



# STUDIE VAN NOTARIS VERHEECKE

ELISABETHLAAN, 84  
KNOKKE - ZOUTE

---

Basisakte

---

«Residentie Coudekercke»

REDERSKAAI,  
BRUGGE-ZEEBRUGGE

WINKEL

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZES EN ZESTIG.

De veertien november.

Voor meester VALERIEN VERHEECKE, notaris te Knokke

ZIJN VERSCHENEN :

1. Mejuffer Yolande Anna Marie Marguerite DEBRA, nu  
veraarster, geboren te Heist-aan-zee, vijf mei negentien-  
honderd drie en twintig, wonende te Elisabeth-  
bethlaan.

2. De personenvennootschap met beperkte aansprakely-  
heid "DUINBOUW", met maatschappelijke zetel te Knokke,  
Bayauxlaan, 8-b ; opgericht bij akte verleden voor notari-  
Jan Baptist de Gheldere te Heist, op negen en twintig au-  
gustus negentienhonderd twee en zestig, bekendgemaakt in  
de bijlagen tot het "Belgisch Staatsblad" van vijftien se-  
tember volgende, onder nummer 26.427.

Hier vertegenwoordigd door :

Handelende in zijn hoedanigheid van zaakvoe-  
der van gemelde vennootschap ingevolge artikel 5 van de  
statuten.

Welke komparanten, zo zij handelen, en voorafgaande  
lijk aan de basisakte voorwerp van tegenwoordige akte, on-  
hebben uiteengezet wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

1. Dat Mejuffer Yolande Debra, voornoemd, eigenaar  
is van een perceel bouwgrond gelegen te Brugge, Zeebrugge  
langs de Rederskaai, thans er gekend ten kadaster in de  
sektie P, deel van nummer 47/f/9, voor een grootte van  
vijfhonderd zestig vierkante meter, palende of bepaald  
hebbende : noord aan de Belgische Staat, oost aan Cattoor-  
te Zeebrugge, zuid aan de Rederskaai, en west aan Cnude-  
Voet te Knokke, om het aangekocht te hebben, deels (tot  
beloop van driehonderd vijf en zeventig vierkante meter)  
bij akte verleden voor de Heer Leo Meyus, ontvanger der  
Domeinen te Oostende, op vijf augustus negentienhonderd  
drie en zestig, overgeschreven ten eerste kantore van  
grondpanden te Brugge, op negen augustus volgende, boek  
420, nummer 11, en anderdeels (tot beloop van honderd vyf  
en tachtig vierkante meter) bij akte verleden voor zelfde  
Heer Leo Meyus, op vier en twintig september negentienhon-  
derd drie en zestig, overgeschreven alsboven op zeven en  
twintig september volgende, boek 438, nummer 5 ; de Bel-  
gische Staat was van voorschreven grond eigenaar sedert  
meer dan dertig jaar.

2. Dat blijkens akte verleden voor ondergetekende  
notaris Verheecke, op acht augustus negentienhonderd zes  
en zestig, overgeschreven alsboven op zes en twintig au-  
gustus volgende, boek 897, nummer 24, Mejuffer Debra voor-

noemd, toelating ~~tot~~ verleende aan de gemelde personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" om op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw op te richten.

3. Dat Mejuffer Debra bij zelfde akte toelating tot bouwen verzaakte aan het recht van natrekking in haar voordeel slaande op gemelde op te richten gebouwen zoals bepaald in artikels 546 en 551 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Dat de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" het inzicht genomen heeft op voorschreven grond aan appartementsgebouw op te richten genaamd "RESIDENTIE COUDEKERCKE".

5. Dat zelfde vennootschap het opmaken van de plannen van het op te richten gebouw toevertrouwd heeft aan de Heer J. CAUWE, architect wonende te Heist, Duinbergen, en dat volgens haar verklaringen zelfde plannen werden goedgekeurd door de bevoegde diensten in zake bouwnijverheid, en stedenbouw.

6. De ruwbouw van het op te richten gebouw zal voor rekening van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" geschieden.

5. Daar zij verlangen de horizontale verdeling van het op te richten appartementsgebouw door te voeren, hebben zij besloten het op te richten gebouw "Residentie Coudekercke" onder het regiem van medeëigenendom te stellen, en het te voorzien van een woningstatuut.

#### B A S I S A K T E.

Het op voorschreven perceel grond op te richten gebouw zal als volgt samengesteld zijn :

##### I. ONDERGRONDSE.

###### A. Gemene delen.

Liftkooi, trap leidende naar het gelijkvloers, trapgat, berging voor de huisbewaarder, een lokaal bestemd voor het plaatsen van de tellers van water en gasverbruik, de gang leidende naar de kelders nummers 7, 8, 9, 10, 11 en 12, manoeuvruimte voor autos.

###### B. Privatieve delen.

1) Zes kelders dragende nummers 7 tot en met 12, respektievelijk in het rood, baluw, geel, groen, bruin en purper gekleurd op het plan der ondergrondse.

2) Zeven garages, genummerd van 8 tot en met 14, respektievelijk in het blauw, rood, purper, groen, bruin, geel en grijs gekleurd op het plan der ondergrondse.

3) Zes autostandplaatsen, dragende nummers 15 tot en met 20, respektievelijk in het rood, blauw, geel, purper, groen en bruin gekleurd op het plan der ondergrondse.

##### II. GELIJKVLOERS.

###### A. Gemene delen.

Liftkooi, trapgat met trap leidende naar het eerste verdiep, inkom met hall, brievenbus- en parlophonkast, kast voor de tellers van elektriciteitsverbruik, lokaal

voor kinderwagens, gang leidende naar de kelders nummers 1 tot en met 6, vuilnisstort, aera, hellingen naar de manoeuvruimte voor autos gelegen in de ondergrondse.

B. Privatieve delen.

1) Zes kelders dragende nummers 1 tot en met 6, respectievelijk in het rood, blauw, geel, groen, bruin en purper gekleurd op het plan van het gelijkvloers.

2) Zeven garages, dragende nummers 1 tot en met 7, respectievelijk in het blauw, rood, groen, geel, purper bruin en grijs gekleurd op het plan van het gelijkvloers.

3) Een winkel, in het rood gekleurd op het plan van het gelijkvloers.

EERSTE, TWEEDE, DERDE EN VIERDE VERDIEPING.

A. Gemene delen.

1) Op het eerste verdiep.

a) liftkooi, trapgat en trap leidende naar het tweede verdiep, hall en gang, vuilnisstort, negen verluchtingen.

b) de studio dragende nummer "C" bestemd voor de huisbewaarder omfattende: hall, woonkamer met terras, berging, badkamer met W.C., kast, en keuken, in het blauw gekleurd op het plan van het eerste verdiep.

2) Op het tweede verdiep, liftkooi, trapgat en trap leidende naar het derde verdiep, hall en gang, vuilnisstort, en negen verluchtingen.

3) Op het derde verdiep, liftkooi, trapgat en trap leidende naar het vierde verdiep, hall en gang, vuilnisstort en negen verluchtingen.

4) Op het vierde verdiep, liftkooi, trapgat en trap leidende naar het vijfde verdiep, hall en gang, vuilnisstort en negen verluchtingen.

