

In het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENZEVENTIG, op dertig augustus
voor mij, Edgard VAN HOVE, doctor in de rechten, notaris te
Brugge,

ZIJN VERSCHENEN :

A. Mevrouw Theresia-Renilde-Bugenia-Maria JACOBS, zonder beroep,
geboren te Krokke op dertig juli negentienhonderd negentien,
wonende te Krokke-Heist, Sectie Krokke, Verweeplein nr. 8.
- Gehuwd met de heer Victor GEBRINCKX, onder het stelsel
van de scheiding van goederen ingevolge huwelijkskon-
trakt verleden voor Notaris Valerien Verheeeke te Krokke,
op twintig september negentienhonderd eenenveertig.

B. De heer Jozef THIET, handelaar, wonende te Krokke-Heist, sectie
Krokke-Het Zoute, kustlaan nr. 193 ;

De heer Louis MONBAILU, aannemer, wonende te Brugge (Gemeente-
afdeling Dudzele), Watergang nr. 28 ;

Handelend als zaakvoorders van de personenvennootschap met
beperkte aansprakelijkheid "ALGEMEENE KNOKSE BOUWMAATSCHAPPIJ",
met zetel te Krokke-Heist, Verweeplein, nr. 8, opgericht bij
akte verleden voor de instrumenterende notaris op achtentwintig
maart negentienhonderd drieënzeventig, en bekendgemaakt in de
bljagen van het Belgisch Staatsblad van zeventien april negen-
tienhonderd drieënzeventig, onder nummer 928 - 6.

Deze personen hebben voorafgaandelijk aan onderhavige basis-
akte uiteengezet wat volgt :

OPMERKING

1. Mevrouw Theresia GERINCKX-JACOBS is eigenares van volgend onroerend goed :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST (4de Afdeling)

Ben eigendom op de Zeedijk, vroeger nummers 148-149, kadastraal bekend Eerste Afdeling, Sectie B, nummer 614, voor een grootte van achthonderd zeventienveertig vierkante meter (volgens titel).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Mevrouw Theresia GERINCKX-JACOBS is eigenares geworden van het goed Sectie B, nummer 614, zoals volgt :

Haar ouders, Emiel Frans Jacobs en Walburga Keet, waren eigenaars geworden blijkens akte verleden voor Notaris Henri FRAYS de VEUBEKE te Brugge, op achttwintig juni negentienhonderd tweeëntwintig, overgeschreven op het kantoor van Bewaring der Hypotheken te Brugge op drie augustus negentienhonderd tweeëntwintig, boek 4237 nr. 16.

Ze zijn overleden respectievelijk te Oostende op eenendertig maart negentienhonderd zesendertig en te Schagen (Nederland) op twintig mei negentienhonderd zeventienveertig, nalatende als enige erfgenamen hun drie kinderen : Emiel Emmanuel, Elmira en Theresia JACOBS, ieder voor een/derde deel.

De heer Emiel Emmanuel JACOBS stond zijn derde deel af aan zijn twee zusters, bij akte verleden voor Notaris Valerien VERHEBCKE te Knokke, op achttien februari negentienhonderd achttwintig, overgeschreven op het kantoor van Bewaring der Hypotheken te Brugge op een maart negentienhonderd - achttwintig, boek 9759, nummer 16.

Mevrouw Elmira JACOBS stond haar helft af aan haar zuster Mevrouw Theresia GERINCKX-JACOBS, bij akte verleden voor Notaris Adouard VAN GAILLIE, te Brugge, op zeventwintig juli negentienhonderd tweeëntwintig, overgeschreven op het eerste kantoor van Bewaring van Hypotheken te Brugge op zes-
tien augustus negentienhonderd tweeëntwintig, boek 1789, nummer 1.

2. De Personeelsvereniging met beperkte aansprakelijkheid "ALTB-MENE KNOKSE BOUWMAATSCHAPPIJ" is eigenares van volgend onroerend goed :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST (4de Afdeling)

Ben eigendom op Zeedijk, dragende vroeger het huisnummer 150,

kadastraal bekend in de eerste Afdeling, Sectie B, nummer 615, voor een grootte van honderd vijfen-negentig vierkante meter (volgens titel).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ALGEMENE KNOKSE BOUWMAATSCHAPPIJ" is eigenaars geworden van het goed Sectie B, nummer 615 voornoemd, om het aangekocht te hebben bij akte verleden voor de instrumenterende notaris en Notaris Sabbe te Blankenberge, op negen augustus negentien honderd drieënzeventig, overgeschreven op het eerste Kantoor van Bewaring der Hypotheken te Brugge, op vierentwintig augustus negentien honderd drieënzeventig, boek 1957 nummer 17 -

a) de Heer Antoine PISSOORT, handelaar, en zijn echtgenote Mevrouw Adolphine GAMBRIAN, zonder beroep, beiden te Knokke-Helst (afdeling Knokke); en

b) de Heer Henrius MARTEENS, handelaar, te Brasschaat.

De echtgenoten PISSOORT-GAMBRIAN en de Heer MAHRTS voornoemd waren eigenaars ingevolge aankoop jegens Maria Uytendaele, echtgenote Prosper Vergucht, te Lede en Adrienne Uytendaele, echtgenote Henri Christiaens, te Smetlede, bijl. proces-verbaal van openbare verkoping gehouden door Notaris Valerien VERHEEBOKE te Knokke, op éenentwintig februari negentien honderd tweeënzeventig, overgeschreven op het eerste Kantoor van Bewaring der Hypotheken te Brugge, op vier april negentien honderd tweeënzeventig, boek 1725 nummer 15.

Zelfde goed werd door de ouders van Maria en Adrienne Uytendaele, te weten de echtgenoten Constant Uytendaele-Constantia Daeleman, aangekocht jegens de Heer Jozef Vanden Branden, handelaar, en zijn echtgenote Mevrouw Wilhelmine Heys, zonder beroep, wonende te Knokke, bij akte verleden voor Notaris EMMAN te Lebbeke, op acht februari negentien honderd vierentwintig, overgeschreven op het alsdan enig Kantoor van Bewaring der Hypotheken te Brugge, op twintig februari negentien honderd vierentwintig, boek 8861 nummer 20.

De Heer Constant Uytendaele in leven handelaar te Lede is aldaz overleden op twee juli negentien honderd vijfenvijftig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen zijn drie enige en wettige kinderen, behoudens dat zijn huwelijk met Mevrouw Constantia Daeleman, voornoemd, de voornoemde Maria en Adrienne Uytendaele en de Heer Petrus Uytendaele, handelaar te Lede, behoudens één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vrucht-gebruik toekomende aan zijn weduwe, ingevolge de schenking onder levenden en tusschen echtgenoten, verleden voor Notaris

EMMAN to Lebbecke, op een februari negentienhonderd vieren-
 vijftig.
 Bij akte verleden voor Notaris René BRYX, te Dode, op tien
 maart negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het
 eerste Kantoor van Bewaring der Hypotheken te Brugge, op
 zes april negentienhonderd vierenzestig, Boek 550 nummer 19,
 heeft Mevrouw Constantia Daeleman voornoemd schenking gedaan
 aan haar drie voornoemde kinderen van de naakte eigendom van
 haar vijf/achtsten in het veulen goed met voorbehoud van
 het vruchtgebruik en met last aan de begiftigden haar het
 vruchtgebruik af te staan op hun parten in het veulen goed.
 Bij zelfde akte werd de blote eigendom van het veulen goed
 toebedeeld aan Mevrouw Maria Uytendaele en Mevrouw Adrienne
 Uytendaele, elk voor een onverdeelde helft.
 De vruchtgebruikster, Mevrouw Constantia Daeleman, weduwe van
 de Heer Constant Uytendaele, voornoemd, is te last overleden
 op vijftientwintig december negentienhonderd negenenzestig.
 De echtgenoten Jozef Vanden Branden-Wilhelmine Reys waren
 eigenaars geworden door aankoop jegens Estella Pollet te
 Elzene, Jeanne Pollet te Verriers en Jeanne Duchêne, weduwe
 Léon Pollet, te Brussel, blijkens akte verleden voor Notaris
 Frans JAMBERT te Brussel, op eenentwintig april negentien-
 honderd drieënvijftig.
 Mevrouw Jeanne Duchêne verkreeg één/derde deel in dit goed
 als algemene legataris van haar echtgenoot, de Heer Léon
 Pollet, overleden te Brussel op zeventien maart negentien-
 honderd éénënvijftig, zonder reservataire erfgemamen na te
 laten; de titel was een eigenhandig testament van achtien
 september negentienhonderd vijftig.
 Estella, Jeanne en Léon Pollet verkregen dit goed in de erste-
 nis van hun vader, Léon-Sovère Pollet, overleden te Sint-
 Pieters-Woluwe op 4 juni negentienhonderd achtenveertig, en
 die dit goed bezat minstens sedert negentienhonderd vieren-
 twintig.
 De verschijnende vennootschap onder letter B, vertegenwoordigd
 zoals gezegd, verklaart dat zij, na afspraak van de bestaande
 gebouwen, op percelen 614 en 615 een flatgebouw zal oprichten
 genaamd "Residentie JACOBS".
 Mevrouw Theresia GERRINCKX-JACOBS heeft in het voordeel van
 de vennootschap haar recht van natrekking verzaakt op het
 perceel 614 bij akte verleden voor de instrumenterende notaris
 op twintig december negentienhonderd drieënzestig, en over-
 geschreven op het eerste Kantoor van Bewaring der Hypotheken
 te Brugge op twee januari negentienhonderd vierenzestig,

Het flatgebouw zal in hoofdzaak bestaan uit :

-- twee kelder verdiepingen;

-- een begane grond;

-- zeven verdiepingen;

-- een achtste of technische verdieping.

PLANNEN

Vervolgens hebben de komparanten zes plannen overhandigd aan de ondergetekende notaris. Zij werden getekend door de architekt Joseph BAECKBLANDE, Heistlaan 253, te Knokke-Heist, en moeten geëcht worden aan onderhavige akte, nadat ze door de komparanten zullen ondertekend zijn "ne varietur".

De bouwvergunning werd afgegeven door het Kollège van Burgemeester en Schepenen te Knokke-Heist op acht augustus negentienhonderd vierenzeventig (vergunningnummer 183/74/K) na gunstig advies van het Bestuur der Wegen, van zeven augustus negentienhonderd vierenzeventig.

Deze bouwvergunning, waarvan een afschrift bij deze akte gevoegd blijft, bevat onder meer het volgende :

1. De titularis van de vergunning is gehouden de volgende voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar van Stedebouw na te leven :

a) de voorwaarden opgelegd door het Bestuur van Brugge en Wegen (Waterwegen) dienen strikt te worden nageleefd.

b) de richtlijnen zijn toepasselijk betreffende het schepenen van parkeerplaatsen en vervat in onzendbrief nummer 59 van zeventien juni negentienhonderd zeventig van de Minister van Openbare Werken (Belgisch Staatsblad van vier augustus negentienhonderd zeventig).

2. De titularis van de vergunning is eveneens gehouden de voorwaarden gesteld in het advies van het Bestuur der Waterwegen in datum van zeven augustus negentienhonderd vierenzeventig na te leven; een afschrift van dit advies blijft aan deze akte geëcht.

3. De tekst van het schrijven van vijf december negentienhonderd drieënzeventig uitgaande van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ALGEMENE KNOKKE BOUWMAATSCHAP-PIJ" en gericht aan het Kollège van Burgemeester en Schepenen te Knokke-Heist, moet ook nageleefd worden. Deze tekst luidt als volgt :

"Betreft : Bouwen Platgebouw Zoedijk - Sectie Knokke -

Bouwanvraag dd. 03/07/1973.

Uw kernm. : OB/H.F.D.D.C. Nr. 8711 73/41/208.

Wij hebben de eer en het genoegen u mede te delen, dat wij akkoord gaan met de voorwaarden opgelegd door uw brief vermeld in rande en gedagtekend 26 november 1973.

Zuiks betekent - wij nemen de tekst van uw brief letterlijk over :

1.- dat wij tegenover u - het Gemeentebestuur - en de Staat de schriftelijke verbintenissen aangaan, waarbij genoemde openbare besturen uitdrukkelijk buiten alle verantwoordelijkheid gesteld worden op burgerrechtelijk gebied zoals bepaald op grond van artikelen 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en waarbij de eigenaar, of koper, of bouw-aanvrager, voor hem en zijn rechthebbenden, alsmede doot van elke als tot vergoeding toegewezen Gemeente en Staat voor de schade, zowel lichamelijke als materiele, veroorzaakt door goltias of overstroming, overgewaaid zand, of storm, welke ook de toestand van het strand of de zeevering is, ook bij uitzonderlijke orkanen of storm-schade, of schade aan dergelijke tijdens of na het uitvloeien van de bouwwerken;

Zowel door ons als door belanghebbende dergende bovengemelde afgezien wordt van elke als tot schadevergoeding, mocht, ten gevolge van verkeersgebeurtenissen of andere gemeentelijke verordeningen, de toegang tot de ondergrondse garages langs de Zoedijk niet meer mogelijk zijn;

2.- dat bovengemelde verbintenissen integraal zal overgenomen worden in de basis- en verkoopakten door de eigenaar-bouwover". Voorzittende plannen van architect BABOKHLANDJE hebben een in-formatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd.

Zuiks betekent dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de veranderingen niet schaden aan de structuur, noch aan de duurzaamheid van het gebouw en verder het gemeenschappelijk belang van de medegeïgenaars niet in het gedrang brengen.

Overigens, zullen wijzigingen, noch de samenstelling, noch de opmerkingen van de reeds verkochte particuliere elementen mogen aantasten. Zij mogen evenwel schaden aan de stijl en de harmonie van de Gemeente delen van het gebouw. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

EERSTE PLAN (2 stuks) :

Dit plan bevat : de inplanting van het gebouw, de vloer- en achtergevel ; de doorsnede en de ligging.

TWEEDE PLAN :

Dit plan behelst de tweede kelderverdieping, samengesteld als volgt :

- Gemeene delen :

De oprit naar de eerste kelderverdieping, de manoeuvreer-ruimte, de gangen, drie trappenhuizen en drie liftkokers.

- Privatieve delen :

Dertig autostalplaatsen genummerd "22 tot en met 51" (in arabische cijfers).

DERDE PLAN :

Dit plan behelst de eerste kelderverdieping, samengesteld als volgt :

- Gemeene delen :

De oprit naar de tweede kelderverdieping en de oprit naar de begane grond, de manoeuvreerruimte, de gangen, drie trappenhuizen, drie liftkokers, een stookplaats (twee ketels en twee boilers), een tankruimte (stookolie), een bergplaats voor schoonmaakbenodigdheden, zes vuilnisstortkokers met vier bergingen.

