

Ter goedkeuring voorgelegd  
aan de algemene vergadering d.d. 28/05/2011

“Residentie SUNSET I”

van de

Gecoördineerde statuten

Hierina genoemd "de grondeligenaar".

2. De naamloze vennootschap "CARIMMO", met zetel te Sint-Martens-Latem, voorheen Deurle, Dorpsstraat 51, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 135.170.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jacques Van Cauwenbergh te Deurne op negentwintig juni negentienhonderd achtenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot Belgisch Staatsblad van vijftwintig juli daarna, onder nummer 1844-8, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst, bijakens akte verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op drieëntwintig december negentienhonderd achtenachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien januari daarna, onder nummer 890119-250.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel achtien van de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, te weten de Heer Carlos De Graeve, bestuurder van vennootschappen, wonende te Sint-Martens-Latem, voorheen Deurle, Dorpsstraat 51.

Tot bestuurder benoemd bij beslissing van de jaarvergadering, de dato negentienhonderd negentachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien augustus daarna, onder nummer 890809-50, en tot gedelegeerd bestuurder benoemd bij beslissing van de Raad van Bestuur gehouden onmiddellijk na voornoemde jaarvergadering van derdten mei negentienhonderd negentachtig, en gepubliceerd als voormeld.

Hierina genoemd, "de bouwheer".

1. De naamloze vennootschap "VOS AANNEMINGEN", met zetel te Deurne, Tolpoortstraat 22 bus 1, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 153.900.

Vennootschap opgericht bijakens akte verleden voor notaris Pierre Van Wymersch te Oudergem op zeventwintig januari negentienhonderd negentachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig februari daarna, onder nummer 890224-112, en waarvan de statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Van Den Bergh te Gent op zeventwintig januari negentienhonderd tweënnegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftien februari daarna, onder nummer 920215-162.

Alhier vertegenwoordigd door haar voltallige Raad van Bestuur, te weten:

- de Heer Frank De Graeve, bestuurder van vennootschappen, wonende te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poolse Wijnlaan 50
- de Heer Dirk De Graeve, bestuurder van vennootschappen, wonende te Deurne, Tolpoortstraat 22.
- de Heer Carlos De Graeve, bestuurder van vennootschappen, wonende te Sint-Martens-Latem, voorheen Deurle, Dorpsstraat 51.

Allen benoemd tot dit mandaat bij beslissing van de voornoemde buitengewone algemene vergadering, waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Eric Van Den Bergh te Gent, op zeventwintig januari negentienhonderd tweënnegentig, gepubliceerd als voormeld.

ZIJN VERSCHENEN

Voor ons, Meester Lucas Vanden Bussche, Notaris te Krokke-Heist,

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENNENEGENTIG  
OP EENENTWINTIG JANUARI

De beide comparanten hebben ons, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "Residentie SUNSET I" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577bis ~~§ 9 en § 11-2~~ § 9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14, van zelfde wetboek over de gedwongen mede-eigendom.

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

a) een privaat deel;

b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaat deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

ONROEREND STATUUT

Voorbeschreven goed behoort toe aan de grondeligenaar, voornoemd, om het te hebben aangekocht van de Heer William Louis René Verschore, rustend juwelier, te Knokke-Heist, bijlikenens akte verleden voor notaris Vincent de Gheldere-Joos te Knokke-Heist, op vijftiendag juni negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypothekantoor te Brugge op vijftien juli daarna, boek 6831 nummer 25.

Oorspronkelijk behoorde voorbeschreven goed toe aan de echtgenoten Emiel Verschore-Joanna Wybauw te Knokke, om het te hebben aangekocht van de echtgenoten Alfred Vanmarcke-Jeanne Rotsaert te Brugge, bijlikenens akte verleden voor notaris Albert De Busschere te Brugge en notaris Joseph Stroobandt te Knokke, op negen november negentienhonderd zesendertig, overgeschreven op het alsdan enige hypothekantoor te Brugge op vierentwintig november daarna, boek 6396 nummer 39.

De vooromelde echtgenoten Emiel Verschore-Agnes Wybauw zijn ab intestat overleden te Knokke-Heist, respectievelijk op zeventwintig januari negentienhonderd vijftien, en op éénentwintig februari negentienhonderd vijftien, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, hun twee kinderen, te weten Mevrouw Margareta Verschore echtgenote van de Heer Joseph Decembry, en de Heer William Verschore, beiden te Knokke.