B. Privatieve delen.

1) Op het eerste verdiep.

a) Een appartement dragende nummer 1, in het rood gekleurd op het plan der type-verdieping, omfattende hall, W.C., berging, kast, woonkamer met balkon, badkamer, keuken, en slaapkamer met ingemaakte kast.

b) Een studio dragende nummer 2, in het groen gekleurd op het plan der type-verdieping, omfattende hall, berging, keuken, woonkamer met balkon, kast, badkamer met ingemaakte kast en W.C.

c) Een studio dragende nummer 3, in het geel gekleurd op het plan der type-verdieping, omfattende hall, badkamer met W.C. en ingemaakte kast, keuken, berging, kast, en woonkamer met balkon.

d) Een appartement dragende nummer 4, in het purper gekleurd op het plan der type verdieping, omfattende hall, W.C., berging, woonkamer met balkon, kast, keuken, badkamer, en een slaapkamer met ingemaakte kast.

e) Een studio dragende nummer 5, in het grijs gekleurd op het plan van de type verdieping, omvat-  
tende hall, berging, kast, badkamer met W.C., keuken, en  
woonkamer met terras.

f) Een studio dragende nummer 6, in het  
bruin gekleurd op het plan van de type-verdieping, omvat-  
tende hall, berging, kast, badkamer met W.C., keuken, en  
woonkamer met terras.

2) Op het tweede, derde en vierde verdiep.

a) Drie appartementen dragende respektie-  
velijk de nummers 7, 14 en 21, in het rood gekleurd op het  
plan van de type-verdieping, omvattende ieder : hall, WC,  
berging, kast, woonkamer met balkon, keuken, badkamer en  
een slaapkamer met ingemaakte kast.

b) Drie studio's dragende respektievelijk  
de nummers 8, 15 en 22, in het groen gekleurd op het plan  
van de type-verdieping, omvattende ieder : hall, berging,  
keuken, woonkamer met balkon, kast, badkamer met ingemaak-  
te kast en W.C.

c) Drie studio's dragende respektievelijk  
de nummers 9, 16 en 23, in het geel gekleurd op het plan  
van de type verdieping, en omvattende ieder : hall, bad-  
kamer met W.C. en ingemaakte kast, kast, woonkamer met  
balkon, keuken en berging.

d) Drie appartementen dragende respektie-  
velijk de nummers 10, 17 en 24, in het purper gekleurd op  
het plan van de type-verdieping, en omvattende ieder :  
hall, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer, keuken,  
woonkamer met terras, kast, berging en W.C.

e) Drie studio's dragende respektievelijk  
de nummers 13, 20 en 27, in het blauw gekleurd op het plan  
van de type verdieping, en omvattende ieder : hall, badka-  
mer met W.C., kast, keuken, woonkamer en berging.

f) Drie studio's dragende respektievelijk  
de nummers 12, 19 en 26, in het bruin gekleurd op het plan  
van de type-verdieping en omvattende ieder : hall, badka-  
mer met W.C., keuken, woonkamer, berging en kast.

g) Drie studio's dragende respektievelijk  
de nummers 11, 18 en 25, in het grijs gekleurd op het  
plan van de type-verdieping, en omvattende ieder : hall,  
berging, kast, woonkamer, keuken, badkamer met W.C.

VIJFDE VERDIEPING.

A. Gemene delen.

Liftekoker met machinnerie, trap met trapgat,  
hall en gang leidende naar de verschillende studio's,  
negen verluchtingen.

B. Privatieve delen.

a) Een studio dragende nummer 28, in het  
rood gekleurd op het plan van het vijfde verdiep, omvat-  
tende hall, vestiaire, kast, badkamer met WC; keuken,  
woonkamer met terras, en een terras.

b) Een studio dragende nummer 29, in het geel gekleurd op het plan der vijfde verdieping, omvatten de, hall, vestiaire, badkamer met W.C., ingemaakte kast, woonkamer met terras, keuken, berging en een terras.

c) Een studio dragende nummer 30, in het purper gekleurd op het plan der vijfde verdieping, omvattende hall, vestiaire, badkamer met W.C., woonkamer met terras, ingemaakte kast, keuken, berging en een terras.

d) Een appartement dragende nummer 31, in het groen gekleurd op het plan der vijfde verdieping, omvattende hall met gang, vestiaire, W.C., berging, ingemaakte kast, woonkamer met terras, keuken, badkamer met W.C., slaapkamer met twee ingemaakte kasten en een terras.

D A K.

Gemene delen :

Het dak zelf met zijn afhangen, verluchtingen, schoorstenen, enz...

TABEL DER AANDELEN IN GEMENE DELEN.

De appartementen, studios en andere private delen omvatten in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid de hierna aangeduide delen in alle gemene delen van voorschreven onroerend goed, verdeeld in tien duizend/tien duizendsten,

1) De twaalf kelders genummerd van 1 tot en met 12, elk negen/tien duizendsten, zij samen honderd en acht/tien duizendsten, 108/10.000

2) De zeven garages genummerd 1 tot en met 7, gelegen op het gelijkvloers, elk acht en zestig/tien duizendsten, zij samen vierhonderd zes en zeventig/tien duizendsten, 476/10.000

3) De zeven garages genummerd 8 tot en met 14, gelegen in de ondergrondse, elk vijf en vijftig/tien duizendsten, zij samen driehonderd vijf en tachtig/tien duizendsten 385/10.000

4) De zes autostandplaatsen genummerd 15 tot en met 20, gelegen in de ondergrondse, elk negen en vijftig/tien duizendsten, zij samen driehonderd vier en vijftig/tien duizendsten, 354/10.000

5) De winkel gelegen op het gelijkvloers, vierhonderd vijf en vijftig/tien duizendsten, 455/10.000

6) De appartement genummerd 1, 4, 7, 10, 14, 17, 21, 24 en 31, elk driehonderd en vijftien/tien duizendsten, zij samen twee duizend achthonderd vijf en dertig/tien duizendsten, 2.835/10.000

7) De studio's genummerd 2, 3, 8, 9, 15, 16, 22 en 23, elk tweehonderd twee en zeventig/tien duizendsten, zij samen twee duizend honderd zes en zeventig/tien duizendsten, 2.176/10.000

8) De studios genummerd 28, 29 en 30, elk tweehonderd acht en dertig/tien duizendsten, zij samen zevenhonderd veertien/tien duizendsten,

714/10.000

9) De studios genummerd 5, 6, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 25, 26 en 27, elk tweehonderd zeven en twintig/tien duizendsten, zij samen twee duizend vierhonderd zeven en negentig/tien duizendsten,

2.497/10.000

Samen, tien duizend/tien duizendsten,

10.000/10.000

#### AS L I F T.

De verzekering, het onderhoud, de herstellingen, de kosten van verbruik en der eventuele vervanging der lift, alsook het verbruik der elektriciteit nodig tot het verlichten en aandrijven ervan, zullen onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding van hun hiervoor bepaalde aandelen in de gemene delen, doch op basis van negen duizend vijfhonderd vijf en veertigsten.