- Privatieve delen :

Eenentwintig autostalplaatsen genummerd "1 tot en met 21" (in arabische cijfers).
Vijfenvertig voorraadkelders die dezelfde letter dragen, gevolgd door een nummer, als de apparaten waarbij ze behoren.

Twee kelders met W.C. en wastafel, behorende respectievelijk bij winkel 2 en winkel 3.

VIERDE PLAN :

Dit plan behelst de begane grond (op het plan als "gelijkvloers" aangeduid), samengesteld als volgt :

- Gemeene delen :

Een inkomzas, een hal, drie trappen, drie liftkokers met lift, een in- en uitrit voor garage, een gemeenschappelijke lokaliteit voor kindwagens, een hoogspringskabinne en een binnenplaats (= koer).

Een appartement voor huisebezoekers bestaande uit : hal, W.C., living, bergplaats, gang, keuken, badkamer, twee slaapkamers en een binnenplaats (= koer).

- Privaatve delen :

WINKEL 1 op de volle diepte van het gebouw, met aparte sanitaire uitrusting voor dames en heren. De winkel is achteraan verlicht en verlicht vanuit de binnenplaats

van de contereite.

WINKEL 2 bestaande uit een winkellruimte met entree deur op

Zeedijk en een deur uitgevend op de hal van het gebouw.

WINKEL 3 bestaande uit een winkellruimte met entree deur op

Zeedijk, twee deuren uitgevend op de hal van het gebouw,

een winkellruimte achteraan, een kleine gang, een deur uit-

gevend op de lokaliteit voor kinderswagens, een badkamer

met W.C., een living met kookhoek en twee slaapkamers.

De gebruiker van de woning heeft het privaat en exclusief

genot van de binnenplaats (= koer), gellegen ter hoogte van

de hoogspanningskabine. Hij heeft ook de last van het onder-

houd van de binnenplaats, zonder tussenkomst van de andere

eigenaars of gebruikers.

VIJFDE PLAN :

Dit plan behelst ieder van de eerste zeven verdiepingen, samengesteld als volgt :

- Gemeene delen :

Drie trappenhuzen, drie liftkokers en zeven kokers voor het huisvuil, afzuigingskokers en afvoerleidingen.

- Privaatve delen :

Op ieder van de zeven verdiepingen zijn er zes soorten van appartementen : type A, B, C, D, E en F.

Appartement type A (twee slaapkamers)

Dit appartement bestaat uit een woonkamer met balkon, een

hal met vestiaire en W.C., een keuken, een nachthal met

bergplaats, een slaapkamer met aansluitende badkamer, een

tweede slaapkamer met aansluitende douchekamer, een terras

met bergruimte op achtergevel (zuid).

Appartement type B (een slaapkamer)

Het bestaat uit een woonkamer met balkon, een keuken, een

hal met vestiaire en W.C., een nachthal met bergplaats, een

slaapkamer met aansluitende badkamer en een terras met berg-

ruimte op achtergevel (zuid).

Appartement type C (twee slaapkamers)

Het bestaat uit een woonkamer met balkon, een hal met ves-

tiiaire en W.C., een keuken, een nachthal met bergplaats, een

slaapkamer met aansluitende badkamer, een slaapkamer met

aansluitende douchekamer, een terras met bergruimte op achter-

gevel (zuid).

In een zeldde verband, verklaart de vorschijnende vennootschap: 1. Dat het naar uitdrukkelijke wil is dat elke kavel, d.i. elke winkel, appartement of autostallplaats - met zijn respectieve aanhorigheden zoals beschreven supra - een afzonderlijke et-gendom zou vormen, waarvoor genoemde vennootschap mag be-schikken, afzonderlijk, hetzij onder kosteloze titel, hetzij

DEEL III
OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE ERVEN

op achtergevel (zuid).
kamer en een met aanpalende douchekamer + een ruim terras
nachtal, drie slaapkamers waarvan een met aanpalende bad-
met terras, een hal met vestiaire en W.C., een keuken, een
Elk van deze appartementen bestaat uit een grote woonkamer
menten, bekend als A.B.S., C.D.S. en E.F.S.
De technische verdieping bestaat uit drie gelijke aparte-
- Privatieve delen :
drie trapruizen, drie liftkokers en zeven kokers voor
het huisvuil, afzuigingskokers en afvoerleidingen.
- Gemeene delen :
Dit plan behoort de achtste of technische verdieping, samen-
gesteld als volgt :

ZESDE PLAN :

Op elke verdieping, tot en met de zevende alto, zijn er
appartementen van het type A, B, C, D, E en F. Het nummer
na een letter geeft de verdieping aan.
Voorbeeld : appartement "D4" is een appartement van het
type D op de vierde verdieping.
Achtergevel (zuid).
aanpalende douchekamer en een terras met bergruimte op
een slaapkamer met aanpalende badkamer, een slaapkamer met
tlaire en W.C., een keuken, een nacht al met bergplaats,
Het bestaat uit een woonkamer met balkon, een hal met ves-
appartement type E (twee slaapkamers)
bergruimte op achtergevel (zuid).
een slaapkamer met aanpalende badkamer en een terras met
tlaire en W.C., een keuken, een nacht al met bergplaats,
Het bestaat uit een woonkamer met balkon, een hal met ves-
appartement type B (een slaapkamer)
ruimte op achtergevel (zuid).
met elk een aanpalende douchekamer, een terras met berg-
een slaapkamer met aanpalende badkamer, twee slaapkamers
tlaire en W.C., een keuken, een nacht al met bergplaats,
Het bestaat uit een woonkamer met balkon, een hal met ves-
appartement type D (drie slaapkamers)

tegen betaling.

De vennootschap is gerechtigd de panden met roole rechten

2. te bezwaren.

2. Dat een reglement van medeëigendom en een huishoudelijk

reglement werden opgesteld, met het doel de betrekkingen

inzake goede buurtschap en het leven in gemeenschap be-

hoorlijk te regelen.

Deze documenten bepalen ook de wijze waarop de gemene delen

zullen beheerd worden en welk het aandeel van iedere mede-

eigenaar zal zijn in de gemene lasten of service-kosten.

Samenvattend en ter verduidelijking: het gebouw bestaat dus eens-

deels uit private delen - kavels genaamd - die de exclusieve

eigendom zijn van hun eigenaar; anderdeels uit gemene delen

waaraan het eigendomsrecht onverdeeld aan de gemeenschap van

medeëigenaars toebehoort, naar rato van hun deel of kwotiteit

in de gemeenschap.

Het aandeel van iedere eigenaar van een kavel in de onderschei-

den gemene delen van het gebouw - met inbegrip van de grond -

wordt uitgedrukt in kwotiteiten, ook "aizendsten" genoemd.

Aan elke kavel wordt een bepaald aantal aizendsten in de ge-

mene delen toegewezen. Deze aizendsten bepalen de bijdrage

van iedere eigenaar in de gemene lasten of service-kosten,

onder voorbehoud van wat dienaangaande mocht gezegd zijn in

het hierbijgaand Reglement van medeëigendom.

De aizendsten worden vastgesteld, zowel rekening houdend met

de nuttige oppervlakte van de private lokaleiteiten als met

de waarde die er aan gehecht wordt, geleet op hun bestemming,

ligger, enz.

Het Reglement van medeëigendom bindt de partijen; - het geldt

voor hen als wet. Het wordt ook als authentiek document be-

schouwd door alwie, uit kracht van welke wettige titel ook,

eigenaar wordt van een kavel, dit is van een private deel.

Dit Reglement zal bij onderhavige akte gevoegd worden en samen,

met deze akte, overgeschreven worden op het eerste kantoor van

Bewaring der Hypotheken te Brugge.

In geval van verkoop of verveemding, zullen de hier opgesomde

verplichtingen aan de nieuwe eigenaars oopgelegd worden.

Algemeen gezien impliceert het louter feit eigenaar, medeëige-

naar of rechtebbende te worden van een kavel, de aanvaarding

van alle rechten en plichten die voortvloeien zowel uit deze

akte als uit haar afhankelijk en aanvulsels.

Het Reglement van medeëigendom behelst :

a) het zakenrechtelijk statuut dat tegenwoordig kan worden

In geval de gemeenheid der zijmuren en spitsgevels van het ge-
de muren en de gewelven, of dergelijke, die de privaatleve-
delen van elkaar scheiden, alsook de buitmuren, zijn gemeen.

GEMEENHEID VAN ZIJMUREN EN SPITSGEVELS

Alle herstellingswerken aan en onderhoudskontrakten voor de
centrale verwarming - eveneens de eventuele vervanging van de
ketel(s) - zullen onder de eigenaars verdeeld worden naar rato
van hun aandeel in de Gemeene delen.

Om de drie maand zal de syndicus aan iedere medeëigenaar een
verrekening laten geworden van het stookolie- en waterverbruik
(koud en warm).

Regte.

Het gebruik van koud water is eveneens door aparte tellers
geïndividueeliseerd. Ze zijn aangesloten op de tellers van de
- een teller per appartement of winkel voor stookolieverbruik;
- een teller per appartement of winkel voor warmwaterverbruik;
is door aparte tellers geïndividueeliseerd (c.v.)

CENTRALE VERWARMING - KOUD EN WARM WATER

De gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie (c.v.)
is door aparte tellers geïndividueeliseerd.

De Gemeene delen van de op te richten residentie zullen worden
voorzien van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels
voor radio, telerdistributie en staats telefoon. De medeëigenaars
die over een van deze toestellen beschikken, zijn verplicht
deze aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke ka-
bels. Zij verbinden zich anderzijds uitsluitend gebruik te ma-
ken van deze kabels.

Voor de aansluiting op het distributienet voor radio en tèle,
zijn de medeëigenaars verplicht toegang te verlenen tot hun
kavel(s), opdat alle nodige en vereiste werken zouden kunnen
worden uitgevoerd. Zulk geldt ook voor de eventuele reparatie
of voor het onderhoud aan de toestellen in kwestie.

Bij aanwezigheid van radio- en telerdistributie, is de installa-
tie van individuele of gemeenschappelijke antennes verboden.

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

aan derden door overschrijving van onderhavige dokument op
het Kantoor van Bewaring der Hypotheken.

b) een huishoudelijk reglement dat geen roedel statuut is,
doch dat opgelegd wordt en bindend zal zijn voor alwie,
in de toekomst en in welke hoedanigheid ook, eigenaar
wordt van een gedeelte van het hierboven beschreven ei-
gendom.

bouw door een aanpalende eigenaar dient te worden overgenomen, blijft de afschafprijs uitdrukkelijk voorbehouden ten voordele van de oorspronkelijke verkoper van de kavels van dit gebouw.

Aan hem wordt uitsluitend het recht toegekend om over te gaan tot het opmeten en waarden van de muren, voorts om de afstandsrijks te ontvangen en er kwitantie over te verlenen. Uit voormeld voorbehoud kan voor genoemde verkoper hoegenaamd geen verantwoordelijkheid voortvloeden, noch enige verplichting om te intervenieren in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of herbouw van deze muren.

Door de eigenaren wordt de verbintenis aangegaan om, kosteloos, aan de afstanden van gemeenschap mede te werken.

SAMENVATTENDE TABEL VAN DE PRIVAATRE DELEN

Tweede kelder verdieping : dertig autostalplaatsen genummerd "22" tot en met "51".

Eerste kelder verdieping :

- eenentwintig autostalplaatsen genummerd "1" tot en met "21";
- vijftienveertig privé-kelders genummerd zoals de appartementen waarbij ze behoren;
- bergkelder genummerd "winkels 2", deeltmakend van het winkelpand gelegen op de begane grond en genummerd "winkels 3";
- bergkelder genummerd "winkels 3", deeltmakend van het winkelpand gelegen op de begane grond en genummerd "winkels 3".

Begane grond :

- winkelpand genummerd "winkels 1";
- winkelpand genummerd "winkels 2";
- winkelpand genummerd "winkels 3".

Derste verdieping :

- appartement "A.1";
- appartement "B.1";
- appartement "C.1";
- appartement "D.1";
- appartement "E.1";
- appartement "F.1";

Tweede verdieping :

- appartement "A.2";
- appartement "B.2";
- appartement "C.2";

-- appartement "D.2"
-- appartement "E.2"
-- appartement "F.2"
-- appartement "A.B.8"
-- appartement "C.D.8"
-- appartement "E.F.8"

Achtste verdieping :

-- appartement "A.7"
-- appartement "B.7"
-- appartement "C.7"
-- appartement "D.7"
-- appartement "E.7"
-- appartement "F.7"

Zevende verdieping :

-- appartement "A.6"
-- appartement "B.6"
-- appartement "C.6"
-- appartement "D.6"
-- appartement "E.6"
-- appartement "F.6"

Zesde verdieping :

-- appartement "A.5"
-- appartement "B.5"
-- appartement "C.5"
-- appartement "D.5"
-- appartement "E.5"
-- appartement "F.5"

Vijfde verdieping :

-- appartement "A.4"
-- appartement "B.4"
-- appartement "C.4"
-- appartement "D.4"
-- appartement "E.4"
-- appartement "F.4"

Vierde verdieping :

-- appartement "A.3"
-- appartement "B.3"
-- appartement "C.3"
-- appartement "D.3"
-- appartement "E.3"
-- appartement "F.3"

Derde verdieping :

-- appartement "D.2"
-- appartement "E.2"
-- appartement "F.2"

TABEL VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW EN HUN
VANDIEL IN DE GEMEENSCHAP

De onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw -- waaronder de grond -- worden vastgesteld als volgt :

-- autostalplaatsen "1" tot en met "51", elk drie/duizendsten, of samen honderd drieënvijftig/153/1.000en

-- appartementen B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7, elk dertien/duizendsten, of samen honderd tweeëntachtig/182/1.000en

-- appartement A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - G1 - G2 - G3 - G4 - G5 - G6 - G7 - F1 - F2 - F3 - F4 - F5 - F6 - F7, elk zeventien/duizendsten of samen driehonderd zeventien/duizendsten: 357/1.000en

-- appartementen D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - D7, elk negentien/duizendsten, of samen honderd drieëntertig/duizendsten : 133/1.000en

-- appartement AB.8, zeventwintig/duizendsten : 27/1.000en

-- appartementen CD.8 en EF.8, elk zesentwintig/duizendsten, of samen tweeënvijftig/duizendsten: 52/1.000en

-- winkelband 1, drieënzesstg/duizendsten : 63/1.000en

-- winkelband 2, tien/duizendsten : 10/1.000en

-- winkelband 3, drieëntwintig/duizendsten : 23/1.000en

Totaal : duizend/duizendsten.....1.000/1.000en

Samenvattend mag dus gezegd dat tot de gemene delen behoort, alles wat niet uitdrukkelijk beschreven is als privaat gedeelte (zie verder "Algemeen Reglement van Medegeïgdom", artikel vijf en volgende).