Bij akte inhoudende verdeling tussen de consorten Verschore, verleden voor notaris Valerien Verheecke, destijds te Knokke-Heist, op veertien mei negentienhonderd achtentwintig, overgeschreven op het eerste hypothekantoor te Brugge op zeventwintig mei daarna, boek 1162 nummer 3, werd voorgeschreven goed toebedeeld aan de Heer William Verschore, voornoemd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

GEMEENTE KNOKKE-HEIST. tweede afdeling Knokke  
 Een perceel grond met afbraakpand, gelegen te Knokke-Heist, Kustlaan 339-341, gekadastréerd in de tweede afdeling sectie B nummer 982, met een oppervlakte van één are drieënvijftig centiaren (1a 53ca), palende of gepaald hebbende : noord : Antenne-Henninckx, Louis Jules Joseph en consorten te Teruren oost : Coenen-Schoonejans, Theodorus te Westerlo zuid : Kustlaan; west : Vennootschap/Residentie Bristol te Willebrouk en Mergaert-Walleyn, André Désiré te Knokke-Heist.

De grondeligenaar verklaart eigenaar te zijn van volgende onroerend goed :

VOORAFGAANDE UITFEENZETTING

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577bis en behalve de beperkingen hierna.

#### PLANNEN

De comparanten hebben ons, Notaris, volgende, documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven.

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Knokke-Heist op dertien december negentienhonderd drieënnegentig, onder bouwvergunning nummer 93/144, waarin het advies van de gemachtigde ambtenaar letterlijk luidt als volgt :

"GUNSTIG, mits inachtnaam van :

- in uitvoering van de omzendbrief van 20.10.1982 (B.S. 21.12.1982) moet voldaan worden aan de richtlijnen betreffende de eis om bij de bouwwerken voldoende parkeerplaats te scheppen;

- de artikels van het Burgerlijk Wetboek inzake erfdienstbaarheden die door de wet gevestigd zijn, dienen nagelieft te worden;

- alle niet-aangebouwde delen van de zijgevel dienen op bouwfysische en esthetische wijze met aangepaste materialen afgewerkt te worden.",

en waarvan het besluit letterlijk als volgt luidt :

#### Artikel 1.

De vergunning wordt atgegeven aan :

VOS AANNEMINGEN n.v., Tolpoortstraat 22 te 9800 DEINZE, die ertoe gehouden is :

1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.

2° - nota te nemen van het attest ELECTRABEL.

3° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.

- bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire drievenbus;

- het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderzochtingen door de Technische Dienst te verstreken en binnen de maand na het voltooien der bouwwerken;

- in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil. Deze oppervlakte dient minimaal 4 m<sup>2</sup> te bedragen voor 0 tot 12 appartementen, per bijkomende schijf van 6 appartementen of gedeeltelijke schijf dient een bijkomende ruimte van 2 m<sup>2</sup> voorzien. Voor handelszaken dient een afzonderlijke ruimte voorzien geschieden van deze voor de appartementen, nl. van 0 tot 80 m<sup>2</sup> netto oppervlakte een ruimte van 5 m<sup>2</sup> en per bijkomende schijf van 80 m<sup>2</sup> of gedeeltelijke schijf een bijkomende ruimte van 2,5 m<sup>2</sup>;

- de verschuldigde bouwaks te betalen;

- de riolering uit te voeren strikt volgens de gemeentelijke voorschriften en schriftelijk de datum te laten kennen aan het Gemeentebestuur van aansluiting op het rioolnet;

- bij eventuele afsluitingen, die uit te voeren strikt volgens de verkevelings- of gemeentelijke voorschriften.

- bij het voorhanden zijn van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder de volgende voorwaarden :

1. - schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;

2. - voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;



---

 VOORBEHOUDEN RECHTEN
 

---

1. De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiematschappijen van water, gas en elektriciteit of andere, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privaatve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge aanwezigheid op de markt van de voorziena materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en falling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

2. De bouwheer heeft het recht wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van één of meerdere verkrijgers, onder de volgende voorwaarden :

a) alle werken dienen uitgeoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

b) de administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplicht zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidige akte die ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-gescreven.