#### AFWIJKINGEN TIJDENS DE OPBOUW.

Gedurende de oprichting van het gebouw "Residentie Coudekercke" behoudt de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" voormeld, zich het recht voor :

a) wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling der appartementen, studios en andere private lokalen, evenals aan de gemene delen, aan de gevels, en dit in afwijking aan de voorgaande beschrijving en plannen waarvan sprake in tegenwoordige akte, wijzigingen welke noodzakelijk geworden zijn voor de rationele uitvoering en opbouw van het gebouw ; een maal dat deze wijzigingen door de architect van het gebouw nuttig of noodzakelijk zullen geoordeeld zijn, zullen zij kunnen uitgevoerd worden hetzij vóór, hetzij na de verkoop van één of meerdere private delen van het gebouw.

b) de private lokalen te vergroten door samenvoeging van één of meerdere plaatsen ervan, of de zelfde te verkleinen door het schrappen van één of meerdere plaatsen ervan en deze te voegen bij een ander private lokaal ; de eventuele wijzigingen aan de "Tabel der aandelen in de gemene delen" zullen in de verkoopakten aan geuid worden.

#### VERDELING VAN HET GEBOUW.

Na deze uiteenzetting, hebben de komparanten, zo zij handelen, ons verzocht akte te willen verlenen van hun wil het op te richten gebouw onder het regiem van de medeëigendom te plaatsen, omvattende zijn verdeling in appartementen, studio's en andere private lokalen zoals hiervoor beschreven, en aan welke private lokalen als onafscheidbare aanhorigheid het aantal aandelen in de gemene delen is toegevoegd zoals hiervoor vermeld.

Naast de hiervoor vermeld gemene delen omvatten de nog onder andere :

- de grond met zijn omheining, de funderingen, en dragende kolonnen
- alle leidingen, de afvoer van regen- en andere waters, de vuilnisbakken, de kornissen, muren en het dak, de geplaveide wegen en andere.

Deze wilsbeschikking geakteerd in de tegenwoordige akte, brengt vanaf heden tot stand : de appartementen, winkel, studio's en andere particuliere lokalen, in onderscheiden eigendommen, die alle op zich zelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen, winkel, studio's, garages kelders of autostandplaatsen en particuliere lokalen omvat

A/ Een gedeelte in particuliere en exclusieve eigendom,

B/ In medeëigendom en verplichte onverdeeldheid, een aantal aandelen in de gemene delen van het op te richten gebouw en de grond.

De vervreemding van een particulier lokaal, omvat noodzakelijkerwijze, de vervreemding én van het particulier lokaal én van de aandelen in de gemene delen, die daar bijkomstig aan toebehoren. De hypotheek of elk ander zakelijk recht slaande op een particulier lokaal, bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in particuliere eigendom, alsmede de aandelen in de gemene delen die ermede onafscheidbaar verbonden zijn.

Het ontstaan van deze appartementen, winkel, studio's, garages, autostandplaatsen en andere particuliere lokalen, verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene particuliere goederen.

De gemene delen worden verdeeld in tien duizend/tien duizendsten, welke in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid zijn en zullen blijven.

De particuliere lokalen komen voor op en zijn beschreven in de plannen en andere documenten die aan deze akte gehecht zijn, en die bepalen welke lokalen en elementen particulier of gemeen zijn, alsmede hun verdeling tussen elk der particuliere delen, die samen het geheel van het gebouw zullen uitmaken.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN.

Boven de erfdienstbaarheden kunnende spruiten uit de tegenwoordige akte, ingevolge de horizontale verdeling van het gebouw, verklaren de komparanten; zo zij handelen, dat voorschreven grond bovendien onderworpen is aan de voorwaarden verat in de hiervoor vermelde akten verleden voor de Heer Leo Meyus, Ontvanger der Domeinen te Oostende,

#### VERKLARINGEN.

De komparanten zo zij handelen, verklaren en bevestigen verder nog :



a) dat ingevolge een beslissing genomen door het Comité tot Aankoop te Brugge, op vier augustus laatstleden, Mejuffer Debra, voornoemd, toelating verkreeg van gemeld Comité tot Aankoop haar bouwverplichting op voor schreven grond over te dragen aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Duinbouw" voormeld.

b) Dat ingevolge de wijzigingen aangebracht aan het bijzonder plan van aanleg van de wijk "Vissershaven" te Zeebrugge door de Stad Brugge, de voortbestemming van de aldaar op te richten gebouwen werd gewijzigd, zoals blijkt uit de bouwvergunning afgeleverd door de Stad Brugge en andere bevoegde diensten.

#### T.V. en RADIOANTENNE.

Eén enkele gezamenlijke antenne is toegelaten. Indien gedurende de voltooiing van het op te richten gebouw de oprichters het nodig oordelen een kollektieve antenne te doen plaatsen, zal deze antenne door de respectievelijke kopers overgenomen worden onder de voorwaarden door de oprichters te bepalen.

#### REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Er werd een "Reglement van Medeëigendom" opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en van medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der medeëigenaars in de gemene uitgaven vast te stellen.

Dit "Reglement van Medeëigendom" omvat :

1) Het statuut van het gebouw, waarbij de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het op te richten gebouw geregeld wordt.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de medeëigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij in de gevallen en onder de voorwaarden bepaald in gemeld statuut ; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring.

2) Het "Reglement van Inwendige Orde" betreffende het genot van het op te richten gebouw, en de verschillende punten aangaande het gemene leven ; dit "Reglement van Inwendige Orde" is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in de toekomst titulaires worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het op te richten gebouw ; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald werd.

#### AANGEHECHTE STUKKEN.

De komparanten hebben ons vervolgens nog volgende stukken overhandigd om onder de rang van onze minuten bewaard te blijven:

- a) het plan van de ondergrondse, gelijkvloers.
- b) het plan van de type-verdieping, van het vijfde verdiep en het dak.
- c) het plan van de gevels.
- d) het inplantingsplan, het liggingsplan en het plan van de doorsnede van het gebouw.
- e) Het "Reglement van Medeëigendom" en "Reglement van Inwendige orde".

Deze dokumenten vormen, samen met de tegenwoordige, de basisakte van het op te richten gebouw. Zij vervullen elken ander en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Zelfde dokumenten zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven, nadat zij echter echt verklaard zijn geweest door de komparanten, en "de varietur" werden ondertekend door de komparanten, zo zij handelen, en de notaris; zij zullen terzelfdertijd geregistreerd worden als tegenwoordige akte, en zullen er voortaan integrerend deel van uitmaken.

De komparanten, zo zij handelen, herhalen en bevestigen, voor zoveel als nodig, dat de handtekeningen op gemelde dokumenten geplaatst, wel degelijk van hen uitgaan, en zij herhalen en bevestigen eveneens met terugwerkende kracht vanaf hun datum, alle overeenkomsten, lasten en bespreken in gemelde dokumenten vervat, willende dat door middel van tegenwoordige akte, meergemelde dokumenten alle uitwerksels van een authentieke akte bekomen, en dat er indien nodig, alle grossen, uitgiften en uittreksels worden van afgeleverd.