VERDELING VAN DE LIEP-KOSTEN

De belangrijke -- niet courante -- herstellingenwerken aan de liften; eveneens de eventuele verandering van de liften, zullen tussen de eigenaars verdeeld worden naar rato van hun aandeel in de gemene delen.

De courante onderhoudskosten -- inkl. het onderhoudskontraakt van de liften -- en verder het elektriciteitsverbruik, de verandering van de kabels en dergelijke, de verzekering voor brandgerijlike aansprakelijkheid, worden onder de eigenaars verdeeld zoals aangeduid op onderstaande tabel :

15/1.000en	:- Winkelband 1, vijftien/duizendsten	.....
4/1.000en	:- Winkelband 2, vier/duizendsten	.....
7/1.000en	:- Winkelband 3, zeven/duizendsten	.....
33/1.000en	:- appartmenten A1 - A1, elk elf/duizendsten, of samen drieëndertig/duizendsten	.....
42/1.000en	:- appartmenten A3 - A3, elk veertien/duizendsten, of samen tweeënveertig/duizendsten	.....
51/1.000en	:- appartmenten A4 - A4, elk twintig/duizendsten, of samen eenenvijftig/duizendsten	.....
60/1.000en	:- appartmenten A5 - A5, elk drieëntwintig/duizendsten, of samen zestig/duizendsten	.....
69/1.000en	:- appartmenten A6 - A6, elk zesentwintig/duizendsten, of samen negenzeestig/duizendsten	.....
78/1.000en	:- appartmenten A7 - A7, elk negenentwintig/duizendsten, of samen achtenzeventig/duizendsten	.....
87/1.000en	:- appartmenten B1 - B1, elk negen/duizendsten, of appartmenten B1 - B1, elk negen/duizendsten, of appartmenten B2 - B2, elk twaal/duizendsten, of appartmenten B2 - B2, elk twaal/duizendsten, of appartmenten B3 - B3, elk vijftien/duizendsten, of appartmenten B3 - B3, elk vijftien/duizendsten, of appartmenten B4 - B4, elk achttien/duizendsten, of appartmenten B4 - B4, elk achttien/duizendsten, of appartmenten B5 - B5, elk eenentwintig/duizendsten, of samen zesenderftig/duizendsten	.....
36/1.000en	:- appartmenten B5 - B5, elk eenentwintig/duizendsten, of samen zesenderftig/duizendsten	.....
42/1.000en	:- appartmenten B6 - B6, elk vierentwintig/duizendsten, of samen tweeënveertig/duizendsten	.....
48/1.000en	:- appartmenten B7 - B7, elk zevenentwintig/duizendsten, of samen achtenveertig/duizendsten	.....
54/1.000en	:- appartmenten D1, veertien/duizendsten	.....
144/1.000en	:- appartmenten D2, achttien/duizendsten	.....
18/1.000en	:- appartmenten D3, tweeëntwintig/duizendsten	.....
22/1.000en	:- appartmenten D4, zesentwintig/duizendsten	.....
26/1.000en	:- appartmenten D5, dertig/duizendsten	.....
30/1.000en	:- appartmenten D6, vierenderftig/duizendsten	.....
34/1.000en	:- appartmenten D7, achtenderftig/duizendsten	.....
38/1.000en	:- appartmenten AB.8 - CD.8 - EF.8, elk veertig/duizendsten, of samen honderdveertig/duizendsten	.....
120/1.000en	:- appartmenten AB.8 - CD.8 - EF.8, elk veertig/duizendsten, of samen honderdveertig/duizendsten	.....
1.000/1.000en	:- appartmenten AB.8 - CD.8 - EF.8, elk veertig/duizendsten, of samen honderdveertig/duizendsten	.....

=====
Total : duizend/duizendsten : 1.000/1.000en

KONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEID OF ERFDIENSTBAARHEID
KRACHTENS BESTEMMING DOOR DE HUISVADER

Door deze basissakte wordt overgegaan tot de juridische verdeling van het eigendom. Aldus zullen de eventuele erfdienstbaarheden effectief en van rechtswege van kracht worden vanaf de eerste verkoop van een privaat gedeelte van het gebouw, aan een derde persoon.

Dergelijke erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de zogenaamde "bestemming door de huisvader" vastgesteld in de artikelen zesonderd tweënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge een overeenkomst tussen partijen. Dit is nl. het geval :

- voor de erfdienstbaarheid van uitzicht : rechtstreeks of zijdelings uitzicht;
- voor de gemeenschappelijke leidngen voor huisvuilwater, riolen, kokers, enz.

In het algemeen, voor al de gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene private aelen onderling, of tussen de private en gemene delen, ofwel deze aangeduid op de plannen, ofwel ontstaan bij de uitvoering ervan en die gevestigd zijn door de plaatselijke usantien.

ASSURANTIE

De verschijnende vennootschap zal de eerste assurantien onderschrijven. Voor een passend bedrag en voor de duur van tien jaar. Op die wijze is men op elk ogenblik van de bouw verzekerd tegen brand en ontloftingen, tegen bliksem en kortsluiting. Kortom, van meet af, zullen alle essentiële assurantien worden aangegaan waartoe het Reglement van mededeigendom bij onderhavige basissakte gevoegd, verplicht.

GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE HOOGSPANNINGS-
KABINE

1. De naamloze vennootschap "EBBS" of haar rechtsopvolgers worden gemachtigd, voor gens de duur van de bevoorrading, Heist, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks :
 - a) om het even welk zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal nodig voor de uitrusting van de hoogspanningskabine in het gebouw "Residentie JACOBS" op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen hiervoor bestemd en zoals zij zullen worden aangeduid op een plan, door de zorgen van

- "EBBS" op te maken;
- b) hoogspannings- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of fibrocementbuizen aangeduid op bedoeld plan;
 - c) de toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoelinden.
2. a) Voor alles wat het materiaal betreft, bedoeld onder 1., verzaken de komparanten bij deze - zo voor zichzelf als voor hun rechtverkrijgenden - het recht van natrekking in te roepen;
- b) het onderhoud van het eigenlijk bouwwerk waarin de kabine zich bevindt, valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw. Door onderhoud wordt bedoeld, de herstelling van de schade aan het gebouw, veroorzaakt door fetten buiten de verantwoordelijkheid van "EBBS"; - fetten die geen betrekking hebben op de exploitatie van de ruimte aan "EBBS" voorbehouden, noch met de aanvoer en de levering van de stroom naar en uit deze kabine;
 - c) de bewoners van het appartementsgebouw hebben geen aanspraak tegen de naamloze vennootschap "EBBS" of haar opvolgers tengevolge van de hoogspanningskabine aldair aanwezig;
 - d) de kabine kan voor de behoeften van elektrische stroom voor andere panden, naar wens van de naamloze vennootschap "EBBS" gebruikt worden;
 - e) Alle welkdanige onkosten voor verzekering, receptie en jaarlíjks nazicht van de kabine door de aansaarde organen, vallen ten laste van de naamloze vennootschap "EBBS";
 - f) de naamloze vennootschap "EBBS" en de medeëigenaars, dienen af te zien van elk verhaal dat zij zouden kunnen uitvoeren de één tegen de andere, voor alle schade toegebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen uit oorzak van onderhavige clausule.
- De medeëigenaars dienen deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken door deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van elk verhaal tegen de naamloze vennootschap "EBBS". De verzekeringspolis moet verder voorgesteld worden aan de naamloze vennootschap "EBBS" op haar eerste verzoek.

De kosten van de basisakte worden de kopers als volgt aangerekend :

- per appartement : vierduizend vijfhonderd frank, met of zonder bijkomende autostaplakats;
- per autostaplakats, zonder aankoop van een appartement : duizend vijfhonderd frank.

De betaling van deze bedragen geeft recht op een afschrift van deze akte. Een exemplaar van de basisakte zal ook bezorgd worden aan de syndicus van het gebouw : het is bestemd voor zijn archief.

KOSTEN VAN DE BASISAKTE

De hier opgesomde documenten - waarvan de syndicus de be-waarder is - vormen samen de basisakte van het pand gelegen te Knokke-Heist (afdeling Knokke), Zeeijk nummers 728-732 (vroeger nummers 148-149-150), bekend ten kadaster, eerste afdeling, sectie B, nummers 614 en 615.

Het eigendom zal de naam "RESIDENTIE JACOBS" dragen.

Onderhavige documenten, plannen en tekeningen, zullen elkaar aan. Zij dienen gelezen, verstaan en ontleed, de ene in functie van de andere.

F A V I

De verschijnende vennootschap verklaart, dat indien een Franse vertaling van deze basisakte en haar bijgaand Reglement van medeëigendom moet opgesteld en afgeleverd worden, alleen het door van Bewaring der Hypotheken te Brugge - - togen - voor derden kan ingeroepen worden.

De Franse vertaling wordt verstrekt bij wijze van informatie; zij is niet bindend.

OORSPRONKELIJKE KOOPAKTEN

De oorspronkelijke verkoopakten worden opgemaakt door de ondergetekende Notaris VAN HOVE te Brugge, doch met de even-tuele medewerking van de notaris van de koper.

De minuut van de verkoopakten zal evenwel bewaard worden ten kantore van ondergetekende Notaris VAN HOVE voornoemd, met het oog op de centralisatie van al de oorspronkelijke, in-titule verkoopakten in één en dezelfde hand.

ONTSLAG VAN VERPLICHTING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting, ambtshalve inschrijving te doen tijdens de overschrijving van onderhavige documenten.

KEUZE VAN DOMICILIE

Voor de uitvoering van dezen, hebben partijen domicilie gekozen ten kantore van de instrumenterende notaris. -
WAARVAN AKTIE.

Na voorlezing, hebben Mevrouw GHEERINCKX-JACOBS, en de vertegenwoordigers van de verschijnende vennootschap, samen met mij, notaris, getekend.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDDELIGENDOM

van de residentie genaamd "JACOBS", gelegen

Zeedijk 728-730-732 te Knokke-Heist

* * *

HOOFDSTUK I. - ALGEMEEN BEPALINGEN

• Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden

a) Eigenaar :

Wordt bedoeld hij die alleen-eigendom heeft van een bepaald gedeelte in het hierna omschreven flatgebouw, met welk privaat gedeelte gepaard gaat, een onverdeelde aandeel in de zaken van het gebouw die tot het gemeenschappelijk gebruik van de onderscheidene eigenaars dienen. Ook genoemd : medeëigenaar.

b) Gebruiker :

Wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van flat-eigenaar, het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het flatgebouw.

c) Kavel :

Wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat vatbaar is voor alleen-eigendom en waaraan verboden is een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Ook genoemd : "privé-delen", "privaat gedeelte".

Art. 1. - Bepaling en draagwijzide van het reglement

Gebruik makend van de beschikkingen van art. 577bis, par. 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924 betreffende de horizontale eigendom), werd onderstaand Reglement van Meddeligendom opgesteld. Het dient als bijlage van de basisakte die, op heden, door ons, Notaris Edgard VAN HOVE te Brugge, ontvangen werden. De bepalingen van dit Reglement zijn tweemaal : de ene zijn zakelijke lasten; de anderen dienen beschouwd als speeltiek persoonlijke lasten.

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

Onderstaande voorschriften -- mede de erfdienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien -- zijn bindend als zakenrechtelijk statuut voor alle, zowel huidige als toekomstige medeëigenaars 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.

Art. 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 onverdeelde goederen, benevens de beperking van de prive-delen in het belang van alle medegeërfden. Deze 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 afstand of verhuuring van een kavel, of privaatleijdeel, is de cedent of verhuurder verplicht de nalateling van dit reglement aan zijn medekontraktant op te leggen.

Art. 4. -- Reglement van medeëigenendom

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

HOOFDSTUK II. -- ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie I. -- Onverdeelde medeëigenendom en privaatleijde

Art. 5. -- Splitsing van het gebouw

Het gebouw bestaat uit delen waarvan elke eigenaar de privaatleijde eigendom heeft en delen die de onverdeelde

eigendom zijn van al de eigenaars, elk naar rato van een bepaald aandeel.

De privé-delen worden "kavels" genoemd. Hieronder dienen verstaan, in onderhavige konteks, zowel de eigenlijke appartementen als de winkelpanden, de autostallplaatsen, de kelders en, in het algemeen, al de lokaliteiten die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

Art. 6. - Gemeene delen. - Beginsel

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde erven.

De gemeene delen worden verdeeld in onverdeelde duurzamesten die zijn toegekend aan de kavels, naar evenredigheid zo- wel van hun nuttige oppervlakte als van de vormende waarde van de privé-delen.

De verdeling van de kwotiteiten onder de verschillende kavels werd vastgesteld in de basisakte die bij onder- havige huishoudelijk reglement gevoegd is.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, ongeacht de waarde- schommelingen die de kavels in de loop der jaren mochten ondergaan - nl. ingevolge veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw, of wegens omstandigheden van welke aard ook - de duurzamesten zoals bepaald in de basis- akte slechts kunnen gewijzigd worden door de algemeene ver- gadering en bij een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Art. 7. - Van de Gemeene delen

De gemeene delen van het gebouw zijn eigendom van al de eigenaars. Zij kessorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeelheid. Wat onder gemeene delen ver- staan wordt, werd supra (art. 6) verduidelijkt.

Zijn nl. gemeenschappelijk, onder meer de hieronder opge- somde zaken :

- het bebouwd en het open terrein; de funderingen, de gevel- en de tussenmuren; het betonnen gezamenste van het gebouw en het ruw metselwerk; de scheidingsmuren, de kelders en de autostallplaatsen;

- de kelderverdiepingen, met uitsluiting van de privé- gebouwen;

- de bekleding en de versterking van de gewelven;
- de ruwbouw van terrassen en balkons, evenals de borstweringen en de leuningen;
- de schoorsteenpijpen en schoorsteenkappen;
- de gewelven;
- het dak met zijn bekleding en afvoerbuizen;
- het buizennet voor de riolering en de putten;
- de leidingen van water en elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke tellers en meters;
- deze voor de telefoon, de radio- en teledistributie, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij tot uitsluitend gebruik voor de sekties van deze leidingen, en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de concultergatie;
- de plaats voor fietsen en kindervoertuigen en andere gemeenschappelijke lokaliteiten;
- de buitendeurluipsprekers, de deuropeners en de belten aan de hoofdeur (voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen);
- de gemeenschappelijke installatie centrale verwarming met toebehoren (ketels, branders, stookkolletank, warmwatergeisers, enz.);
- de liften, met schachten, kabels, machines en toebehoren;
- de leidingen voor de vuilnisstortkokers, het minutenlicht, de hoofdentree met deuren, sas en hal; de trappen, overlopen, gangen; de trapleuningen met hun verlichtingsapparatuur, hun bekleding, hun schilderen en plisterwerk; al de delen behorend tot de gemeenschap op de verdiepingen; de toegang tot het gebouw, de afdrukken van de autostaplplaatsen in de kelder verdiepingen met bijbehoren en manoeuvreerruimte;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantennes en/of de gemeenschappelijke zaken nodig voor de teledistributie.

