals aangeduid in artikel 58.

Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Artikel 60.- Aanvullende verzekering.

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

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

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

Artikel 61.- Uitkering van schadeloosstelling.

De schadepenningen worden gefind door de administrateur die er rechtsgeldig kwitantie van geeft; -behoudens het recht van de algemene vergadering andersluidende instructies te verstrekken.

Onverminderd wat bepaald wordt in het volgend hoofdstuk, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de administrateur en onder toezicht van de algemene vergadering.

§ of 6.112sten

Indien de schadepeningen niet toereikend zijn voor herstelling of herbouw, blijft dit verschil ten laste van de respektievelijke eigenaar. Indien dit tekort door de medeëigenaars voorgeschoten wordt, ieder naar rato van zijn aantal tienduizendsten in de gemeenschap, wordt dit ten spoedigste teruggevorderd van de betrokken eigenaar.

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

#### Artikel 62.- Privatieve roerende voorwerpen.

Deze worden verzekerd op kosten van ieder medeëigenaar, zowel tegen brandgevaar als tegen andere ondergeschikte gevaren vermeld in artikels 56 en 60 (zie supra).

#### § 2.- Waterschade.

#### Artikel 63.- Principe.

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

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

#### Artikel 64.- Principe.

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

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

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

De betreffende polis moet volgende klausule voorzien :

"Worden als derden aangezien, de eigenaars, de gebruikers te welken titel ook, de syndicus en de personen in dienst van de gemeenschap of van een huisgenoot".

#### Artikel 65.- Schadegevallen - Vergoedingen.

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

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

Hoofdstuk VI.- Vernietiging van het gebouw.

Artikel 66.- Totale en gedeeltelijke vernietiging.

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

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

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

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

Artikel 67.- Verplichting tot wederoprichting.

Welke ook de graad van vernietiging moge wezen, zijn de eigenaars verplicht het gebouw weder op te richten.

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

Artikel 68.- Bijdrage in de kosten van wederopbouw.

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

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

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

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

Artikel 69.- Dwangmiddelen.

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

Artikel 70.- Beslissing van niet weder op te bouwen.

De algemene vergadering kan, mits naleving van de beschikkingen van de basisakte en binnen een termijn van vier

maanden na het ongeval, beslissen het gebouw niet weder op te richten. In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder behoudt zijn privatieve delen.

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

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

## HOOFDSTUK VII. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

### Sektie I. - Onderhoud

#### Artikel 71.- Schilderwerken - Onderhoud.

##### A. Betreffende Algemene gemene Delen en autosverdiepingen

De schilderwerken van alle gevels-inkl. de ramen, leuningen rolluiken, buitendeuren, enz.- zullen in éénmaal en door dezelve firma dienen uitgevoerd. Na beraadslaging van de algemene vergadering, zullen deze werken door de administrateur worden gecontroleerd.

De werken aan de privatieve delen, doch waarmee tevens de harmonie van het gebouw betrokken is, dienen door ieder eigenaar te gepasten tijde uitgevoerd, zodat het gebouw zijn uiterlijke gaafheid behoudt. Dergelijke werken worden door de algemene vergadering bevolen, mocht een medeëigenaar in gebreke blijven- en op diens kosten.

##### B. Betreffende Villas

Dezelve werken dienen door ieder eigenaar- te gepasten tijde uitgevoerd zodat de dubbele villa haar uiterlijke gaafheid behoudt

Dergelijke werken worden door een eigenaar bevolen mocht de andere in gebreke blijven en op diens kosten

#### Artikel 72.-Onderhoud van de schoorstenen van villas

De eigenaars zijn ertoe gehouden de (eventuele) schoorstenen aanwezig in de lokalen die zij bewonen, te laten vegen telkens dit nodig mocht blijken en tenminste éénmaal per jaar; Dit werkt dient, bij voorkeur, uitgevoerd door een beëdigd schoorsteenveger. Desgevraagd moeten de eigenaars het bewijs kunnen overleggen van deze prestatie.

### Sektie II. - Uitzicht

#### Artikel 73. - Varia -Verbodsbepalingen betreffende villas

1. De medeëigenaars of bewoners zullen geen enkel voorwerp uitstallen aan ramen, balkons of terrassen dat het gave uitzicht van het gebouw kan schaden.

Verboden zijn namelijk: uithangborden, lichtreklames, linnen, spijskasten, vogelkooien, keuken of ander gereedschap enz.

2. Aan de gevels zijn enkel en alleen witte overgordijnen

toegelaten of aan de buitenkant met wit gevoerde dito.

3. Het is verboden ontplofbare, ontvlambare en onwelriekende stoffen op te slaan in het gebouw

4. De telefoonschel zal dusdanig worden geregeld, dat zij geen overlast aan burens veroorzaakt

5. Ieder bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn familieleden, zijn gasten en zijn bedienden.

6. Bij aanwezigheid van radio en televisie distributie is de installatie van individuele of gemeenschappelijke tévé-antennes verboden.

#### Verbodsbepalingen betreffende Autosverdiepingen

1. De gemene delen, met name de toegangen, de trappen, de manoeuvreerruimten, moeten steeds worden vrijgehouden. Geen enkel voorwerp mag er gedeponereerd, gehangen of gestald worden. Dit verbod is in het bijzonder toepasselijk op fietsen, motorfietsen, scooters, kindervagens, speelgoed, enz.