- - - - - ONTLEDING DER PLANNEN. - - - - -

~~~~~~~~~

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De komparanten in dees behouden zich het zakelyk recht van gemeenheid voor, aangaande de scheidingsmuren en afsluitingsmuren die op te richten zijn op de grenzen der aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enige doel aan de personen genootschap met beperkte aansprakelijkheid "Duinbouw", toe te laten in haar uitsluitend voordeel de vergoedingen te ontvangen die zouden verschuldigd zijn door de aanpalen de eigenaars. Gemelde personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Duinbouw" heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er geldig kwijting van te verlenen. Dit voorbehoud van het zakelyk recht van gemeenschap kan voor de personen vennootschap met beperkte aansprakelijkheid noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, noch de bescherming, noch de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkanige verantwoordelijkheid medebrengen.

Indien, om welke reden ook, de tussenkomst van de medeëigenaars der gemene delen zou nodig gevonden worden, om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen deze laatsten vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen, zodra zij ertoe aanzocht worden, op straf van schadevergoeding.

#### AFWIJKING AAN HET "REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM".

In afwijking van artikel 9, 2° en 3° van het "Reglement van Medeëigendom", waarvan hierboven sprake wordt alhier bepaald :

- a) dat elk vrij beroep, zonder enige beperking, in de winkel van het gelijkvloers mag uitgeoefend worden.
- b) Het appartementsgelegen op het gelijkvloers (winkel) heeft een handelsbestemming. De handelsuitbating mag evenwel geen schade berokken aan de eigenaars van de andere appartementen gelegen op de verdiepingen of aan de geburen en mag de stand van het gebouw niet in gevaar brengen. Het is overal ten strengste verboden in gemeld handelslokaal een vishandel, beenhouwerij, dancing, drankgelegenheid of begrafenisonderneming of een andere handelsuitbating die aan een onderzoek "de commodo en incommodo" onderworpen is, onder te brengen. Van dit laatste verbod kan nochtans afgeweken worden bij eenvoudige meerderheid van stemmen van de medeëigenaars van het gebouw. Deze toestemming zal kunnen blijken uit het proces-verbaal van de algemene vergadering der medeëigenaars.

#### KOSTEN VAN DE BASISAKTE.

Alle kosten, rechten en lonen van tegenwoordige basisakte vormen een gerechtigde aanspraak op de basisakte.

In afwijking van artikel 5, A-6, van zelfde reglement wordt hier bepaald dat het wel toegelaten is de kelders en garages en auto-standplaatsen te verhuren of te verkopen aan niet medeëigenaars van het gebouw.

#### WOONSTKEUZE.

Voor de uitwerking dezer verklaren de partijen, zo zij handelen, woonst te kiezen in hun vooraangeduide woonst en zetel.

#### GETUIGSCHRIFT VAN EENZELVIGHEID.

Ondergetekende notaris op het zicht van officiële stukken door de wet vereist, bevestigt de eenzelve van Mejuffer Debra, zoals hiervoor is gemeld.

#### ONTSLAG VAN INSCHRIJVING.

De partijen verklaren de Heer Hypotheekbewaarder uitdrukkelijk te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van het afschrift dezer.

#### WAARVAN AKTE.

Verleden te Knokke.

Na lezing naamtekenden de partijen, zo zij han-

ekeurd de delen, met de Notaris.  
aling van  
woorden  
1 lijn nietig.

# REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

=====

## ALGEMEENHEDEN.

### Artikel 1. - BEPALING.

Het "Reglement van Medeëigendom" heeft tot doel, om in toepassing van artikel 577-bis, ~~пункт~~ van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1927), de rechten van privative en medeëigendom te bepalen, de manier vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd en bestuurd worden, en de bijdrage te bepalen van ieder der medeëigenaars in de gemene uitgaven.

Dit "Reglement van Medeëigendom" omvat :

- a) Het STATUUT van het gebouw, welke alles schikt betreffende de eigendom, de administratie, het onderhoud en eventueel de verbouwing of wederopbouw van het gebouw.
- b) Het REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE, betreffende het genot van het gebouw, en de detailpunten van het gemeenschappelijk leven. Tegenwoordige reglement wordt verplichtend opgelegd aan allen die in de toekomst een recht van eigendom of genotsrecht op een deel van het gebouw zullen hebben, het zelfde geldt voor hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel.

Alle bepalingen van tegenwoordig reglement welke in tegenstrijd zijn met hetgeen bepaald is in de basisakte, worden als niet bestaande aanzien. De bijzondere voorwaarden en erfienstbaarheden spruitende uit de basisakte evenals de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheid zullen nochtans één geheel uitmaken met tegenwoordig reglement.

## STATUUT VAN HET GEBOUW.

### Artikel 2. - VERDELING.

Het onroerend goed omvat :

- a) privative delen, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal bezitten, en
- b) gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehooren aan alle medeëigenaars, ieder voor een deel zoals bepaald in de basisakte, aan dewelke tegenwoordig reglement zal gehecht blijven ; deze wordt als definitief vastgesteld, welke wijzigingen ook aan de privative delen mochten aangebracht worden, hetzij door verbeteringen, verfraaiingen of anderzins.

Een eventuele wijziging aan deze waarde kan slechts geschieden op beslissing van de algemene vergadering van alle medeëigenaars genomen met de absolute eenparigheid van alle medeëigenaars.

### Artikel 3. - PRIVATIEVE DELEN.

De privatieve delen van het onroerend goed zijn deze welke tot het uitsluitelijk gebruik van hun eigenaars diene, en welke de appartementen, studio's en andere privatieve lokalen samenstellen, ter uitsluiting van alle gemene delen en zaken, en ondermeer :

De vloeren en andere grond- en muurbekledingen, de inwendige scheidsmuren met de deuren en vensters, de gemeenschap der scheidsmuren tussen de onderlinge privatieve delen, de vensters met uitzicht op straat en koer met hun luiken of rolluiken, de ingangdeuren tot de privatieve delen, alle inwendige leidingen (uitgezonderd de gemeenschappelijke leidingen), de toegangsdeuren tot kelders, garages, en autostandplaatsen, de bekleding van balkons en terrassen, de plafonnering, de inwendige versiering, de particuliere sanitaire- en verwarmingsinstallaties, de bekledingen van versiering van de binnenmuren en zolderingen, inrichting van parlophone en automatische deuropener binnen de privatieve delen, belinstallaties, brievenbus, naamplaat, vuilnisschuif, enz... samengevat alles wat zich binnen de privatieve gedeelten bevindt, en tot het uitsluitend gebruik hunner eigenaars dient, zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt maar tot het uitsluitelijk gebruik van de privatieve plaatsen dient (zoals particuliere meters en leidingen van water- gas en elektriciteit, verwarming en telefoon, enz...)

### Artikel 4. - GEMENE DELEN.

De gemene delen van het op te richten gebouw omvatten alle delen en zaken welke aan alle medeëigenaars toebehoren, en ondermeer :