3. De bouwheer verbindt zich ertoe de hierna volgende wijzigingen uit te voeren voor de volledige afwerking van het gebouw, en voor de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen, indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren;

a) het oprichten van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan op de plannen gehecht aan de basisakte;

b) het bijbouwen van een deel of van delen aan het gebouw (of het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen) (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plannen, gehecht aan de basisakte.

De supplementaire verdiepingen en bijgebouwde constructies zullen de uitsluitende eigendom van de bouwheer zijn en de verkrijgers doen van nu reeds voor in de toekomst, onherroepelijk afstand van het eventueel recht van natrekking dat in hun voordeel zou kunnen bestaan.

d) de binnenschikkingen van de privaatve te wijzigen;

e) twee of meer privaatven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkel eigendom te verenigen;

f) een bestaand privaatief in verschillende privaatven te splitsen;

g) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaatief of van een deel van plaatsen, bij een aanpalend privaatief of bij eender welk privaatief op hetzelfde of op een ander niveau;

h) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatve loten;

i) het tot stand brengen van directe toegangen van de privaatve loten op de handels- -geleijkvloerse verdieping;

f) het omvormen van gemeene delen tot private delen in omgekeerd, het verplaatsen van gemeene lokalen, ruimten en installaties;

g) het toevoegen van een of meerdere plaatsen toebehorend aan een private element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;

h) de onderverdeling van de handelsgeleijkvloerse verdeling van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven;

m) en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, van de bouwheer of van de gebouwen;

n) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting die overeenstemt met de bouwtechniek.

4. Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen :

a) het aantal eenheden in de gemeene delen toegekend aan diverse private loten, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemeene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar; dit in verhouding tot het aantal private delen die tot basis voor de berekening van de verdeling der eenheden geldend hebben.

Als voorbeeld nemen wij een gebouw van tien verdiepingen, waar aan ieder verdieping honderd eenheden in de gemeene delen werden toegekend, wat neerkomt op een totaal van duizend eenheden. Mocht er in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd die in oppervlakte identiek is aan andere verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens honderd eenheden in de gemeene delen worden toebedeeld. Het totaal aantal eenheden van het gebouw zal zo op duizend plus honderd of elfhonderd eenheden gebracht worden. Men zal op dezelfde wijze tewerk gaan, maar dan omgekeerd, indien een of meer van de oorspronkelijk voorziene verdiepingen mocht komen te vervallen.

Besluit : enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw, zal een wijziging ondergaan.

b) Ingeval er een wijziging doorgevoerd zou worden, zoals voorzien onder punt 3/e, f en g van huidige afdeling, waardoor een private lot of een gedeelte hiervan aan een ander private lot gehecht wordt, of een private lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van eenheden in de gemeene delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de samengevoegde private oppervlakte.

c) in de gevallen voorzien onder punt 3/a en b van huidige afdeling, behoort het alleen de bouwheer toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d) het spreekt vanzelf dat door de vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemeene delen een verhouding tot het aantal eenheden, aangebracht kan worden.

e) Ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopsoverwaarden aangegaan met diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan.

f) Ingeval de incorporatie van de gemeene delen in private delen niet meer dan vijftig vierkante meter bedraagt, zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemeene delen gebeuren. In het omgekeerde geval geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel.

Bij de ondertekening van het verkoopsovereenkomst zal de koper aan de bouwheer onherroepelijk volmacht geven om de bouwwerken volgens de basissakte, plannen en bestekken (beschrijving van werken en materialen) door de bouwheer goedgetekend en erkend, te beëindigen. De koper zal bijgevolg de onverdeelde kwotiteiten van het terrein en/of de reeds opgerichte constructies ter beschikking van de bouwheer stellen. Hij zal aan de bouwheer zijn medewerking verlenen telkenmale hij hierom verzocht wordt, zelfs bij gewone brief. Bij zelfde akte zal hij aan de bouwheer onherroepelijk mandaat verlenen om, voor hem en in zijn naam, alle wijzigende en/of aanvullende basissakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van voorgenomen werken.