En in het algemeen, al de delen van het gebouw die ten gebruikte zijn van alle erven.

* * *

Elk geschil omtrent wat gemeenschappelijk is of privaat, zal eventueel worden beslecht door een gespecialiseerd

De veranderingen in het honoraarium van de architecten valt ten laste van de eigenaars die de werken bevolen hebben. Op dezelfde wijze als de architect van het gebouw of, bij deze omstandigheden, door een architect aan te duiden door het administratiecomité, op voorstel van de administrateur.

Het honoraarium van de architecten valt ten laste van de eigenaars die de werken bevolen hebben. Op dezelfde wijze als de architect van het gebouw of, bij deze omstandigheden, door een architect aan te duiden door het administratiecomité, op voorstel van de administrateur.

De veranderingen in het honoraarium van de architecten valt ten laste van de eigenaars die de werken bevolen hebben. Op dezelfde wijze als de architect van het gebouw of, bij deze omstandigheden, door een architect aan te duiden door het administratiecomité, op voorstel van de administrateur.

Art. 9. -- Werken aan de Gemeene delen

De werken en veranderingen aan de Gemeene delen, als ook wijzigingen aan de stijl en de harmonie -- kortom aan het esthetisch uitzicht -- van het gebouw, mogen slechts uitgeoord met de beslissing van de algemene vergadering, uitgesproken door de Gemeene Raad, worden uitgevoerd. Het bedrag van de kosten van de werken en veranderingen aan de Gemeene delen, als ook wijzigingen aan de stijl en de harmonie -- kortom aan het esthetisch uitzicht -- van het gebouw, mogen slechts uitgeoord met de beslissing van de algemene vergadering, uitgesproken door de Gemeene Raad, worden uitgevoerd.

Art. 8. -- Juridisch statuut van de Gemeene delen

Overeenkomstig de wet, zijn de Gemeene 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 betekent ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welk zakelijk recht op een privaatve lokale deel bezwaart, van rechtswege de fraktie van het bijhorend Gemeene deel bezwaart.

De beslissingen van deze twee deskundigen zullen bindend zijn voor al de medeëigenaars.

In geval van meningsverschil tusschen de deskundigen worden, zal de algemene vergadering, bij dezelfde eenvoudige meerderheid, een derde deskundige -- een gespecialiseerd jurist -- aanstellen, die sovereen zal beslissen.

Beiden zullen aangeduid door de algemene vergadering van medeëigenaars, bij eenvoudige meerderheid der bevoegd jurist.

architect in lastgebouwen, bijstaan door een terzake

Art. 10. - Privaatve delen. - Beginsel

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

Art. 11. - Van de privaatve delen

Zijn privaatef, nl. de hieronder opgesomde zaken :

1. de elementen waaruit de kavels en hun privateef toebe-
horen samengesteld zijn en die zich er binnenin bevinden,
onder meer :
-- de vloeren en bekledingen met de elementen waarop ze
rusten;

- de muurbekleding en de plafonnoring + versiering;
-- de ramen, de beglaasde deuren, het glaswerk, de luiken,
de venster- en zonneluiken;

- de binnemuren- en beschotten met deuren, uitzonderd
de stonmuren, de betonnen pijlers en de balken;

- de bekleding van balkons en terrassen; }
-- de deuren in het algemeen en deze in de kelderverdie-
pingen;

- het houtwerk, het ijzerwerk, de vulinissstortkokers,
de hang- en legkasten;

- het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming
+ onderdelen;

- de apparatuur van de buitendeurlidsproker en van de
deuropeners; de leidingen dienend tot het uitsluitend
gebruik van een kavel, voor zover ze zich binnen deze
kavel bevinden;

2. de elementen ten gerieve van de kavels of privateve
lokaliteiten en die zich buiten dezelfde bevinden, zoals :
-- de toebehooren bij de installaties van de buitendeur-
lidsprokers en deuropeners;

- de belien aan de entredeuren van de kavels;

- de priveebussen in de gemeenschappelijke hal;

- de plaates met aanduiding van naam en beroep van de
bewoners van de privateve lokaliteiten.

Gemeenschappelijke elementen tussen tweeerven :

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

Art. 12. - Rechten op de privateve delen

1) Beginsel

Ieder medeëigenaar heeft het recht op de onbellemerde beschikking en het volle genot van zijn kavel, binnen de door de wet en het huidige reglement geverstigde perken.

2) Interne verdeling van de privateve lokaliteiten of kavels

Het staat elke eigenaar vrij, op zijn eksklusieve kosten, de interne verdeling van zijn kavel naar goeddunken te wijzigen. Dit zal evenwel geschieden op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken die de gemene delen en de privateve lokaliteiten van de andere medeëigenaars zouden kunnen overkomen of ondergaan.

De verantwoordelijkheid van de eigenaar geldt n.l. in geval van opening van grove binnemuren of van vloeren. Voor het uitvoeren van dergelijke werken, is de voorafgaande toestemming vereist van de administrateur, die hieromtrent verslag zal doen aan de algemene vergadering vooraleer tot de uitvoering van de werken over te gaan. Deze werken - en degenen die er mee gepaard gaan - zullen op kosten van de betrokken medeëigenaar worden uitgevoerd en onder toezicht van de architect van het gebouw, wiens honorarium eveneens ten laste valt van de eigenaar die de veranderingen uitvoeren bevoelen heeft. Voorts, zal de eigenaar die veranderingen uitvoert, beroep moeten doen op de goeder naam en faam bekende samemers, inzonderheid waar het gaat om metsel- en loodgieterwerk, werken aan de schoorstenen of aan de centrale verwarming.

Het is verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarop zij niet bekend werden.

Het is de medeëigenaars eveneens verboden om het even welke verandering uit te voeren aan de gemene delen,

behoudens onder de voorwaarden vermeld supra (zie art. 9).

3) Onderverdeling van een kavel. - Samenvoeging

- a) Het is de eigenaars verboden hun respectieve kavels onder te verdelen in een deel, zelfs aan een zoderechtigde, af te staan.
- b) Samenvoeging van twee of meer kavels gelègen op een zelfde verdieping, of boven elkaar liggend en toebehorend aan een zelfde eigenaar, is evenwel toegelaten; - zulks op voorwaarde dat de aangewende middelen om de onderlinge verbinding te verzekeren, noch de duurzaamheid, noch de bestemming van de gemene delen in het gedrang brengen.
- Men en ander moet eveneens geschieden onder toezicht van een architect en gebeurt op kosten en onder de exclusieve verantwoordelijkheid van de belanghebbende.

4) Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelaan

Het is de eigenaars niet toegelaten aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van uit de gemeenschappelijke ruimte, enige verandering aan te brengen. Hiermee worden o.m. bedoeld; de ramen van de vensters, de beglaseerde deuren, de rolluiken, de vensterbanken aan de voorgevel, de bordesdeuren die toegang verlenen tot de kavels over de gemeenschappelijke gangen en dito overlopen; de leuning, de balkons.

Deze beperking geldt eveneens voor de schilderwerken.

5) Werken aan de privé-deelen

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

De administrateur zal over het geval verslag uitbrengen bij de architect van het gebouw en diens advies inwinnen.

De algemene verandering, of het administratiekomitee, kunnen cisen dat de werken onder toezicht van deze architect zouden uitgevoerd worden. De betrokken eigenaar zal het ereloon van de aangestelde architect voor zijn rekening moeten nemen. Hij is verantwoord-

- deftijk voor de schade die, voor de gemeenschap, uit de uitvoering van de werken mocht voortvloeien. Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgagan vóór het advies van de architect of, indien hij in gebreke blijft, vóór minstens 30 dagen te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voor-gelegd aan de administrateur.
- Ingeval van nalatigheid van medeëigenaars om de nodige werken te laten uitvoeren aan hun kavel en hierdoor schade berekend / aan andere kavels of aan de gemeene delen, heeft de administrateur alle bevoegdheid om, ambtshalve en op kosten van de nalatige(n), de nodige herstellingen te laten uitvoeren in de privé-lokaliteiten.
- 6) Autostalplaatsen - Bestemming - Gebruik - Verantwoordelijkheid
- Aan de autostalplaatsen mag geen andere bestemming gegeven dan het stallen van personenwagens. Karavanes en kommerciële of industriële voertuigen groter dan een privéwagen, zijn derhalve niet toegelaten. De autostalplaatsen zullen evenwel mogen dienen voor het bergen van plezierboten, doch hun afmetingen mogen in geen geval deze van de beschikbare plaats overschrijden.
- Het parkeren van wagens geschiedt op de hiervoor voorziene plaats en binnen de voorziene afmetingen.
- De gemeenschap van medeëigenaars is niet aansprakelijk voor beschadiging aan de gestalde wagens; evenmin voor diefstal.
- De garage is niet verwarmd. De medeëigenaars wijzen derhalve elke verantwoordelijkheid af voor schade die aan de gestalde voertuigen mocht aangebracht worden door vorst, onweer of andere oorzaken, zoals vochtigheid, waterschade en dgl. Elke gebruiker van de garage dient persoonlijk de nodige voorzorgen te nemen.
- Het is verboden de auto(s) te stallen op de opritten en manoeuvreerruimtes 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 wagens toebehorend aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

Het het oog op het toezicht op de gemene delen van het gebouw en om redenen van algemeen nut, wordt hierbij aan de administrateur, door de eigenaars, vrije toegang verleend - in geval van onbetwisbare hoogte- of breedte van het gebouw - tot het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Van dit uitzonderingsrecht zal evenwel slechts in noodgevallen en met takt gebruik gemaakt worden en dan nog voor zover de bewoners zelf niet vooraf konden worden bereikt.

8)

Vrije toegang tot de private delen

Niets wat betrekking heeft op de stijl of het uitzicht van het gebouw mag gewijzigd worden, zelfs niet indien het private zaken betreft, zonder de beslissing derzake van de algemene vergadering; - beslissing genomen mits een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

7)

het gebouw

Veranderingen aan de stijl en aan de harmonie van

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

- in de garage de wagens een schoonmaakbeurt te geven.
- knalpoten, toeters en andere lawaaierige voorwerpen in de garage te gebruiken (ook niet op de open uitritten);
- welke voorwerpen ook te bergen in de garage;
- garage; kinderen te laten spelen in de garage;
- aan gorden (die niets te maken hebben met het gebouw) toelating te geven hun wagen te stallen in de garage;
- herstellingenwerken aan wagens te laten uitvoeren in de garage;
- benzine, olie of enig brandbaar materiaal te bergen in de garage;
- petroleum- of benzinelampen aan te steken of andere toestellen met open vlam te gebruiken;
- in de garage te roken of lucifers te strijken;

Het is verder formeel verboden :

9) Luiken en zonnblinden

Het is de eigenaars toegestaan blinden of andere beschermingsmiddelen aan hun ramen te plaatsen plaatsen, zoals b.v. zonneluisels (marquisen). Model en kleur dienen evenwel goedgekeurd door de algemene vergadering. De overgordijnen aan de ramen op voorgevel dienen verplicht met wit gevoerd, zulks voor het harmonisch uitzicht van het gebouw.

HOOFDSTUK III. - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Sektie I. - Algemene vergadering

Art. 13. - Machten van de algemene vergadering

Over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars wordt opgeroepen te beslissen door de algemene vergadering. Mits zij geldig worden getrokken, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor al de eigenaars met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers. Alle eigenaars, zonder onderscheid, nemen deel aan de algemene vergadering. De algemene vergadering besaadt slaagt o.m. over de benoeming van de administrateur, de administratierakeningen en de decharen aan de administrateur, over de voorzietne uitgaven, de verzekeringen, de herstellingen en/of verzaaiingswerken, enz.

Art. 14. - De statutaire algemene vergadering. - Bijeenroepingen

De statutaire algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden in de gemeente Knokke-Heist, op dag, uur en plaats aan te duiden door de administrateur, in de vorm en binnen de gestelde tijd gebruikelijk inzake bijeenroepingen. In principe, is de datum van de algemene vergadering dezelfde van jaar tot jaar. De algemene vergadering wordt door de administrateur bijeengeroepen per veertien dagen vooraf. De bijeenroepingsbrief (gewone brief), vermeldt de agenda van de vergadering.

Art. 15. - Buitengewone algemene vergaderingen

Behoudens de statutaire algemene vergadering, kunnen ook buitengewone vergaderingen bijeengeroepen worden zo dikwijls als nodig wordt geacht, hetzij op initiatief van de administrateur, van de voorzitter van het administratiecomité, of op verzoek van verschillende medeëigenaars die tenminste één/vierde van de stemmen vertegenwoordigen van al de medeëigenaars. Het verzoek wordt gericht tot de administrateur. Het precizeert de punten die op de agenda gemenst worden.

De bijeenroepingen tot de algemene buitengewone vergaderingen geschieden eveneens veertien dagen vooraf. Ze worden door de administrateur verstuurd op het door de eigenaars opgegeven adres.

Indien de administrateur in gebreke blijft om de bijeenroepingen binnen de gestelde termijn te versturen, zijn de verzoekers er zelf toe gemachtigd de buitengewone vergaderingen bijeen te roepen, in de vormen voorzien door onderhavig Reglement.

Art. 16.- Agenda

De agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroeft. De punten van de agenda dienen klaar en duidelijk geformuleerd. Onder het punt "v a r i a n" mogen alleen kwesties van ondergeschikt belang voorkomen. Indien op de agenda een punt vermeld staat waarover de vergadering met een versterkte meerderheid dient te beslissen, d.i. een stemmenaanstal dat hoger ligt dan de volstrekte meerderheid, zal bedoeld punt speciaal vermeld worden in de bijeenroepingsbrief.

Ieder medeëigenaar heeft het recht kwesties op de agenda te laten inschrijven die hem speciaal aangaan. Het verzoek hier toe zal schriftelijk en bijtijds tot de administrateur gericht worden opdat deze er rekening zou kunnen mee houden in de oproepingsbrief.

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden over de punten voorkomend op de agenda.