De grond, de gemene inkom, de omheining, het beton geraamte van het gebouw, de steunmuren, de gevelmuren en gevelversieringen, balkons en loggias, schoorstenen, verlichtingen, het dak, de afleidingsbuizen van regenwater, deze van het huiswater en andere waters van gemeen gebruik, de trappen, de lift, de liftkooi, het trapgat, de paliers met hun versieringen en bekledingen, elektrische installaties, bekledingen enz... De kasten bestemd voor de tellers van water- gas- en elektriciteitsverbruik, de lokalen bestemd voor de huisbewaarder, de ondergrondse ter uitzondering van de hiervoor vermelde privatieve lokalen, ingangdeuren, de gemene delen van de parlophone, deuropener, en ingangsbel, de verlichtingsapparatuur van gemene paliers ; de radio en TV antennes, de verschillende leidingen met hun aansluitingen, de kornissen, in één woord alle delen welke niet bestemd zijn voor het uitsluitelijk gebruik van één of een groep van medeëigenaars, of welke zouden gemeen zijn volgens de wet van 8 juli 1929 en het gebruik.

Artikel 5. - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE

A) Privatieve delen :

1) Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn appartement, studio of privaat lokaal, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig reglement, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars, noch iets te doen dat zou kunnen schaden aan de stevigheid van het gebouw.

2) Ieder medeëigenaar mag volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn lokalen (garages, autostandplaatsen en kelders inbegrepen) wijzigen, maar onder zijn uitsluitelijke verantwoordelijkheid, ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en/of andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemene delen en privatieve lokalen der andere medeëigenaars.

3) Het is ten andere verboden :

a) binnen de privatieve lokalen enige wijzigingen aan te brengen zonder de toestemming en goedkeuring van de architect van het gebouw of van diegene benoemd door de algemene vergadering.

b) een privaat lokaal in verscheidene privatieve lokalen onder te verdelen of het om te vormen in een kleiner appartement.

4) Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden, doch na goedkeuring door de architect van het gebouw of diegene benoemd door de algemene vergadering, in de gemene muren openingen aan te brengen om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende gebouwen, op voorwaarde echter ook de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

5) Behoudens hoogringendheid, zal geen enkele omvorming of verandering aan de privatieve delen mogen geschieden te rekenen vanaf Palmenzondag tot en met einde september.

6) Ieder medeëigenaar mag zijn privatieve eigendom in huur geven aan goeude personen voor dewelke hij echter verantwoordelijk zal zijn ten opzichte van de andere medeëigenaars. De verhuur van een gedeelte van een privaat lokaal is verboden, doch de "gemeubelde" of "ongemeubelde" verhuur is toegelaten. Behoudens afwijking voorzien in de basisakte mogen de kelders, garages en autostandplaatsen niet verhuurd of verkocht worden aan een niet medeëigenaar van het gebouw.

7) Indien de eigenaars zonneblinden of venstergarnituren wensen aan te brengen, zullen deze voor al de mede-eigenaars van een zelfde type en model dienen te zijn op aanduiding van de ondergetekenden in dees of bij hun ontstentenis op aanduiding van de algemene vergadering.

8) De installatie van radio en T.V. toestellen is toegelaten - De medeëigenaars zullen er echter op letten dat het gebruik van radio en TV toestellen op geen enkel ogenblik van de dag of de nacht, de andere medeëigenaars stoort ; alle andere muziekinstrumenten zijn verboden.

9) De medeëigenaars en hun huurders zullen ten allen tijde aan de beheerder van het gebouw vrije toegang tot hun privatieve lokalen moeten verlenen, ten einde deze laatste toe te laten er zich rekenschap van te geven, of de maatregelen voor het algemeen welzijn van het gebouw in acht genomen worden. De zelfde bepaling geldt ten behoeve van alle architecten, aannemers en werklui die werken uitvoeren aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen van andere medeëigenaars. In dit laatste geval zal de beheerder in de mate van het mogelijke de betrokken eigenaars of huurders hiervan op voorhand verwittigen.

10) Ieder medeëigenaar is verplicht een sleutel van elk zijner privatieve lokalen aan de beheerder af te geven, het zelfde geldt voor de andere privatieve lokalen ; indien de medeëigenaars het wensen kunnen zij de sleutel onder gesloten omslag afgeven ; alleen ingeval van nood of hoogdringendheid zal van deze sleutels gebruik gemaakt worden.

11) Indien een medeëigenaar zou nalaten de nodige herstellingen aan zijn privatieve lokalen te laten uitvoeren, en aldus schade zou berokkenen aan de gemene delen of aan de privatieve delen van zijn medeëigenaars, zal de beheerder gerechtigd zijn deze dringende herstellingen te laten uitvoeren op kosten van de ingebreke blijvende medeëigenaar, op voorwaarde echter hiervan verslag uit te brengen op de eerstvolgende algemene vergadering.

#### B) Gemene delen :

1) De gemene delen zijn ter beschikking van alle mede-eigenaars, doch met uitzondering van de bestemming dezer gemene delen, en de aandelen van ieder medeëigenaars in deze gemene delen. Het is ten strengste verboden voorwerpen op te stapelen in de gemene lokalen (fietsen, kindewagens, speelgoed enz... Het is tevens verboden de autos te parkeren voor de ingangsheuren der garages of in de eventuele tuin.

2) Het onderhoud, de herstellingen, veranderingen en omvormingen aan de gemene delen worden uitgevoerd door de zorgen van alle medeëigenaars, bij monde van de beheerder en onder toezicht van de achtstejt verbonden aan het gebouw of van diegene benoemd door de algemene vergadering, behoudens volgende afwijkingen :

a) Alle herstellingen en werken van dringende aard mogen door de beheerder bevolen worden, zonder de toelating te vragen aan de algemene vergadering der medeëigenaars ; deze laatsten kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, de tussenkomst of de ernst van deze herstellingen betwisten.

b) De herstellingen van "onontbeerlijke, doch niet dringende" aard, zullen bevolen worden door de beheerraad, welke eveneens zal beslissen of een goedkeuring door de algemene vergadering al dan niet nodig is om deze werken te laten uitvoeren.

c) De "niet noodzakelijke herstellingen of werken, doch welke een genoegen of verbetering kunnen medebrengen" mogen aangevraagd worden door de medeëigenaars welke samen een/vierde van het gebouw vertegenwoordigen ; zij zullen aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen worden, welke hierover dient te beslissen met eenparigheid van stemmen. Nochtans mogen deze herstellingen en werken uitgevoerd worden met een meerderheid van de drie/vierden der medeëigenaars, indien deze zich er toe verbinden de kosten hiervan af te dragen en te betalen.

3) Alle herstellingen en werken aan de gemene delen, uitgevoerd en bevolen naar de hiervooraande bepalingen, zullen door de medeëigenaars zonder enige vergoeding afgedragen en betaald worden.

4) De plaats, het model en de afmetingen van de naamplaten der medeëigenaars eventueel te plaatsen op de voor gevel, de inkom, op de brievenbussen en traphallen van het gebouw, zullen door de beheerder opgegeven worden.

#### C) GARAGES en AUTOSTANDPLAATSEN.

1) De bestemming van garage en autostandplaats zal nooit kunnen gewijzigd worden ; de caravanesen andere grote voertuigen zijn verboden.

2) Het parkeren en stationneren van de personenwagens in het lokaal daartoe aangeduid, is alleenlijk toegelaten in de daarin aangeduide ruimte van de autostandplaats ; de schaden veroorzaakt aan de wagens van andere medeëigenaars, huurders of derde personen zal uitsluitelijk afgedragen worden door diegene die ze veroorzaakt heeft ; de andere medeëigenaars kunnen er geenszins voor verantwoordelijk gesteld worden.