## VOLMACHT

g) onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor dient genomen te worden met eenparigheid van stemmen behoudens uitzonderingen werken en voor zover alle particulieren verkocht zijn. Deze beslissing algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering der van het gebouw uitgeoefend zouden worden, tenzij mits beslissing van de aanbesteding veranderingen of ombouw die in om het even welk gedeelte ontstaan tussen de verschillende particuliere eigendommen, tengevolge van noot gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor in het reglement opgenomen.

5. Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de andere eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatste, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemene delen of op de particuliere of er wijzigingen aanbrengen; dit alles zonder dat de opervlakte van de reeds verkochte particulieren gewijzigd worden. Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aan- of bijgebouwd zou worden, en om alle nodige wijzigingen aan te brengen betreffende de afteckening der gemene delen, de erfdienstbaarheden, de beschikkingen van de basissakte, evenals voor wat betreft de verdeling der eenheden, ditzelfde of andere traktes, doch zulks derwijze dat de persoon die eigenaar wordt of is, in geen geval minder genotsrechten zal hebben, maar wel gelijkwaardige genotsrechten in de particulieren behoudt. Dit alles zonder verhaal noch vergoeding.

6. De grondeigenaar en de bouwheer kunnen de hen in deze basissakte en bijlagen toegekende rechten aan derden overdragen mits kennisgeving van deze overdracht per aangeteekend schrijven, gericht aan de syndicus of aan de mede-eigenaars.

7. Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de particuliere loten of valt ten laste van de gemeenschap van de mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens ten hunne laste.

Alle te nemen maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en Nationale Reglementen vallen ten laste van de eigenaars van de particuliere loten of valt ten laste van de gemeenschap van de mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens ter hunne laste.

8. Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn noot in de prijs inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in het lastenboek.

1. Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond hiervoor beschreven. Het opleggen van een achterruwbouzone, de aanleg van wegen of van groenzone of 0111 het even welke andere overweging door de bouwheer vrij te bepalen, kunnen de bouwheer ertoe verplichten of ertoe aanzetten ten overstaan van de openbare overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte in de grond.

De verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging, alsmede de naamloze vennootschap "Carimmo", voornoemd, geven onherroepelijk mandaat aan de bouwheer om, ten overstaan van voornoemde Openbare Overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, over te gaan tot de vervreemding, ruiling, verbintenisrecht op gezegd gedeelte grond. Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel afgesloten worden.

2. Deze onherroepelijke volmacht houdt in dat de bouwheer alleen gerechtigd is om, in naam van de verkrijgers en de naamloze vennootschap "Carimmo", voornoemd, over te gaan tot de opmeting en de schatting van de grond in kwestie, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige aktes te verlijden, alle stukken, plannen, lastenboeken en andere documenten te ondertekenen, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen, met mogelijke inderhaald van inderhaaltstelling, handlichting te geven van alle hypothecaire inschrijvingen en in het algemeen alles te doen wat nodig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

3. De verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging, aanvaarden dat alleen de bouwheer recht heeft op de prijs ten gevolge van de afstand van een gedeelte van de grond, op de huurgedelen en op alle vergoedingen ten gevolge van de vestiging van een zakelijk recht of vorderingsrecht op bedoelde grond, zonder dat enige verrekening of vergoeding zou verschuldigd zijn aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privéleven.

4. Huidig voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de comparanten verantwoordelijk zouden zijn voor of moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, bescherming of aanleg van de grond.

#### AFSTAND VAN DE GROND

Dit alles is van toepassing tot aan de verkoop van het laatste privéleven.

Inkomhal met belten, brievenbussen en tellers voor electriciteit, traphal met trap, lift met liftkoker.

Gemeenschappelijke delen

II. De GELIJKVALORSE VERDIEPING bevat:

waaronder de grond.  
Acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid de dubbele garage zelf  
a) in privaatieve en exclusieve eigendom

3. een dubbele garage, genummerd "G3-4", bevattende:

waaronder de grond, hetzij samen twaalf/duizendsten.  
Zes/duizendsten (6/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid de garage zelf  
a) in privaatieve en exclusieve eigendom

2. twee enkele garages, genummerd "G1" en "G2", bevattende:

appartement in het gebouw.  
afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een Deze bergingen mogen evenmin in huur gegeven worden noch in genot van een appartement, vermits ze beschouwd worden als aanhorigheid ervan. I. Men kan dus geen eigenaar zijn van een berging zonder eigenaar te zijn toegestaan tusschen de eigenaars van appartementen in de residentie Sunset waarvan zij deel uitmaken. De verkoop van deze bergingen is enkel worden beschouwd als een privaatieve aanhorigheid van het appartement Zij zullen derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen, en zij respectievelijke verkoopakten.

appartemen ten waaraan zij zullen aandedeeld worden in de Deze bergingen vormen een onafscheidbaar geheel met de de kelder verdieping.