Art. 17.- Samenstelling van de algemene vergadering. - Geldigheid van samenstelling

De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars van een kavel, d.i. van private lokaleiteiten. En verder, uit de personen die een recht van vruchtgebruik of van erfpacht hebben op een kavel.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer al de eigenaars volgens de geldende gebruiken samengeroepen werden.

De administrateur woont de vergaderingen, konsultatief, bij. Hij heeft dus een 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.

Benmaal deze voorwaarden vervuld, verbindt de vergadering, door haar beraadslagingen en beslissingen, al de medeëigenaars nopens de punten die op de agenda worden geplaatst, ongeschikt het feit dat genoemde medeëigenaars zich ja dan niet zouden laten vertegenwoordigen.

Art. 18. - Presentielijst

Vóór de aanvang van de vergadering, ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, een presentielijst. Deze lijst vermeldt het aantal duizendsten die elke medeëigenaar in de Gemeenschap bezit. De presentielijst wordt voor waar verklaard door de voorzitter en de administrateur.

Art. 19. - Volmachten

Het staat elke medeëigenaar vrij, zich op de vergadering door een lasthebber van zijn keuze te laten vertegenwoordigen, uitzonderd door zijn huurder.

Bechtelieden mogen elkaar vertegenwoordigen zonder speciale volmacht.

Niemand mag houder zijn van meer dan drie volmachten, niet meegerkend de volmachten van eigenaars van auto-

staplaatsen.

De volmacht dient schriftelijk gegeven. Zij zal uitsluitend geldig zijn indien het een algemene volmacht betreft, of slechts een volmacht met betrekking tot bepaalde, uitdrukkelijk vermelde punten van de agenda.

De volmachten worden gevoegd bij de notulen van de vergadering.

Art. 20. - Voorzitterschap

De algemene vergadering verkiest haar voorzitter. Deze keuze wordt gedaan bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een welbepaalde duur : maximum drie achter-

centvolgende jaren.
 Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering valt te beurt aan de eigenaar die bezitter is van het grootste aantal aandelen. Ingeval van gelijkheid, zal de oudste aanwezige eigenaar de vergadering voorzitten.
 Het mandaat van voorzitter is eenmaal hernieuwbaar en voor een termijn die, in totaal, de zes jaar niet mag overschrijden.
 De vergadering is er te allen tijde toe gemachtigd, het mandaat van de voorzitter te herroepen.

Art. 21.- Het administratiecomité

Het administratiecomité, of bureau, is samengesteld uit een voorzitter, een commissaris, drie assessoren en een administrateur of syndicus (laatsgenomde slechts met konsultatieve stem zoals reeds gezegd).
 Het administratiecomité wordt door de algemene vergadering gekozen op dezelfde wijze als de voorzitter (zie supra art. 20).

- Het administratiecomité is in hoofdsak belast met :
- a) het toezicht op het beheer van de administrateur;
 - b) het nazicht van de rekeningen van de administrateur;
 - c) verslag uit te brengen aan de algemene vergadering over het financieel beheer van de administrateur;
 - d) verslag uit te brengen aan de algemene vergadering over de wenselijkheid van volstrekt noodzakelijke, doch niet dringende werken.

De leden van het administratiecomité vormen een kollege. Zij kunnen slechts voltallig beraadslagen, tenzij een afwezige zich geldig heeft laten vertegenwoordigen, hetzij door een andere medeëigenaar, hetzij door een bevoegd rechtspersoon.
 De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. Ingeval van staking der stemmen, is de stem van de voorzitter doorslaggevend.
 De duur van het mandaat der leden van het administratiecomité is dezelfde als deze van de voorzitter.
 De bureauleden zijn uittreidend, op het ogenblik dat ze opgehouden hebben hetzij eigenaar te zijn, hetzij bevoegd lasthebber van een medeëigenaar.
 Het mandaat van de syndicus is een onbeperkt aantal keren hernieuwbaar.

Art. 22. - Beraadslagingen

De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van de stemmen, behoudens in de gevallen waar een grotere meerderheid - jazezels de eeparigheid - vereist wordt door onderhavig Reglement.

In de gevallen waar de eeparigheid vereist is, wordt hiermee niet bedoeld de unanimiteit van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de unanimiteit van medeëigenaars noch min noch meer.

De in gebreke blijvenden worden als tegenstemmers aangesehen.

Art. 23. - Buitengewone machten

Waar het gaat om zaken van algemeen belang, is de algemene vergadering bevoegd om :

- de gemene zaken te wijzigen;
- de gemene zaken te verbeteren met het oog op een verhoogd woongenot of een meer-waarde van de gemene zaak;
- onderhavig reglement te wijzigen, nl. wat betreft de kwotiteiten en de gemene lasten van de medeëigenaars;
- de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de wederopbouw van het gebouw, ingeval van vernieling van hetzelfde.

Beslissingen met betrekking tot bovengenoemde punten, eisen evenwel een kworum van twee/derde van de kwotiteiten in de gemene zaak en een meerderheid van vier/vijfde der stemmen.

Overigens, beraadslagingen betrekking hebbende op een wijziging van onderhavig reglement - tenminste wanneer het elementen betreft van zakenrecht, b.v. wijzigingen aan de kwotiteiten van de gemene delen - dienen nota-riëel geakteerd te worden. Ze zijn ook onderworpen aan de hypothecaire overschrijving.

Art. 24. - Andere wijze van raadpleging

Penende tijdverlies en menigvuldige vergaderingen te vermijden, mag de administrateur schriftelijk de medeëigenaars om advies en beslissing verzoeken, wanneer het gaat om belangrijke kwesties van dagelijks beheer. De medeëigenaars zullen hierop schriftelijk antwoorden. De beslissing wordt alsdan genomen bij de meerderheid van de antwoorden.

Nochtans kan een enkele medeëigenaar - bij een ter post

aangetekende brief aan de administrateur - verzet aan-
tekenen tegen deze wijze van raadpleging en eisen dat
de beslissing waarom gevraagd werd, zou genomen worden
op een geldig bijengeroepen vergadering.

Art. 25. - Stemmen

Ieder medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen
naar rato van zijn kwotiteiten in de gemeenschap.
Indien een recht van kavel aan meer personen toekomt,
mogen deze hun stemrecht slechts aanwenden door een
nummer of door een lasthebber door hun aangeduid.
Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke lasthebber,
kunnen de medeëigenaars van een kavel de vergadering
wettig bijwonen, doch zonder enige deelneming aan de
stemming.
Dezelfde beschikkingen gelden eveneens wanneer een kavel
het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, van erf-
pacht, van gebruik of dgl.

Art. 26. - Kworum

Behoudens tegenstrijdige beschikkingen in het onderhavige
reglement, kan de vergadering slechts rechtsgeëldig be-
raadsragen mits de aanwezigheid - of vertegenwoordiging -
van een aantal medeëigenaars die samen gerechtigd zijn
in tenuinste de helft plus één van de aandelen in de
gemeene delen.

Wanneer een vergadering het vereiste kworum niet bereikt,
zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden met de-
zelfde agenda, doch niet vroeger dan 50 en niet later dan
60 dagen na de eerste vergadering. Deze nieuwe vergade-
ring bestaat geldig, ongeacht het bereikte kworum. Hier-
van zal melding gemaakt worden in de bijeenroepingen.

Art. 27. - Notulen van de vergaderingen

De beslissingen van de vergaderingen worden door de
administrateur genoteerd. De notulen worden binnen de
dertig dagen toegestuurd naar de medeëigenaars.
Deze verslagen worden in een speciale map verzameld die
door de administrateur bewaard wordt. Ze worden onder-
tekend door de voorzitter, de administrateur en de mede-
eigenaars die er om verzoeken.
Ieder medeëigenaar mag afschrift vragen van de notulen;
zulkas mits betaling.

Sektie II. - De Huisbewaarders

Art. 28. - Huisbewaarders. - Principe

Er worden in het gebouw huisbewaarders gevestigd belast met het onderhouden en het toezicht op de gemene delen van het gebouw, voor de eerste maal door de zorgen van de administrateur aangesteld. Vervolgens door het administratiecomité, doch op voordracht van de administrateur.

De huisbewaarders worden aanvaard voor een onbepaalde duur, doch met een proefperiode van twee maanden over-eenkomstig de gebruiken ter plaats.

Het salaris van de concierges wordt maandelijks door de administrateur uitbetaald; het is getindexeerd per twee punten.

De huisbewaarders beschikken over kosteloze huisvesting in het gebouw. Het gebruik van warm en koud water, elektriciteit en stookolie (of gas) is ten kunnen laste. De onderverhuur van lokalen die deel uitmaken van de conciergerie is ten strengste verboden.

De huisbewaarders worden door de administrateur ontslagen die er vooral zal over beraadslaagd hebben met het administratiecomité.

Het houden van huisdieren : de huisbewaarders zijn op dit stuk onderworpen aan dezelfde verplichtingen van de medeëigenaars.

Het is de huisbewaarders niet toegelaten prestaties te leveren voor de persoonlijke rekening van de medeëigenaars.

Het is hun ook ten strengste verboden - op straf van onmiddellijke wegzending - zich bezig te houden met de verhuur of de verkoop van appartemen ten profijt van medeëigenaars of derden welke ze ook zijn mogen.

Overigens kunnen de taken en verplichtingen van de huisbewaarders als volgt worden geresumeerd :

Art. 29. - Voornaamste verplichtingen van de huisbewaarders

a) De huisbewaarders worden belast met het dagelijks onderhoud van de gemene delen van het gebouw : deze aan hun zorgen toevertrouwdde gemene delen moeten steeds in een onberispelijke staat van onderhoud

bewaard worden. Zij voeren hun werk in principe uit
vóór 10 uur 's morgens.

b) Vuilstortkokers : de huishouders zullen hun
bijkundere zorg besteden aan het zindelijk onderhouden
van de vuilstortkokers en de daartoe bestemde lo-
kalliteiten.

c) Na te zenden briëfwisseling : de huishouders heb-
ben de plicht de brieven na te zenden aan het adres
- voor zover hun bekend - van de bewoners die het
gebouw ofwel definitief, ofwel voor onbepaalde tijd
verlaten hebben : een en ander voor zover de bewoners
in kwestie vooraf en schriftelijk, aan de huishou-
ders de nodige onderzichten verstrekt hebben.

d) Ongevallen - Beschadigingen : de huishouders zul-
len de administrateur onmiddellijk verwittigen van
elk ongeval dat zich mocht voordoen : diefstal, be-
schadigingen, genootsstoornissen, e.d.m.
Bij ernstige ongevallen (waterschade, brand, enz.),
zullen de huishouders op eigen hand de urgentie-
maatregelen treffen en n.l. politie, brandweer, de 900,
enz. dadelijk verwittigen. Vanzelfsprekend zullen zij
eveneens de administrateur inlichten opdat hij ook op
passende wijze zou kunnen intervenieren.

Kortom, de huishouders zullen een bestendige bewaking
verzekerden over het gebouw en in het bijzonder zorg dra-
gen voor het zindelijk onderhouden van alle gemene delen.
Voor het overige zullen de taken en verplichtingen, opge-
legd aan de huishouders, nader bepaald worden in hun
arbeidsovereenkomst.

Densofte hebben de conciljers voor de uitoefening van
hun taken enkel en alleen bevelen te ontvangen van de
administrateur. Zij zullen zich evenwel inspannen - in
de mate van het mogelijke en het redelijke - om voldoe-
ning te schenken aan de wenssen van de bewoners.

Sectie III. - Over de administrateur of syndicus

Art. 30. - De administrateur of syndicus. - Principe

De algemene vergadering van medeëigenaars benoemt een
administrateur of syndicus die belast wordt met het
algemeen beheer van en het toezicht op het gebouw.
De administrateur staat eveneens in voor de uitvoering
van eventuele herstellingswerken aan de gemene delen
van het gebouw.

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.

Voor het eerst en te rekenen vanaf de ingebruikneming van het gebouw, wordt het beheer van het gebouw voor een termijn van drie achtereenvolgende jaren toevertrouwd aan de h. R.J. WILLEMYS, zaakvoerder van de p.v.b.a. "Makelaarskantoor onroerende goederen WILLEMYS & ZONN". Deze is ertoe gemachtigd zich, bij gelegenheid, te laten vervangen door zijn zoon, de h. D.Ph. WILLEMYS, directeur van voornoemde maatschappij.

Dit mandaat is hernieuwbaar.

Bij ontstentenis, of bij in gebreke blijven van de administrateur, wordt diens functie voorlopig waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootste aantal aandelen in de gemeenschap.

Bij gelijke aandelen, wordt de opdracht vervuld door de oudste in jaren.

Art. 31.- Keuze van de administrateur of syndicus

Wie zich kandidaat stelt voor de functie van administrateur zal dienen voorgesteld te worden door twee peters, eigenaars van een appartement.

De administrateur dient als zodanig erkend te zijn door zijn beroepsvereniging.

De kandidatuur wordt gesteld bij een ter post aangekonde brief gericht tot de uittreedende administrateur. De kandidatuur wordt, voor beslissing, overgelegd aan de eerstvolgende vergadering van medeëigenaars. Deze vergadering kan slechts geldig beslissen indien de twee/derde van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De verkiezing geschiedt bij eenvoudige meerderheid.

Mocht na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt zijn, dan zal de uittreedende administrateur, schrittelijk en zonder verwijl, de vrede-rechter van het Derde Kanton te Brugge verzoecken, ambtshalve een opvolger aan te duiden.

Maam en adres van de opvolger zullen door de uittreedende administrateur bekend worden gemaakt aan de medeëigenaars. Mocht de door de vrede-rechter aangewezen kandidaat de voorgestelde functie weigeren, dan zal de rechtbank een andere kandidaat benoemen.

Gedurende de vakantuur van de functie -- door afzetting,

ontslag, overlijden van de administrateur - zal de taak tijdelijk waargenomen worden door de eigenaar, houder van het grootste aantal aandelen. De algemene vergadering zal evenwel niets onverlet laten om in de vervanging van de administrateur te voorzien.

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

Harerzijds kan de algemene vergadering de administrateur uit zijn functie ontheften, zulks mits een opzeggingstermijn van zes maanden en op voorwaarde dat de meerderheid plus één aldus heeft beslist in een daartoe samengeroepen algemene vergadering.

De administrateur zal aan zijn opvolger alle stukken en documenten overleggen die betrekking hebben op het beheer van het gebouw.

Art. 32. - Taak van de administrateur of syndicus

De administrateur of syndicus is de officiële zaakverlastigde en het uitvoerend orgaan van de algemene vergadering van eigenaars. In deze hoedanigheid verzekerthij het beheer van het gebouw en neemt alle terzake dienende initiatieven.

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke 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 courante uitgaven te noemen.