3) Het is ten strengste verboden :

a) aan de kinderen de toelating te verlenen hun speelterrein te maken van de garage, autostandplaats, opritten en manoeuvreerruimten.

b) benzine, olie of andere ontvlambare brandstoffen in de garage of autostandplaatsen op te slaan ; er lucifers op te steken, er huishoudelijke werken te laten verrichten, daarin begrepen het wassen der autos, ververwen van olie, enz... ook het klaxoneren is er verboden !

#### Artikel 6. - VERZEKERING.

De verzekering der privatieve en gemene delen, ter uitzondering van de inboedel der privatieve lokalen) zal bij één en de zelfde maatschappij afgesloten worden door de zorgen van de beheerder. De eerste verzekering zal door de bouwheer van het gebouw afgesloten worden voor een maximum duur van tien jaar, en voor de bedragen welke hij geradig zal oordelen. De eerste algemene vergadering der medeëigenaars zal er over beslissen of de verzekerde risico's al dan niet dienen verhoogd of verlaagd te worden. Iedere medeëigenaar heeft recht op een kopij van de polis.

De verzekeringen dekt onder andere :

1) brand, ontploffing, stormschade, bliksem, vliegtuigongevallen, waterschade, schade aan gebouwen en gemeen mobilair, verhaal der geburen, huurdersrisicos, onbruikbaarheid der gebouwen, elektrische risicos, de kosten van afbraak en pompiers, huurverantwoordelijkheid en andere gebruikelijke risicos.

2) de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw in zijn geheel, en de burgerlijke verantwoordelijkheid betrekkelijk ongevallen veroorzaakt door de door de medeëigenaars aangestelde personen aan derden of aan diegene veroorzaakt door het gebruik van de lift, daarin begrepen de burgerlijke verantwoordelijkheid in hoofde der medeëigenaars.

3) de verzekering "WET" betrekkelijk de huisbewaarder of andere aangestelde personen.

#### BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep van één der medeëigenaars, of uit hoofde van zijn personeel, of meer in het algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars, zal deze laatste de bijpremie ten zijne uitsluitelijke laste nemen.

## RAMPEN.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polissen door de beheerder geind worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars aangeduid door de algemene vergadering, met last voor genoemde aangeduide personen deze vergoeding in de bank of elders neder te leggen, onder de voorwaarden door de algemene vergadering vastgelegd. Doch zal er noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

## AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN.

De vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

1. Gedeeltelijke ramp : De beheerder zal de uitgekeerde vergoeding aanwenden om de geteisterde delen terug in hun goede staat ter herstellen; indien deze vergoeding ontoereikend is om de herstellingen te laten uitvoeren, zal de beheerder de aanvulling ervan innen ten laste van alle de medeëigenaars. Het eventueel overschot van deze vergoeding komt ten goed aan alle medeëigenaars.

2. Totale ramp : De vergoeding zal aangewend worden tot het heropbouwen van het gebouw, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van de drie/vierden van de geheelheid der stemmen van het gebouw. Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de herbouwingswerken te bekostigen, zal het overschot ten laste vallen van de medeëigenaars, en zal dit overschot eisbaar zijn binnen de drie maanden na de algemene vergadering die deze aanvulling beslist heeft, wijl de wettelijke intrestens rechten en zonder aanmaning zullen lopen bij gebrek aan storting binnen gezegde termijn.

Ingeval de algemene vergadering de wederopbouw mocht beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of diegene welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden indienen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan, of indien allen niet wensten deel te nemen, aandiegene der medeëigenaars die hiertoe de vraag zouden indienen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel behouden in de vergoeding welke hen toekomt.

De overlatingsprijs zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundi-

gen door de rechtbank te benoemen, op eenvoudig bevel op vordering van de meest gereede partij, en met recht voor de deskundigen zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen ; de prijs zal komptant betaald worden.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld of verkocht worden ; de uitgekeerde vergoeding en de verkoopprijs zullen onder alle medeëigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respektievelijke aandelen in de gemene delen.

#### AFWIJKINGEN.

1. De medeëigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering ontoereikend afgesloten is, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten, op voorwaarde echter de lasten en premies hiervan af te dragen en te betalen.

2. Indien door de eigenaars verfraaiingen aan hun eigendom worden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te laten verzekeren.

In beide gevallen zullen de belanghebbenden alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

#### Artikel 7. - BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

##### ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering der medeëigenaars is alleen bevoegd aangaande het beheer van het gebouw voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft. Haar beslissingen binden alle medeëigenaars, zelfs de afwezigen en tegenstrijdige geldig opgeroepen.

De gewone of statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden in de gemeente waarin het gebouw gelegen is, op de dag, uur en plaats zoals bepaald in de oproepingen.

De buitengewone algemene vergadering wordt samengeroepen door de voorzitter der algemene vergadering of door de beheerder, en dit zo dikwijls als het nodig blykt; zij dient in ieder geval samengeroepen te worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars die minstens een/derde van de gemene delen bezitten ; mocht de beheerder nalaten de oproepingen te doen acht dagen na de beslissing ~~van de algemene vergadering~~ zal de algemene vergadering kunnen samengeroepen worden door de meeste gereede medeëigenaar.

### UITNODIGINGEN.

De uitnodigingen geschieden minstens acht dagen en hoogstens veertien dagen op voorhand, bij aangetekende brief. De uitnodiging is tevens geldig, wanneer zij aan de eigenaar afgegeven wordt tegen schriftelijke ontlasting van deze laatste. Wanneer een eerste algemene vergadering het vereiste aantal stemmen niet vertegenwoordigt, zal een tweede samengeroepen worden, met de zelfde dagorde, maar de termijn van samenroeping zal minium vijf dagen en maximum veertien dagen te voren geschieden.

### DAGORDE.

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn op de uitnodigingen. Ieder medeëigenaar heeft het recht schriftelijk de inschrijving van een punt op de dagorde aan te vragen.

### SAMENSTELLING.

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welke ook het aantal hunner tien duizendsten of aandelen weze. De aanwezigheid zal de samenstelling