2. Vloerkleden en tapijten mogen noch uitgeklopt noch gestoft worden. Hun onderhoud dient verzekert door middel van passende huishoudtoestellen.

Voor dit alles, kan geen eventuele, tijdelijke gedoogzaamheid als een verworven recht kunnen ingeroepen worden.

#### Artikel 74. - Huisdieren - Gedoogzaamheid. (Villas)

Het is enkel de eigenaars, huurders of bewoners van een villa - slechts bij wijze van gedoogzaamheid - toegelaten, kleine huisdieren te houden en slechts één hond en één kat. Zijn nl. verboden: kruipdieren, papegaaien en apen.

Indien een of ander aanwezig dier oorzaak mocht zijn van schade of stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, geur of hoe ook, is de andere eigenaar ertoe gerechtigd te beslissen dat het dier in kwestie dient verwijderd. Indien de eigenaar ervan geen rekening houdt met deze beslissing, dan zal hij aan de eigenaar van de andere villa een boete van honderd frank per dag dienen te betalen, te rekenen van de betekening van de beslissing, onverminderd het recht voor de andere eigenaar om het kwestieuze dier te laten weghalen door de Dierenbescherming.

Hoe ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben dienen dezelve te herstellen en/of te vergoeden.

#### Sektie III. Moraliteit - Rust

##### Artikel 75. - Welvoeglijkheid - Verplichtingen

Al de bewoners van het gebouw zullen hetzelfde altijd bewonen als een "goede eigenaar" en volgens het juridisch begrip van deze term. Zij zullen er steeds over waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik zou gestoord worden, noch door hunzelf, hun personeel of hun bezoekers, hun huurders.

Het matig gebruik van muziekinstrumenten, van radio, tévé en grammofonen is toegelaten. De werking ervan mag evenwel de rust van de andere huisgenoten niet storen.

Piano's, blaas- en strijkinstrumenten zijn formeel verboden.



Bij gebruik van elektrische toestellen, dienen deze voorzien van ontstoorers; - zulks met het oog op een feilloze ontvangst van radio- en téléprogramma's.

Behalve de kleine motors van de ruishoodtoestellen mogen in de privative delen geen motoren geïnstalleerd worden.

#### Artikel 75.- Overdracht van de verplichtingen - Verhuuring

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers afgesloten, dienen de huurders te verplichten het gehuurde fatsoenlijk te gebruiken. Zulks, naar luid van het reglement van medeïgendom waarvan zij zullen verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te willen naar schikken. Dezelfde verplichting geldt voor de huurder ingeval van onderverhuuring of huurafstand.

Indien het reglement door een huurder op een of ander punt overtreden wordt, is de eigenaar-verhuurder verplicht, zijn huurder tot betere gevoelens aan te manen. Ingeval van ernstige overtreding, zal de verhuurder verplicht zijn - bij beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van stemmen - op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst te vervolgen, op straf hoodelijk met zijn huurder verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade, plus de intresten.

#### Sectie IV.- Bestemming van de lokalen.

##### Artikel 77.- Toeselaten beroepen.

Het is verboden een zaak of een onderneming te vestigen in het gebouw die schadelijk, gevaarlijk of hinderlijk kan zijn.

De privative delen zijn bestemd om residentieel bewoond te worden. Het uitoefenen van een vrij beroep is toegelaten in de villas ter uitzondering van geneesneerspecialist van besmettelijke of venerische ziekten.

##### Artikel 78.- Publiciteit.

Behoudens een speciale, schriftelijke toelating van de algemene vergadering, is het verboden op welke plaats ook van het gebouw, publiciteit te maken. Opschriften aan ramen, balkons, buitendeuren en -muren, inkl. de puntgevels, de gemeenschappelijke toegangen, zijn verboden.

Het plaatsen van één enkel aanplakbiljet dat de verkoop van en privaatief deel aankondigt, is toegelaten. Eén klein verhuurbord is verboden, volgens aanduiding der algemene vergadering.

Aan de inkom van elke villa mag een naamplaat (eventueel met beroep) aangebracht worden, mits inachtneming van de door de algemene vergadering goedgekeurde modellen en afmetingen.

Ieder villabewoner beschikt over een eigen brievenbus; een naamplaat is toegelaten.

Artikel 79.- Diversen.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden zijn ertoe gehouden alle stads-, politie- en wegenisreglementen te eerbiedigen. Ze zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen en -gewoonten.

Ingeval van verhuis, stelt belanghebbende hiervan de administrateur in kennis en signaleert hem, schriftelijk, de eventuele schade die bestond voor de verhuis; -dit om niet verantwoordelijk te worden gesteld voor de schade die mocht vastgesteld worden na de verhuis.

Artikel 80.- Reglement van medeëigendom - Bewaring en verspreiding.

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

Belanghebbenden die er om verzoeken kunnen, mits betaling, een notarieel afschrift van deze akten bekomen.

Keuze van woonplaats.

Voor de uitvoering en de toepassing van dit algemeen reglement van medeëigendom, wordt door ieder eigenaar van rechtswege domicilie gekozen in het gebouw "Valjoly", tenzij een andere woonplaats werd gekozen in het rechterlijk arrondissement van het goed en dit betekend werd aan de administrateur.