De administrateur zorgt ook voor alle inkasseringen en betalingen die de gemeenschap aangedragen. Hij houdt hier zorgvuldig boek van en geeft verantwoording tijdens de algemene vergadering van medeëigenaars.

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

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 administratiecomité, zal hij zich ook belasten met de uitvoering van de niet dringende, doch volstrekt noodige herstel-

- Lingen, en in het algemeen van alle werken die door de algemene vergadering mochten bevolen worden.
- 2) Het behoort ook tot de taak van de administrateur het bedrag van de gemene onkosten onder de mede-eigenaars te verdelen naar rato van hun in de basis-akte vermeld aandeel in de gemeenschap. Van ieder belanghebbende zal hij zijn driemaandeljke partij-kullere rekening voorleggen.
- 3) De administrateur zorgt voor de strikte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudskontrakten bij gespecializeerde firma's : liften, centrale verwarming, enz.
- 4) Een mede-eigenaar mag beroep doen op de administrateur voor het behoren van zijn eigen kavel. Wordt deze opdracht - mits nader overeen te komen honorerings- door de administrateur aanvaard, dan mag zij in geen dele schaden aan de specifieke verplichtingen van de syndicus jegens de gemeenschap van mede-eigenaars.
- 5) Om de administrateur toe te laten het hoofd te bieden aan de courante uitgaven van het gebouw, is ieder mede-eigenaar er toe verplicht - bij de inbezittingeming van zijn goed of ten laatste veertien dagen na erom verzocht te zijn geworden door de administrateur - een provisie te storten waarvan het bedrag door de administrateur berekend werd naar rato van de vermoede uitgaven en in verhouding tot het aantal duizendsten die ieder mede-eigenaar bezit in de gemene delen. Een buitengewone opvraging van gelden kan zich daarenboven voordoen 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 deze van het administratietekomitee als van de algemene vergaderingen. Hij is er toe gerechtigd - mits betaling - eensluidende uittrekscs en/of afschriften af te leveren aan de mede-eigenaars of aan de officiële instanties die er om verzoeken.
- 7) De administrateur houdt ter beschikking van de mede-eigenaars, al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet geoorloofd deze documenten uit handen te geven. Rekening en verantwoording geschieden tijdens de jaarlijkse statutaire vergadering.
- 8) De administrateur brengt verslag uit over de geschied-

ten die mochten rijken met derden of met openbare diensten, althans waar het de gemene delen van het gebouw betreft. De uitslag van zijn voorlopig onderzoek maakt hij, voor beslissing, kenbaar aan het administratiecomité of aan de algemene vergadering, al naar gelang de belangrijkheid of de hoogerdringendheid van de zaak.

In spoedgevallen, is de administrateur ertoe gerechtigd alle conservatoire handelingen te stellen. De administrateur handelt op eigen initiatief waar het gaat om de belangen van de gemeenschap in concrete aangelegenheden met de water-, gas- en elektriciteitleverende 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 mochten tot gevolg hebben. Verder zal hij handelen binnen de perken van het mandaat dat hem door de medeëigenaars werd gegeven. De administrateur is belast met de tenuitvoerlegging van de beslissingen van de algemene vergadering. Indien nodig, zal hij de nalatige, in gebreke blijvende of weerspannige betrockenen tot naleving dwingen van hun verplichtingen.

10) Dit kan n.l. het geval zijn, indien een eigenaar weigert de door de administrateur opgevragede provisie te storten. Overeengekomen wordt dat alsdan, de ingebreke blijvende, van rechtswege, doch na een aanvraag per aangeteekend schrijven, met duizend frank per overtredding zal beboet worden, ongeacht de betaling van de gevorderde provisie. Deze boete zal in een zogenoeten "reservecorrelatie" worden gestort.

11) Voor de ganse tijd van zijn mandaat, is de administrateur kontraakteel ertoe gemachtigd de medeëigenaars te dagvaarden die zijn aandeel in de gemene lasten niet zou betalen, uiterlijk binnen de dertig dagen na erom verzocht te zijn geworden en na een aanvraag per aangeteekend schrijven.

De door de nalatige eigenaar verschuldigde sommen, zullen van rechtswege en zonder aanvraag een nalatigheidsinterest openen gelijk aan deze die door de Banken opgevorderd wordt aan hun schuldenaren. Zulks onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadevergoeding die zouden kunnen gesteld worden.

12) Alvoens gerechtelijke vervolgingen in te stellen, zal de administrateur om toestemming vragen van het administratiecomité. Deze toestemming zal hij verder niet behoeven 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 ertoe verplicht voor de wanbetaler in te springen naar rato van hun aantal duizendsten en zulks om het normale beheer van het gebouw te blijven verzekeren. Ingeval de kavel toebehorend aan de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de administrateur, van rechtswege en op last van de medeëigenaars, beslag doen leggen, in handen van de huurder, van de verschuldigde huurpenningen. Het ware inderdaad onbillijk dat de verhuurder huurgelden ontvangt en tezelfdertijd weigert zijn aandeel te vereffenen in de uitgaven van de gemeenschap. De huurder kan zich tegen deze regeling niet verzetten. Hij zal geldig bevestigd 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 de administrateur, schriftelijk, een bondig verslag over de zaak en verzoekt hem een verzoeningsvergadering bijeen te roepen. De administrateur brengt zo spoedig mogelijk advies uit.

15) De administrateur vertegenwoordigt de gezamenlijke eigenaars, zowel jegens derden - waartoe dienen gerekend de verscheidene openbare diensten - als jegens de medeëigenaars zelf en hun rechthebbers. Hij vertegenwoordigt hen in rechten, hetzij als aanslaggers hetzij als weerders. De dien einde wordt door ieder eigenaar, door het toetreden tot dit Reglement, onherroepelijk mandaat verleend aan de administrateur.

16) Alle stedelijke en politieke - en door de administratie in 't algemeen opgelegde - voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanig kunnen aanbelangen, worden door de administrateur strikt nageleefd.

Art. 33. - Machten van de administrateur

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

Art. 34. - Honorarium van de administrateur of syndicus

Het honorarium van de administrateur of syndicus wordt vastgesteld op honderd vijftig frank per maand en per appartement en op driehonderd vijftienzeventig frank per jaar voor de eigenaars die slechts bezitter zijn van een autostalplaats; telkens B.L.W. in meer.

Dit honorarium is gekoppeld aan de index van de consumptieprijsen die maandelijks gepubliceerd wordt in het Belgisch Staatsblad.

Ingeval van schommeling van de index met ten minste 2 punten zal het honorarium van de administrateur aangepast worden. Met andere woorden, elke indexverhoging van ten minste 2 punten zal een verhoging van 2% van het honorarium tot gevolg hebben. Het indexcijfer dat telkens dient in acht genomen, is dit van het trimester voorafgaand aan de uitbetaling van het honorarium.

In het honorarium van de administrateur zijn niet begrepen: de onkosten van reiswisseling en port, telefoon, drukwerk van speciale formulieren, vertaalwerk en dgl. die vereist worden voor het goede beheer van het gebouw en de service verschuldigd aan de eigenaars.

Voor iedere buitengewone vergadering zal de administrateur - eventuele verplaatsingskosten buiten knokke-heist niet inbegrepen - een vergoeding ontvangen die forfaitair wordt vastgesteld op 1.000 F., bedrag dat geen dekeer is op dezelfde wijze als zijn eigenlijke honorarium zoals hierboven vastgesteld.

Art. 35. - Architect van het gebouw

De heer J. BAEKLANDT, Heistlaan 253 te Knokke-Heist, auteur van de plannen van de "JACOBS", werd aangesteld als architect van het gebouw.

Ingeval beliet van betrokene, zal de algemene vergadering een andere architect aanduiden.

Sektie IV. - Herstellingen en werkenArt. 36. - Principe

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van de gemene delen worden door de medeëigenaars afgedragen naar rato van hun respektief aandeel in de mededeelendom

zals vastgesteld in de basisakte en onderhavige reglement van mededeelgendum.

Art. 37. - Aard van de herstellingen- en onderhoudswerken

Men onderscheidt drie soorten werken :

1) de dringende herstellingen- en/of onderhoudswerken ;

2) de volstrekt noodzakelijke doch niet dringende werken ;

3) de niet volstrekt noodzakelijke werken.

Art. 38. - De dringende werken

De administrateur bezit de algehele volmacht om dringende herstellingen- en/of onderhoudswerken te laten uitvoeren. Hiervoor moet hij geen toelating vragen aan het administratiecomité ; ook de mededeelgenooten kunnen er zich niet tegen verzetten.

Art. 39. - Volstrekt noodzakelijke doch niet dringende werken

Over deze werken wordt door het administratiecomité beslist dat alleen bevoegd is om uit te maken indien, ja dan niet, de algemene vergadering moet bijeengeroepen worden om over het geval te oordelen.

Art. 40. - Herstellingen- en onderhoudswerken die niet volstrekt noodzakelijk zijn, doch een verbetering of verbetering van het eigendom op het oog hebben

Deze werken en herstellingen zullen moeten aanvraagd worden door de mededeelgenooten, te samen, minstens één/vierde van de kwotiteiten, d.i. 250/1.000en bezitten. Dergelijke werken zullen voor beslissing voorgelegd worden aan een buitengewone vergadering die gelijktijdig zal beslissen mits een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Art. 41. - Wijze van uitvoering van de werken

De mededeelgenooten zullen, langs hun private delen, de toegang moeten verlenen voor alle herstellingen, onderhoud of reiniging van de gemene delen. Dit zal eveneens het geval zijn voor het gebeduurlijk nazicht van de private-leidingen, indien deze controle door de administrateur nodig wordt geacht.

Behalve indien het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen geeist worden van een juli tot dertig september, noch gedurende het Pasaverlof. De herstellingen aan het dak zullen evenwel te allen tijde worden gevraagd en uitgevoerd worden.

Indien de medeëigenaars of de bewoners van een pand, veronderstellen voor een langere tijd te zullen afwezig zijn, dan zijn zij ertoe gehouden een sleutel van hun goed te deponeren bij de syndicus of een andere lasthebber die metewoon in de gemeente knokke-Heist gevestigd is. Naam en adres zullen in elk geval aan de administrateur medegedeeld worden.

HOOFDTUK V. - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN

Sektie I. - Lasten

Art. 42. - Principe

Alle kosten en lasten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemeenschappelijke zaken, worden door de medeëigenaars afgedragen in verhouding tot hun respectieve kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw en onder voorbehoud van de beschikkingen van de hierna volgende artikelen.

Dit regime kan niet worden gewijzigd behoudens het unaniem akkoord van de medeëigenaars.

Wenstj anderszuidende overeenkomsten neemt de deelname in de gemene kosten een aanvang, te rekenen met de aanvaarding van de sleutels.

Art. 43. - Opsomming en verdeling der gemene lasten of servicekosten

Dot de gemene lasten en kosten voor de gezamenlijke eigenaren behoren ni. deze die gemaakt zijn :

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken ; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout ; de assurantiepremie's in verband met de gemene zaken of met de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaren ; de kosten van een rechtszeding dat de gemeenschap aan-

belangt ; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet alzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en, in het algemeen, alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd ;

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een huysgenoot toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschap-
belijke zaak.
In deze schulden, kosten en lasten dient door de eigenaars te worden bijgedragen zoals bedongen in het huidig reglement.

• Indien deze gemeenschapelijke lasten mochten verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer eigenaars, dan zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van diegenen die er oorzaak van zijn.

Verdeling van de partikuliere lasten

In de lasten met betrekking tot de waterdichtheid van de voor uitsluitend gebruik voorbehouden terrassen of balkons, dragen bij, ten belope van één derde, de gebruikers van terrassen of balkons, elk voor een gelijk deel, en ten belope van twee/derde, de resterende eigenaars, naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschapelijke zaken zoals hierboven gezegd.

Onverdeeldheid - Vriuchtgebruik van kavel

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars, of het voorwerp is van een vriuchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel hoofdelijk, ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking op de kavel verschuldigd zijn, ten voordele van de gemeenschap van eigenaren.

Overdracht van kavels

a) Overdracht bij overlijden : Van iedere overdracht van kavel wegens overlijden, moet door de verkijfers, binnen de twee maand van het overlijden, kennis worden gegeven aan de administrateur, door middel van een door

de notaris-vereffenaar afgeleverd attest. Houdt de overdeeldheid van de kavel op te bestaan tengevolge verdeling, arstand of licitatie dient, binnen de maand, de administrateur hiervan in kennis te worden gesteld bij welke van een door de notaris-vereffenaar opgestelde verklaring, inhoudende de naam, voornamen, beroep en domicilie van de nieuwe eigenaar, datum van overdracht en van ingetrokking.

Voorzande beschikking is van toepassing bij overdracht wegens een partikulier legaat.

b) Overdracht onder de levenden : Bij overdracht van een kavel onder de levenden, ten bezwarende titel of om niet, is de verkrijger aansprakelijk jegens de gemeenschap, voor de voldoening 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 indien het gaat om leveringen of werken die hebben plaatsgehad vóór de overdracht. De vroegere eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voortgaandelijk aan de overdracht bestaande schulden. Teruggeve van sommen die hij ten welke titel het ook zij aan de gemeenschap heeft betaald, mag door hem niet worden geëist behoudens het voorschot ter bestrijding van de gewone uitgaven.

c) Betekening aan de syndicus : Iedere overdracht dient, binnen de veertien dagen bij een ter post aangekomen de brief, door de nieuwe eigenaar aan de syndicus bekend worden.

De syndicus is ertoe gehouden, binnen de maand, aan de nieuwe eigenaar bekend te maken, het bedrag der schulden die de vorige eigenaar in gebreke is aan de gemeenschap te voldoen.

De rechtsgeleidige bekendmaking door de zaakvoerder brengt voor gevolg mede, dat de nieuwe eigenaar jegens de gemeenschap aansprakelijk wordt voor het door de vorige eigenaar verschuldigde achterstallige.

Van bedoelde aansprakelijkheid is hij echter ontslagen, bij gebrek aan rechtsgeleidige bekendmaking door de administrateur.

Bij gebrek aan notifikatie door de verkrijger, zijn de vroegere en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk.

kelijk voor de voldoening van alle vóór de overdracht
vervallen schulden.

Art. 47. - Verhuuring

Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de syndicus en
de eigenaars. Het staat de eigenaars echter vrij de syn-
dicus te machtigen rechtstreeks van hun respectieve
huurders te vorderen het aandeel of een deel van de ge-
meenschappelijke lasten of uitgaven die, tijdens de huur-
kontrakten, voor rekening zijn van de huurders.
Uit onderhavige beschikking kan generlei recht ten voor-
dele van de huurders tot stand komen en de eigenaars
worden hierdoor evenmin van hun verplichting ontslagen
om in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

Sektie II. - Gemeenschappelijke baten

Art. 48. - Principe

In de gemeenschappelijke baten van de verschildende on-
verdeeldheden, deelt ieder belanghebbende eigenaar naar
verhouding van zijn aandeel in de desbetreffende onver-
deeldheid.