De aanwezigheidslijst zal de samenstelling bepalen. Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij nochtans ook opgeroepen worden, en de vergadering bywonen met raadgevende stem, tenware hij volmacht heeft omtvangen van één of meerdere medeëigenaars om hen te vertegenwoordigen op de algemene vergadering. Iedere medeëigenaar mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen, hetzij door een andere medeëigenaar, hetzij door een derde persoon; beiden zullen drager dienen te zijn van een schriftelijke opdracht. Deze volmacht zal uitdrukkelijk dienen te vermelden of zij algemeen is of slechts bepaalde punten van de dagorde omvat, bij gebrek aan deze bepaling zal de volmacht als nietig aanzien zijn.

Ingeval van verdeling, verkoop of elke andere oorzaak, waardoor een deel van zelfde goed zou komen toe te behoren aan een niet gekende medeëigenaar door fout hiervan de beheerder te verwittigen aan wie de oproepingen dienen toegezonden te worden, zullen de oproepingen rechtsgeldig gedaan worden aan het adres van de voorgaande eigenaar of aan het door deze laatste gekozen domicilie. Indien om zelfde reden het goed kwam toe te behoren aan verschillende eigenaars, zullen allen opgeroepen worden, doch zij zullen één onder hen aanduiden welke voor rekening van de collectiviteit zal stemmen. Deze laatste volmacht of het proces-verbaal van zijn verkiezing zal aan hem aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.

### STEMMEN.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen, als tien duizendsten welke zij vertegenwoordigen in de gemene delen.

### QUORUM.

Opdat de beslissingen geldig wezen, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem, meer dan de helft der medeëigenaars samenbrengen, welke laatsten meer dan 5.000/10.000 vertegenwoordigen, tenware het een vergadering betref, samengeroepen door een tweede oproeping.

### MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen vereist is, hetzij door het tegenwoordig statuut of door het reglement van inwendige orde. Bij staking van stemmen wordt het voorstel als verworpen aanzien.

### PROCES-VERBAAL.

De beslissingen genomen door de algemene vergadering en buitengewone algemene vergadering, worden vastgelegd door de processen-verbaal welke door de beheerder bijgehouden en bewaard worden. Zij worden ondertekend door de voorzitter der vergadering, de beheerder en de eigenaars die dit wensen. Alle volmachten en samenroepingen blijven aan deze processen-verbaal gehecht. Ieder medeëigenaar is gerechtigd inzage te nemen van deze processen-verbaal en hun bijlagen, doch dit in de aanwezigheid van de beheerder, op hun kosten kunnen de medeëigenaars ook alle kopijen en uittreksels van deze dokumenten bekomen. De afgeleverde kopijen en uittreksels zullen geldig door de beheerder ondertekend worden.

### BEHEERDERBAAD.

De algemene vergadering duidt de beheerraad aan, en dit voor de tijd welke zij bepaalt. De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en één der twee bijzitters verkozen bij eenvoudige meerderheid van stemmen; zij zijn allen herkiesbaar.

De beheerder van het gebouw zal aan de vergaderingen van de beheerraad deelnemen met raadgevende stem; de beheerraad zal geldig beslissen wanneer minstens twee zyner leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen.

De beheerraad zorgt onder andere voor :

- a) het toezicht op de beheerder
- b) nazicht van de beheerrekeningen van het gebouw
- c) het laten uitvoeren van de nodige doch niet dringende herstellingswerken
- d) het bevel aan de beheerder desgevallend de huisbewaarder te ontslaan.
- e) verslagschriften aan de algemene vergadering.

#### BEHEERDER.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet mede-eigenaar en al dan niet onder de medeëigenaars gekozen.

De algemene vergadering bepaalt tevens de duurtijd van de functie van beheerder en de uit te betalen vergoedingen.

Indien de beheerder afwezig is, in gebreke blijft of indien er geen beheerder wordt benoemd, oefent de eigenaar met het grootste aantal tien auzensten hiervan de functie uit. De bouwheer van het gebouw wordt automatisch de eerste beheerder van het gebouw tot aan de eerste algemene vergadering, welke zal samengeropen worden na voltooiing van het gebouw. Alleen zijn uitgaven zoals telefoon, verplaatsingen, briefwisseling en andere zullen hem vergoed worden.

#### De beheerder heeft onder zijn bevoegdheid :

1. Het nazicht op het goed onderhoud der gemene delen, op de rust en goede orde van het gebouw ; bij eventuele opmerkingen dient hij hiervan onmiddellijk verslag uit te brengen bij de beheerraad.
2. Het uitvoeren van de door de algemene vergadering en de beheerraad genomen beslissingen.
3. Het doen uitvoeren onder zijn toezicht van de dringende herstellingen.
4. De gemene ontvangsten en uitgaven comptabiliseren, ze ontvangen of betalen ; om de drie maand zal de beheerder aan ieder medeëigenaar zijn rekening in de gemene uitgaven laten geworden ; het bewaren van de gemene archieven.
5. Het afsluiten van alle verzekeringspolissen betrekkelijk de medeëigendom.
6. Het aanwerven en ontslaan van de huisbewaarder, werkvrouw of onderhoudsdienst.
7. Het vertegenwoordigen van de medeëigendom in alle rechtszaken, dit zowel als eiser of als verweerder.

Door het enkel feit van tegenwoordig statuut geven alle medeëigenaars hiervoor uitdrukkelijk volmacht aan de beheerder.

#### HUISBEWAARDER.

De huisbewaarder of werkvrouw worden door de beheerder aangeworven, deze bepaalt eveneens hun vergoeding. Zij worden ook door de beheerder ontslagen.

De huisbewaarder zal de voor hem bestemde lokalen bewonen, en mag deze lokalen niet onderverhuren.

De echtgenoot van de huisbewaarder mag in het gebouw geen enkel beroep uitoefenen. De huisbewaarder mag slechts van de beheerder alleen zijn orders ontvangen.

#### Artikel 8. - VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

Alle gemene ontvangsten en lasten worden normaal afgedragen door de medeëigenaars in verhouding zoals bepaald in de basisakte. Dit regiem heeft een forfaitair karakter, en kan slechts gewijzigd worden bij eenparig akkoord van alle medeëigenaars.

Mocht een medeëigenaar in gebreke blijven of weigeren het hem gevraagde voorschot in de gemene uitgaven te voldoen, of zijn aandeel in zelfde lasten te betalen, dan zal de beheerder gemachtigd zijn binnen de acht dagen na het zenden van een herinnering :

- de water- gas- en elektriciteitstoevoer naar de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven medeëigenaar af te sluiten

- na betekening, alle huurgelden te innen welke aan de in gebreke gebleven medeëigenaar mochten toekomen wegens verhuring van zijn privatieve lokalen in het gebouw, de huurders zullen zich geenszins tegen deze maatregelen kunnen verzetten, en zullen geldig gekwetend zijn ten opzichte van hun verhuurder voor alle sommen die zij aldus voldoen, hiertoe verlenen de medeëigenaars uitdrukkelijke en kontraktuele volmacht aan de beheerder.

- het innen, ten laste van de medeëigenendom in de gezegde verhouding, van het door de in gebreke gebleven medeëigenaar verschuldigde deel in de gemene uitgaven of provisie.

zonder nadeel te berokkenen aan alle vonnissen en arresten, welke tegen de in gebreke gebleven medeëigenaar zouden kunnen uitgesproken worden, blijft deze laatste verantwoordelijk tegenover de andere medeëigenaars voor alle betalingen en voorschotten welke deze laatsten ter zijner ontlasting zouden gedaan hebben, daarin begrepen alle lonen van advocaten en pleitbezorgers en deskundigen.

Vanaf het verzenden van de herinnering tot betaling, en zonder verdere ingebrekestelling, brengen alle sommen intrest op ten voordele van de medeëigendom tegen de rentevoet van acht frank ten honderd 's jaars.

#### GEMENE LASTEN.

Worden als gemene lasten aanzien :