1. drie bergingen, genummerd "K1" tot en met "K3" op het plan van

Privaatieve delen

Trap en trapzaal, lift en liftkoker, gang leidende naar de privaatieve bergingen, driveway, sas.

Gemeenschappelijke delen:

I. De Kelder verdieping bevat:

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

**I. BASISAKTE**

De vijfde verdieping en de vijfde duplex-verdieping, bevatten een **duplex-appartement**, genummerd "A5", bevattende:

a) in privé-eigendom en uitsluitende eigendom:  
- op de vijfde verdieping: Inkom, leefruimte met trap leidende naar de vijfde duplex-verdieping en met terras, keuken, vestiaire, W.C., slaapkamer 1 en douchekamer.  
De keuken en de slaapkamer 1 hebben een doorlopend terras achteraan.

Privé-eigendom delen:

Liftkoker

- op de vijfde verdieping: de brandkoepel  
- op de vijfde verdieping: Traphal met trap, lift met liftkoker  
- op de vijfde duplex-verdieping: Traphal met trap, lift met liftkoker

Gemeenschappelijke delen:

ZOLDERVERDIEPING bevatten:

IV. De VIJFDE VERDIEPING, DE VIJFDE DUPLEX-VERDIEPING EN DE

vierhonderdtachtig/duizendsten (480/1.000sten).  
Tevens honderdveertig/duizendsten (120/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij samen b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
a) in privé-eigendom en uitsluitende eigendom:  
**Vier appartementen**, genummerd als voormeld, bevattende:  
Inkom, leefruimte met terras, keuken, W.C., bureel, lokaal voor centrale verwarming, slaapkamer 1, badkamer en slaapkamer 2 met doucheel. Slaapkamer 1 en slaapkamer 2 hebben een doorlopend terras achteraan.

Privé-eigendom delen:

Lift met liftkoker, traphal met trap,

Gemeenschappelijke delen:

De verdiepingen 1 tot en met 4 zijn identiek, met uitzondering van de terrassen en terrasleuningen aan voor- en achtergevel. Iedere verdieping bevat telkens een appartement, genummerd naar de verdieping, vooraftgegaan door de letter "A", Aldus is het appartement op de derde verdieping genummerd "A3".

III. De TYPE VERDIEPING bevat:

het gebouw waaronder de grond.  
Honderdzesstijg/duizendsten (160/1.000sten) der gemene delen van b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
a) in privé-eigendom en uitsluitende eigendom:  
Handelsruimte, W.C., vuilnislokaal en berging.  
: bevattende:  
**Een handelsruimte**, genummerd "1".

Privé-eigendom delen

Deze duizendsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de private lokale als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de private lokale. De aanbedeling van deze duizendsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgestelde aantal duizendsten en de nuttige oppervlakte van de private lokale of de veronderstelde waarde volgens de bestemming, behoudens uitzonderingen voorzien in het reglement van mede-eigendom.

Totaal	1.000/1.000
-----	-----
Garage G1	6/1.000
Garage G2	6/1.000
Garage G3-4	8/1.000
Handelsruimte 2	160/1.000
Appartement A1	120/1.000
Appartement A2	120/1.000
Appartement A3	120/1.000
Appartement A4	120/1.000
Duplex-apartement A5	175/1.000
Duplex-apartement A6	165/1.000

#### SAMENVATTENDE TABELLEN

De dakverdieping en de duplex-dakverdieping, bevatten een **duplex-apartement**, genummerd "A6", bevattende:

a) in private en uitsluitende eigendom:  
 - op de dakverdieping: inkom, leefruimte met trap leidende naar de duplex dakverdieping en met terras, vestiaire, W.C., keuken met terras achteraan, berging met centrale verwarming.  
 - op de duplex-dakverdieping: gang met trap leidende naar de dakverdieping en luik naar de zolderverdieping, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en badkamer.  
 - op de zolderverdieping: een zolderkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
 - honderdvijfenzestig/duizendsten (165/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