Hoofdstuk VI. - VERZEKERINGEN

Sektie I. - Algemene begrippen

Art. 49. - Principes

De verzekering, zowel van de private delen als van
de gemene delen van het gebouw wordt gemeenschappelijk
aangegaan door de zorgen van de administrateur. Deze
verzekering wordt afgesloten bij een verzekeringmaat-
schap bij goede naam en team geniet.

De verzekering kan tot voorwerp hebben :

a) het gebouw benevens de voorwerpen die er onderge-
bracht worden ;

b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschild-
ende oorzaken op de eigenaars kan rusten.

Art. 50. - Gedekte gevaren - Verzekerde belangen

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

Buiten de in sectie II en III te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden gesloten, is de vergadering bevoegd tot het aangaan van andere door haar te betalen verzekeringen.

Art. 51. - Vertegenwoordiging van de eigenaars

Men opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de administrateur van rechtswege de eigenaars. De dienende, behoort hij van geen voorafgaande beslissing van de vergadering, blijf te geven.

De administrateur sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies, int de schadeopeningen uit naam van de gezamenlijke eigenaars en geeft er kwitantie over.

Art. 52. - Betaling der premies - Extra-premies

De premies betrekking hebbende op de bij vergaderingsbesluiten goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding vastgesteld in de basisakte.

Indien naar aanleiding van het door een huisgenoot uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra-premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Art. 53. - Polissen

Ieder eigenaar kan aflevering op zijn kosten eisen van een exemplaar van de gesloten verzekeringsovereenkomsten. Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het aansluites betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te kunnen laste vallen.

Art. 54. - Overschot van schadevergoeding

De eigenaars en de gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ontstaan is

Art. 58. - Verhaal der geburen

- Kosten van de opruimings- en/of slopingswerken ;
- Inslag van bliksem ;
- Ontplofing door gas, damp en andere oorzaken ;
- Gevaar van elektriciteit ;
- Weersfoting van vliegtuigen ;
- Storm ;
- Onbruikbaarheid van onroerende goederen ;
- Bedoel of vermindering van het verzekerde door het wa-
- ter of andere middelen tot stuiting of blussing.

Met schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld deze welke als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt, tijdens de door de wet en de type-brandpolis vande 1957 bedongen voorwaarden, met name :

Art. 57. - Bijkomende gevaren

Door de in het vorige artikel bedoelde verzekering worden zo de gemeenschappelijke als de privé-delen gedekt. De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privé-delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemene zaak verbonden aan de respectieve privé-delen. Zo er verschildende onverdeeldheden van gemeenschappelijke zaken bestaan (algemene en partikuliere), worden voor de onverschilligere onverdeeldheden bepaalde waarden goedgekeurd.

Art. 56. - Gemeenschappelijke delen - Privé-delen

Tegen gevaren van beschadiging of vernietiging van het geheel door brand, wordt uit naam van alle eigenaars een kollektieve verzekering gesloten.

Art. 55. - Principes

§ 1. - Brand en bijkomende gevaren

Sectie II. - Verzekering van het gebouw

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aan het reservefonds, komt dit overschot ten goede aan

In een gemeenschappelijke, in een privé-ruimte of in een ruimte ten gelijke welke titel gebruikt door een eigenaar van kavel of een derde.

Art. 59. - Verzaking van verhaal tussen eigenaars

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken uitdrukkelijk de eigenaars ieder verhaal tegen een deelgenoot of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk dan wel privé is aangemerkt), of aangerecht wordt aan voortwerpen in het gebouw gelegen.

Art. 60. - Verzaking van verhaal door de gebruikers

De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhalen verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere huisgenoten, voor schadelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Indien meer dan drie/vierde van het gebouw in huur worden gegeven, moeten de eigenaars verzaken aan alle verhaalen van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 61. - Aanvullende verzekering

Mocht een eigenaar van oordeel zijn, dat de verzekering door de algemene vergadering gesteld, ontoereikend zijn, is hij bevoegd om bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering te sluiten, waarvan hij de kosten draagt.

De aanvullende verzekering kan o.m. dekken :

a) extra-verzekerde bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de door de vergadering gestelde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed aangeboden heeft ;

b) andere niet door de algemene vergadering in samenking genomen bedragen.

In die gevallen heeft de eigenaar uitsluitend recht, op de uitkering die wegens de aanvullende assurantie mocht geschieden.

Art. 62. - Uitkering van schadevergoedingen

De schadevergoedingen worden door de administrateur ontvaard en die er rechtsgeldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering, instrukties aan de syndicus op te leggen voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instelling.

Overminderd het in het volgende hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de administrateur, onder toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaars in het kort bij naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

Het vorderen van een dergers aandeel in de kosten van herstel of herbouw geschiedt volgens de voorschriften in de basisakte.

Art. 63. - Privé roerende voorwerpen

Ieder huiseigenaar verzekert op zijn kosten de voorwerpen die zijn privé-ruimten stofferen, voor een toereikend bedrag, tegen de gevaren van brand en andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikels 57 en 61 (zie supra).

§ 2. - Waterschade

Art. 64. - Principes

Verzekering dient te worden gesloten tegen de schade door water veroorzaakt aan de gemene en privé-deelen benevens alle voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars.

Sektie III. - Verzekering van de verantwoordelijkheid

Art. 65. - Principes

Bijzaden de algemene vergadering het wenselijk acht, wordt de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars verzekert.
In de hierna te noemen gevallen, wordt de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan :

- a) schade veroorzaakt door de instorting van het gebouw (art. 1386 van het B.W.), zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privé-delen ;
- b) schade veroorzaakt door de hijstoestellen die in het gebouw worden gebruikt ;
- c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het B.W. ingevolge het door de gemeenschap gebezigde personeel.
- De desbetreffende verzekeringsspolis dient de volgende clausule te voorzien :
- "Worden als "derden" aangezien, de eigenaars, de gebruikers ten welke titel het ook zij, de syndicus, de huiseigenaars, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een huiseigenoot".

Art. 66. - Schadegevallen - Vergoedingen

De schadevergoedingen worden door de administrateur gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend blijkt te zijn, wordt het tekort door de syndicus, bij wege van alle rechtsmiddelen, gevorderd ten laste van de dader van de schade, voorts van hem die burgerlijk aansprakelijk gesteld wordt voor de schade.

Hoofdstuk VII. - VERNIEUWING VAN HET GEBOUW

Art. 67. - Totale en gedeeltelijke vernietiging

Het perceel kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordeelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernietiging die de drie/vierde van de waarde van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet mede gerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert, aangesteld door de algemene vergadering, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van het vernielde en deze van het onbeschadigde.

Art. 68. - Verplichting tot herbouw

Art. 69. - Bijdrage in de kosten tot herbouw
Hoe hoog de graad der vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaars tot herbouw van het perceel verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen, behoudens de eigenaars het anders besluiten mits inachtneming van de bepalingen van de basisakte.

De kosten van het herstel worden door de eigenaars bijgedragen naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschap.
De eigenaars verplichten zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de door het werksaamemingskontraakt gestelde voorwaarden.
Achterstallige sommen zullen een interest opbrengen gelijk aan deze van de Nationale Bank van België, verhoogd met 2% 's jaars, vrij van alle belastingen.
De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieder's bijdrage te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren van de werken over te gaan.

Art. 70. - Dwangmiddelen

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van herbouw te kwijten, kan hij ertoe door zijn medegeërechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.
Voorts is hij verplicht ten voordele van de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het perceel.
Desgevallend wordt de afstands prijs bepaald door een deskundige daartoe aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van de Ligging van het goed, op verzoek van de meest gerede partij.

Art. 71. - Besluit van niet-herbouw

De algemene vergadering van de eigenaars kan, mits naleving van de basisakte gestelde voorwaarden en binnen een termijn van vier maand na het optreden van het ongeval, besluiten dat er niet tot herbouw wordt overgegaan. In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder behoudt zijn private zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd overeenkomstig

het door de algemene vergadering bepaalde en de behaalde prijs samen met de assurantiepremieën worden over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

HOOFDSTUK VIII. -- HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Sectie I. -- Onderhoud

Art. 72. -- Schilderwerken - Onderhoud

De schilderwerken aan de gevels, zowel voor- als achtergevel, -inbegrepen de ramen, leuningen, rolluiken, put-tendenuren, enz. - zullen in éénmaal en door dezelfde firma moeten uitgevoerd worden. Na beraadslaging van de algemene vergadering zullen deze werken door de administrateur gecontroleerd worden.

De werken aan de private delen, doch waarmee tevens de harmonie van het gebouw betrokken is, zullen doorieder eigenaar, ten gepaste tijde, moeten uitgevoerd worden, opdat het gebouw zijn uiterlijke gaafheid zou behouden. Dergelijke werken zullen door de algemene vergadering bevolen worden mocht een medeëigenaar in gebreke blijven; - en zulks op zijn kosten.

Art. 73. -- Vegen van de schoorstenen

De eigenaars of bewoners zullen eventueel de schouwen en de schoorstenen aanwezig in de lokaliteiten die zij bewonen vegen, telkenmale dit nodig is en tenminste éénmaal per jaar. Bij voorkuur door een beëdigd schoorsteenveger. Zij zullen desgevraagd het bewijs van deze prestatie moeten overleggen aan de administrateur. De gemene schoorstenen zullen éénmaal per jaar, geveegd worden op last van de medeëigenaars.

Sectie II. -- Uitzicht

Art. 74. -- Varia - Verbod

1. De medeëigenaars of bewoners zullen aan de vensters, balkons of terrassen, geen enkel voorwerp mogen uitzetten dat zou kunnen schaden aan het gaat uitzicht van het gebouw. Verboden zijn nl. uithangborden, re-

2. Het is aan de eigenaars of gebruikers van de winkels verboden aan de gevel van het gebouw of aan de buitenzijde van de uitstalramen, lichtreklames aan te brengen. Alleen uithangborden aan de binnenzijde van het uitstalraam zijn toegelaten.
 3. Aan de voorgevel zijn enkel witte overgordijnen toegelaten. Ze mogen evenwel gekleurd zijn op voorwaarde langs de buitenzijde wit gevoerd te zijn.
 4. Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplottbare of onwelriekende stoffen op te slaan.
 5. De telefoonschotel zal op zulke wijze moeten ingesteld, dat zij geen last berokkent aan de bewoners van de naburige appartementen.
 6. Elke bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van de leden van zijn familie, van dit van zijn kinderen, zijn bedienden en gasten.
 7. De gemene delen en namelijk de inkomhal, de trappen, de trapportalen en gangen, zullen steeds vrij moeten gehouden worden. Geen enkel voorwerp hoegenaamd mag er gedeponeerd of opgehangen worden. Dit verbod slaat in het bijzonder op fietsen, scooters, motos, kindervagens, speelgoed, enz....
 8. In de gangen, de trapportalen, terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals : uitklappen van tapijten, karpetten, beddegoed en kleding ; het poetsen van schoenen, enz....
 9. Tapijten en karpetten mogen noch uitgeklopt, noch gestoft worden. De bewoners zullen van passende huishoudtoestellen moeten gebruik maken.
 10. De vloerbekleding van de slaapkamers en de nachthal is verplicht vast tapijt.
- Voor al deze punten zal een eventuele tijdelijke gedoogzaamheid, niet als een verworven recht kunnen ingeroepen worden.

Art. 75. - Huistieren - Gedoogzaamheid

Het is de medeëigenaars, evenals de huurders of bewoners van het gebouw, slechts bij wijze van gedoogzaamheid toe-

De medeëigenaars, hun huurders, personeel en andere bewo-
 ners van het gebouw, zullen het goed steeds bewonen als
 een "goede huisvader" en volgens het juridisch begrip van
 deze uitdrukking. Zij zullen er moeten over waken dat de
 rust in het gebouw op geen enkel ogenblik door hen, door
 de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers zou
 gestoord worden.

Het matig gebruik van muziekinstrumenten, radio, televisie-
 en pick-up-toestellen is toegelaten. Men zal evenwel
 vermijden, dat de werking van deze toestellen last zou be-
 tokkenen aan de andere bewoners van het gebouw.

Piano's, blasinstrumenten of strijkinstrumenten zijn formeel verbo-
 den.

Indien er gebruik wordt gemaakt van elektrische toestel-
 len, zullen deze moeten voorzien zijn van stoningsonder-
 drukkers, ten einde de radio- en televisieontvangst van
 anderen niet te storen.

Behalve de motoren van de liften, mogen er in de aparte-
 menten of andere lokaliteiten van het gebouw geen motoren
 geïnstalleerd worden. Uitzondering : de kleine motoren

Art. 76. - Welvoeglijkheidsverplichtingen

Sektië III. - Moraliteit - Rust

In elk geval zijn de eigenaars van de dieren in kwestie
 steeds gehouden de berokkende schade te herstellen en/of
 te vergoeden.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken
 naar de beslissing van de vergadering, dan zal hij een
 boete van honderd Frank per dag moeten betalen te rekenen
 van de betekening van de beslissing van de vergadering.
 Dit bedrag zal in een reservelonds gestort worden, onver-
 minderd de door de vergadering getroffen beslissing om
 het dier in kwestie door de Dierenbescherming te laten
 weglaten.

Indien een of ander van de aanwezige dieren oorzaak van
 schade of stoornis is in het gebouw, hetzij door lawaai,
 geur of op een andere wijze, kan de algemene vergadering,
 bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslissen dat het
 dier, oorzak van de stoornis, moet verwijderd worden.
 Indien de eigenaar van dit dier niet zou schikken
 naar de beslissing van de vergadering, dan zal hij een
 boete van honderd Frank per dag moeten betalen te rekenen
 van de betekening van de beslissing van de vergadering.
 Dit bedrag zal in een reservelonds gestort worden, onver-
 minderd de door de vergadering getroffen beslissing om
 het dier in kwestie door de Dierenbescherming te laten
 weglaten.

gelden, kleine huisdieren te houden en slechts één hond
 of één kat. Zijn nl. bij name verboden : kruipende dieren,
 papegazen en apen.

van huishoudtoestellen : boenapparaten, koelkasten, mi-
xers, enz...