1. De vergoeding en sociale bijdragen van de huisbewaarder, werkvrouw of andere aangestelde personen.
2. De uitgaven en vergoedingen van de beheerder.
3. De aankoop, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van het gemeen mobilair ; de aankoop van materiaal nodig tot het onderhouden van de gemene delen ; de verlichting, verwarming, gas, water en warmwaterbedeling van de lokalen bestemd voor de huisbewaarder en andere gemene lokalen.
4. De honoraria van de architect verbonden aan het gebouw, wanneer op zijn diensten beroep wordt gedaan.
5. Het onderhoud, de werking, herstelling, stroomverbruik en eventueel de vernieuwing van de lift, behoudens bijzondere verdeling dezer uitgaven voorzien in de basisakte.
6. Alle verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het gemeenschappelijk belang.
7. Alle belastingen en taksen betreffende het gebouw, ten ware het Ministerie van Financiën deze taksen en belastingen rechtstreeks aan ieder medeëigenaar opvorderde.
8. De provisies en kosten eventueel veroorzaakt bij het in gebreke blijven van een medeëigenaar.

Bovenstaande lijst is aanhalend en niet beperkend. Zij omvat in één woord alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en herstel van de gemene delen, waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, handwerk inbegrepen, maar in elk geval zonder nadeel te berokkenen aan het verhaal welke de medeëigenaars kunnen hebben tegen diegene onder hen van wie de persoonlijke aansprakelijkheid in aanspraak kan genomen worden.

Mochten de gemene lasten verhoogd worden door het persoonlijke verbruik van één der medeëigenaars, dan zal deze laatste alleen deze verhoging afdragen en betalen.

De medeëigenaar welke de aan hem door de beheerder gevraagde bijdrage of voorschot in de gemene lasten wenst te betwisten of betwist, zal eerst deze som voldoen, vóórleer hij de zaak aanhangig kan maken bij de algemene vergadering behoudens zijn verhaal bij de Rechtbank.



## GEMENE ONTVANGSTEN.

Alle ontvangsten welke kunnen gedaan worden hetzij uit oorzaak der gemene delen, hetzij door de administratie van het gebouw, worden "gemene ontvangsten" genoemd.

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

=====

### Artikel 9.- BEWONING.

- 1.- De medeëigenaars, hun huurders, de huisbewaarder, de bediende en andere bewoners van het gebouw zullen het altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke manier, om er van te genieten als "een goed huisvader". Zij zullen er dienen over te waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, van hun dienstboden, van hun huurders of bezoekers; de dienstboden mogen geen bezoek ontvangen op hun kamers.
2. - Behoudens bijzondere afwijking vermeld in de basisakte is alle handel of vrij beroep in het gebouw ten strengste verboden. Mits toelating verleend door de algemene vergadering, beslissende met een meerderheid van  $\frac{3}{4}$  van de stemmen, kan de uitoefening van een vrij beroep toegelaten worden, zoals geneesheer, advocaat, ministerieel ambtenaar, enz... Geneesheren-specialisten in besmettelijke of venerische ziekten worden niet toegelaten hun praktijk uit te oefenen in het gebouw.
- 3.- Het is de medeëigenaars verboden enige publiciteit of enig voorwerp aan te brengen op de vensters, gevels en andere delen van het gebouw, ter uitzondering van de verkoop- en verhuuringsaankondigingen welke inzake grootte en model door de beheerder dienen goedgekeurd te worden, *2) het handelsgelijkens*
- 4.- De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid honden, katten, vogels en andere dieren van kleine gestalte mogen houden. De algemene vergadering kan ten allen tijde deze gedoogzaamheid intrekken bij eenvoudige meerderheid van stemmen.
- 5.- De schoorstenen dienen geveegd te worden telkens als het noodzakelijk blijkt, en minstens één maal per jaar op bevel van de beheerder.
- 6.- De toevoerleidingen van gas, dienen in ijzer te zijn.
- 7.- De medeëigenaars, huurders en bewoners van het gebouw zullen zich dienen te onderwerpen aan alle staats-, wagenis- en politiereglementen, evenals aan de gewone voorwaarden inzake "goede bewoning".

- 8.- De openbare verkopeningen in het gebouw zijn ten strengste verboden.
- 9.- Het is ten strengste verboden gebruik te maken van de trap of de lift voor het verhuizen of verplaatsen van voorwerpen. Voor verhuizingen zullen de betrokken personen zich wenden tot gespecialiseerde firmas; alle schade veroorzaakt bij verhuizing en vastgesteld door de beheerder, zullen aan de betrokken eigenaars ingevorderd worden en door deze laatsten te betalen zijn.

#### Artikel 10.- VERVREEMDINGEN.

- 1.- De betrokken partijen zullen gehouden zijn de beheerder te verwittigen binnen de maand na de verkoop of vervreemding van het gedeelte van het gebouw waarvan zij eigenaar zijn, en hem tevens de naam en het adres van de nieuwe eigenaar ter kennis brengen. Het zelfde geldt voor het openvallen van erfenissen. De nieuwe eigenaars zullen er op waken dat alle achterstallige bedragen door de voorgaande eigenaar tegenover de gemeenschap betaald en vereffend werden, zoniet zullen zij persoonlijk tot de betaling gehouden zijn, behoudens natuurlijk hun recht van verhaal tegen de voorgaande eigenaar.
- 2.- De huur- en pachtkontrakten toegestaan door de eigenaars of vruchtgebruikers van een gedeelte van het gebouw, zullen de bepaling voor de huurders inhouden, het gebouw te bewonen "als een goed huisvader" naar de voorchriften van tegenwoordig reglement.
- 3.- Alle verkoop- en huurkontrakten en andere dienen altijd de bepaling te bevatten dat de nieuwe eigenaars, vruchtgebruikers of huurders in de rechten en plichten worden gesteld van hun voorgaande eigenaars betrekkelijk tegenwoordig reglement en dat zij van zelfde reglement volledig kennis hebben, en het zullen uitvoeren in al zijn bepalingen.

#### Artikel 11. - VERSCHIEDENE BEDINGEN.

Alle betwistingen welke kunnen ontstaan door de interpretatie of de toepassing van het statuut en reglement van inwendige orde, dit zowel tussen de medeëigenaars onderling als tussen de medeëigenaars en de beheerder, zullen eerst voorgelegd worden aan een verzoeningskommissie in de algemene vergadering; mocht in deze verzoeningsvergadering geen oplossing gevonden worden omtrent het twistpunt, dan zal de zaak aan de rechtbank aanhangig gemaakt worden door de meest gereede partij. Enkel de Rechtbanken van de ligging van het gebouw zijn bevoegd.

Artikel 12. - BEWARING EN BEDELING.

Tegenwoordig reglement zal bewaard worden onder de rang der minuten van notaris V. VERHEECKE te Knokke ; hiervan zullen afschriften en uitgiften gemaakt worden aan de belanghebbenden die dit wensen.

Alle medeëigenaars zijn gerechtigd een vertaling in de franse taal van tegenwoordig reglement te eisen ; de VRIJE VERTALING zal hen afgeleverd worden op hun kosten, ten titel van inlichting, zonder enige waarborg.

Bij alle geschillen is alleen de tekst welke overgeschreven werd in het hypotheekkantoor als inroepbaar te aanzien.

Artikel 13. - WOONSTKEUZE.

geurd  
haling  
r nie-  
orden?

Bij gebrek aan woonstkeuze binnen het arrondissement van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw, wordt deze woonstkeuze aanzien als zijnde gedaan in het gebouw zelf, lokaal van de huisbewaarder.

Aldus opgemaakt te Knokke, de 14 november 1966.  
Volgen de handtekens.

"NE VARIETUR"

Gehecht aan een basisakte op heden verleden voor ondergetekende notaris Verhaecke.

Knokke, 14 november 1966 zes en zestig.  
Volgen de handtekens.