Art. 77. - Overdracht van de verplichtingen - Verhuur

De huurkontrakten door de eigenaars of vruchtgebruikers
aangegaan, moeten de huurders verplichten het gehuurde
deftig en fatsoenlijk te bewonen overeenkomstig het alge-
meen reglement van medegezindom, waarvan zij zullen ver-
klaren kennis te hebben gekregen en verklaren er zich te
willen naar schikken. Dezelfde verplichting geldt voor
de huurder in geval van onderverhuur of huurafstand.

Indien het reglement door een huurder op één of ander
punt mocht overtreeden worden, is de eigenaar-verhuurder
verplicht, zijn huurder tot betere gevolgen aan te ma-
nen. Ingeval van ernstige overtreding, zal de eigenaar
of de verhuurder verplicht zijn, bij beslissing van de
algemene vergadering, genomen met meerderheid van stemmen,
op zijn kosten de ontbinding van het huurkontraakt te ver-
volgen, op strafte hoofdelijk met zijn huurder verant-
woordelijk te worden gesteld voor alle schaden en inte-
resten.

Sektie IV. - Bestemming van de lokaliteiten

Het is verboden in het gebouw inrichtingen of nijverheden
te vestigen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke
aard. In ieder voorkomend geval, zal door de syndicus
verslag gedaan worden aan de algemene vergadering, die
met een meerderheid van drie/vierden van het totaal der
stemmen zal beslissen.

De lokaliteiten van de begane grond zijn bestemd voor de
exploitatie van een luxe-handel. Zij met name uitgeslo-
ten : elke schadelijke of hinderlijke handel zoals vis-
winkel, beenhouwerij, spekslagerij, groenten, koloniale
waren, melk- en kaaswinkel ; eveneens "bazaar", warenhuis,
familiepenzion, tea-room, bar, speelgoedwinkel, nieuw-
kuis, restaurant, trapeur, radio- en platenwinkel, elek-
trische huishoudapparaten, ijszaak, enz...

De exploitanten van de winkelpanden zullen in geen geval
aan de voorgever, lichtreklames of uithangborden mogen
aanbrengen. Iedere vorm van reclame zal langs de binnen-
zijde van de winkels en hun uitsatramen moeten gebeuren.

De zonnentent of marquises van de winkelpanden zullen van eenzelfde door de bouwheer en zijn architect gekozen model zijn ; - éenzelfde kleur voor alle winkels. Lichtreklaam, beperkt door art. 79 infra, zijn onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering. Deze zal zich slechts tegen de voorgenomen lichtreklaams mogen verzeten, indien deze agressief zijn of het luxueus karakter van het gebouw aantasten.

De lokaliteiten van de verdiepingen zijn bestemd om re- sidentieel bewoond te worden. Bij beslissing van de algemene vergadering getroffen door een meerderheid van drie/ vierden van de stemmen zal het uitoefenen van een vrij beroep, zoals geneesheer, advocaat, openbaar ambtenaar, kunnen toegelaten worden. Geneesheren gespecialiseerd in besmettelijke of venetische ziekten mogen evenwel hun praktijk in het gebouw niet uitoefenen.

Het aantal dienstboden zal nooit de drie mogen overschrij- den.

Art. 79. - Reklame

Behoudens een speciale, geschreven toelating van de algemene vergadering is het verboden, op eender welke plaats ook van het gebouw, reclame te maken. Dit verbod slaat echter niet op de handelsparties alwaar een bescheiden reclame toegelaten is. Ze mag evenwel op generiel wijze de appartementen storen, noch het esthetisch aspect van het gebouw schaden.

geen enkel opschrift mag geplaatst worden aan de vensters of balkons, op de buitendeuren of muren, puntgevels ingrepen ; evenmin in de voorportalen en de gemene gangen. Het plaatsen van een enkel aanplakbiljet dat de verkoop van een appartement aankondigt, is toegelaten. Verhuurartiches zijn verboden. Het is eveneens toegelaten op de ingangsdour van het appartement, een plaat aan te brengen volgens model en afmetingen, aangeduid door de algemene vergadering. Naam en beroep van de bewoner mogen aldus vermeld.

Aan de ingangsdour van het gebouw - op een plaats door de algemene vergadering aangewezen - zal het toegelaten zijn een plaat aan te brengen volgens model, door de algemene vergadering aangehouden. Deze plaat zal de naam en het beroep van de titularis mogen aanduiden.

Ieder bewoner beschikt over een eigen brievenbus. Op

deze brievenbus mogen de naam en het beroep van de titu-
laris vermeld worden; ook de verdieping waarop zij ap-
partement zich bevindt.

Art. 80. - Varia

De medeëigenaars en hun rechthebbers moeten voldoen
aan alle stads-, politie- en wettelijke woonsan-
ctien, zodat de gemene delen niet beschadigd worden.

In geval van verhuur, zullen de belanghebbers de adm-
nistrateur hiervan verwittigen en hem schriftelijk de
schade signaleren die bestond vóór de verhuur. Indien ze
deze voorzorg niet in acht nemen, lopen zij gevaar ver-
antwoordelijk te worden gesteld voor de schade, vastge-
steld na de verhuur.

Art. 81. - Algemeen reglement van medeëigendom - Bewaring en ver-
spreiding

Het huidige reglement van medeëigendom verplicht alle te-
genwoordige en toekomstige medeëigenaars, ook degenen die
in de toekomst, op het gebouw of op gelijk welk deel er-
van, om het even welk recht mochten bezitten. Om die re-
den zal dit reglement in zijn geheel moeten overgeschre-
ven worden in alle rechtsverklarende of rechtsoverdragen-
de akten van eigendom of genot die betrekking hebben op
een element van dit gebouw. In dergelijke akten zal in
ieder geval minstens melding moeten gedaan worden van
het feit dat belanghebbers kennis hebben gekregen van
het reglement van medeëigendom en dat zij zich verbind-
den hetzelfde na te leven en te eerbiedigen. Overigens
worden zij van rechtswege in de plaats gesteld van hun
voorganger, louter door het feit eigenaar, gebruiker of
titularis te worden van om het even welk recht of op het
even welk gedeelte van het gebouw. Daardoor treden zij
in alle rechten en verplichtingen zo bestaande als toe-
komstig voortvloeiend uit deze akten.

De oorspronkelijke verkoopakten zullen door de notaris
van de hier aanwezige bouwmaatschappij opgemaakt worden,
met eventuele tussenkomst van de notaris van de koper.
De minuut van bedoelde verkoopakten zal evenwel uitsluit-
tend berusten bij de notaris van de bouwmaatschappij, op-
dat alle minuten in een zeldde kantoor zouden bewaard
worden. Belanghebbers die er om verzoeken zullen,
mits betaling, een expeditie of notarieel afschrift van
deze akten kunnen bekomen.

K e u z e v a n w o n p l a a t s

Voor de uitvoering en toepassing van onderhavige Algemeen Reglement van Mededeigendom, wordt door ieder eigenaar van rechtswege domeinlijke gekozen in het flatgebouw, tenzij hij een andere woonplaats heeft gekozen in het rechtelijk arrondissement van de ligging van het goed en zulks aan de administrateur heeft betekend.

*

*

*

Inhoudstafel

Bln.

I. - Basisakte

2.

2.

5.

5.

7.

9.

11.

11.

12.

14.

14.

16.

16.

16.

18.

18.

18.

18.

19.

19.

20.

20.

20.

20.

20.

21.

21.

21.

21.

Uiteenzetting

Oorsprong van eigendom

Korte beschrijving v.h. op te richten flatgebouw ..

Plannen

Beschrijving en samenstelling v.h. gebouw

Over de Gemeene en private delen

Radio - Televisie - Telefoon

Centrale verwarming - koud en warm water

Gemeenheid van zijmuuren en spitsgevels

Samenvattende tabel van de private delen

Tabel v.d. private delen van het gebouw en hun

aandeel in de gemeenschap

Verdeling van de liftkosten

Conventionele erfdienstbaarheid of erfdienstbaarheden

krachten bestemming door de huisvader

Assurantieën

Gebruik van de gemeenschappelijke hoogsparingskas

ten van de basisakte

Costen van de basisakte

Costen van de basisakte

Ontslag van verpichting

Ontslagen van verpichting

II. - Algemeen reglement van medeëigendom

Hoofdstuk I. - Algemeen reglement

Omschrijving van vaak gebruikte woorden

rt.1. Bepaling en draagwijze van het reglement

rt.2. Bepaling v.h. zakenrechtelijk statuut v.h. gebouw

rt.3. Huishoudelijk reglement

rt.4. Reglement van medeëigendom

B12.	21.	<u>Hoofdstuk II. - Zakenrechtelijk statuut van het</u> <u>gebouw</u>
	21.	Sektie I. - Onverdeelde medeëigendom en privé- eigendom.....
	21.	Art.5. Splitsing van het gebouw.....
	22.	Art.6. Gemeene delen. - Beginsel.....
	22.	Art.7. Van de gemeene delen.....
	24.	Art.8. Juridisch statuut v.h.gebouw.....
	24.	Art.9. Werken aan de gemene delen.....
	25.	Art.10. Privatieve delen. - Beginsel.....
	25.	Art.11. Van de privatieve delen.....
	26.	Art.12. Rechten op de privatieve delen.....
	26.	1) Beginsel.....
	26.	2) Interne verdeling v.d.privatieve lokali- teiten of kavels.....
	27.	3) Onderverdeling van een kavel. - Samen- voeging.....
	27.	4) Privatieve elementen die de gemeenschap aangebangen.....
	27.	5) Werken aan de privé-delen.....
	28.	6) Autostalplaatsen : bestemming - gebruik - verantwoordelijkheid.....
	29.	7) Veranderingen aan de stijl en harmonie van het gebouw.....
	29.	8) Vrije toegang tot de privatieve delen.....
	30.	9) Luiken en zonnetlinden.....
	30.	<u>Hoofdstuk III. - Beheer van de gemeenschap</u>
	30.	Sektie I. - Algemene vergadering.....
	30.	Art.13. Machten van de algemene vergadering.....
	30.	Art.14. De statutaire algemene vergadering. - Bijeen- roepingen.....
	30.	Art.15. Buitengewone algemene vergaderingen.....
	31.	Art.16. Agenda.....
	31.	Art.17. Samenstelling v.d.algemene vergadering. - Del- digheid van samenstelling.....

Art. 18.	Presentielijst.....	32.
Art. 19.	Volmachten.....	32.
Art. 20.	Voorzitterschap.....	32.
Art. 21.	Het administratiecomité.....	33.
Art. 22.	Beraadslagingen.....	34.
Art. 23.	Buitengewone machten.....	34.
Art. 24.	Andere wijze van raadpleging.....	34.
Art. 25.	Stemmen.....	35.
Art. 26.	Kworum.....	35.
Art. 27.	Notulen van de vergaderingen.....	35.
Art. 28.	Huisbewaarders. - Principe.....	36.
Art. 29.	Voornaamste verplichtingen van de huise- waarders.....	36.
	Sektie III. - Over de administrateur of syndicus	
Art. 30.	De administrateur of syndicus. - Principe.....	37.
Art. 31.	Keuze v.d. administrateur of syndicus.....	38.
Art. 32.	Taak van de administrateur of syndicus.....	39.
Art. 33.	Machten van de administrateur.....	42.
Art. 34.	Honorarium v.d. administrateur.....	43.
Art. 35.	Architect v.h. gebouw.....	43.
	Sektie IV. - Herstellingen en werken.....	
Art. 36.	Principe.....	43.
Art. 37.	Aard v.d. herstellingen- en onderhoudswerken.....	44.
Art. 38.	De dringende werken.....	44.
Art. 39.	Volstrekt noodzakelijke doch niet dringende werken.....	44.
Art. 40.	Werken die niet volstrekt noodzakelijk zijn, doch een verbetering of verandering van het eigendom op het oog hebben.....	44.
Art. 41.	Wijze van uitvoering v.d. werken.....	44.

Hoofdstuk V. - Gemeenschappelijke Lasten en Inkomsten

45.

Sektie I. - Lasten.....

Art. 42. Principe.....

Art. 43. Opsomming en verdeling der gemene lasten of service-kosten.....

Art. 44. Verdeling v.d. partikuliere lasten.....

Art. 45. Onverdeeldheid. - Vrsuchtgebruik v. een kavel.....

Art. 46. Overdracht van kavels.....

Art. 47. Verhuuring.....

Sektie II. - Gemeenschappelijke baten.....

Art. 48. Principe.....

Hoofdstuk VI. - Verzekeringen

48.

Sektie I. - Algemene begrippen.....

Art. 49. Principe.....

Art. 50. Gedekte gevaren. - Verzekerde belangen.....

Art. 51. Vertegenwoordiging v. d. eigenaars.....

Art. 52. Betaling der premies. - Extra-premies.....

Art. 53. Polissen.....

Art. 54. Overschot v. schadevergoeding.....

Sektie II. - Verzekering v. h. gebouw.....

§ 1. Brand en bijkomende gevaren.....

Art. 55. Principe.....

Art. 56. Gemeenschappelijke delen - Prive-delen.....

Art. 57. Bijkomende gevaren.....

Art. 58. Verhaal der gevaren.....

Art. 59. Verzeking van verhaal tussen eigenaars.....

Art. 60. Verzeking van verhaal door de gebruikers.....

Art. 61. Aanvallende verzekering.....

Art. 62. Uitkering v. schadevergoedingen.....

Art. 63. Prive koerende voorwerpen.....

Biz. 52. § 2. Waterschade.....

Art. 64. Principles.....

52. Sektie III. - Verzekering v.d. verantwoordelijkheid.....

Art. 65. Principles.....

Art. 66. Schadegevallen. - Vergoedingen.....

53. Hoofdstuk VII. - Vernietiging van het gebouw.....

Art. 67. Totale en gedeeltelijke vernietiging.....

Art. 68. Verplichting tot herbouw.....

Art. 69. Bijdrage in de kosten tot herbouw.....

Art. 70. Dwangmiddelen.....

Art. 71. Besluit van niet-herbouw.....

55. Hoofdstuk VIII. - Huishoudelijk reglement.....

Sektie I. - Onderhoud.....

Art. 72. Schilderwerken. - Onderhoud.....

Art. 73. Vegen v.d. schoorstenen.....

Sektie II. - Uitzicht.....

Art. 74. Varia. - Verbod.....

Art. 75. Huisdieren. - Gedoogzaamheid.....

Sektie III. - Moraliteit. - Rust.....

Art. 76. Welvoeglijkheidsverplichtingen.....

Art. 77. Overdracht v.d. verplichtingen. - Verhuur.....

Sektie IV. - Bestemming v.d. lokaliteiten.....

Art. 78. Roegelaten handelsbranches en beroepen.....

Art. 79. Reklame.....

Art. 80. Varia.....

Art. 81. Algemeen reglement v. medeëigendom. - Bewaring en verspreiding.....

61. Keuze van woonplaats.....