#### Private delen:

- op de dakverdieping: Traphal met trap, lift met liftkoker  
 - op de duplex-dakverdieping: machiniekamer

#### Gemeenschappelijke delen:

#### V. DE DAKVERDIEPING EN DE DUPLEX-DAKVERDIEPING bevatten:

- honderdvijfenzestig/duizendsten (175/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
 - op de vijfde duplex-verdieping: nachthal met trap leidende naar de vijfde verdieping, berging met centrale verwarming, slaapkamer 2, badkamer, en slaapkamer 3 met douche, en slaapkamer vier, slaapkamer 2 en slaapkamer 3 hebben een doorlopend terras achteraan.

voortspruiten.  
 ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstreken aan wie dan en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijnner en zonder dat de gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven voortspruiten uit de akte, passieve, zichtbare en onzichtbare, bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen De toekomstige verkrijgers van een private kavel worden in het ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.  
 Zij eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden rechtsvoorgangers.

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

sub 2.  
 natrekking mede wordt gedaan, zonder enig verhaal tegen de comparante project draagt, en in wiens voordeel de afstand van het recht van van de comparante sub 1 die ook de volle verantwoordelijkheid van het De residentie Sunset I zal opgetrokken worden op kosten en risico zoals hierboven beschreven.  
 complex te bouwen, onderworpen aan het stelsel van de mede-eigendom, voorschreven grond, teneinde haar toe te laten op deze grond een onroerend Wetboek, op de gebouwen welke zij voornemens is op te richten op de overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk comparante sub 1, aan haar recht van natrekking, welke haar toekomt comparante sub 2 zult ver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van In aansluiting met deze toestemming tot bouwen verklaart de onder de naam Residentie "Sunset I".  
 grond een volledige nieuwbouw op te richten, zoals hierboven bepaald, vennootschap "VOS AANNEMINGEN", om op het hiervoor beschreven perceel bij deze toestemming te geven aan de comparanten sub 1, de naamloze Comparante sub 2, de naamloze vennootschap "CARIMMO", verklaart

#### AFTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING EN TOELATING TOT BOUWEN

De gehele of gedeeltelijke verveemding van een privaat element omvat noodzakelijkwijze de gehele of gedeeltelijke verveemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidelbare afhankelijkheid van maken.  
 Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die er aangehecht zijn.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder opschortende voorwaarde van de toekenning van de bouwvergunning, gebaseerd op de alhier aangehechte uitvoeringsplannen, voor de oprichting van een respectievelijke basisakten.

residents zullen bijdragen in deze kosten zoals bepaald in hun elk voor de helft, met dien verstande dat de mede-eigenaars van beide trap, lift met liftkoker, zullen gedragen worden door beide residents, opsomming beperkend is, van de gemeenschappelijke inkom, traphal met elektriciteit, vervangings, herstelling, enzovoort, zonder dat deze De gemeenschappelijke kosten van onderhoud, verzekering, I. Deze erfdienstbaarheid is eeuwigdurend en onvergelijk.

residentie, geplaatst kunnen worden in de inkom van de residentie Sunset belien, en de elektriciteitsmeters van de eventueel op te richten privaatleven. Deze erfdienstbaarheid houdt ook in dat de bravenbussen, gemeenschappelijke delen van onderhavige residentie "Sunset V naar hun de aanpalende residentie ten westen, toegang te verlenen, via de gebruikers van de appartementen, autoaansluitingen, en/of garages van honderdtweeënzeventig m<sup>2</sup>, (heersend erf), teneinde de eigenaars en/of afdeling, sectie E nummer 983, met een oppervlakte van residentie ten westen, op een perceel grond gekadastrerd in de tweede meters (153m<sup>2</sup>), (lijdend erf) ten voordele van de eventueel op te richten E nummer 982, met een oppervlakte van honderddrieënvijftig vierkante "Sunset I" in oprichting, gekadastrerd in de tweede afdeling, sectie een erfdienstbaarheid van doorgang lastens de onderhavige residentie De naamloze vennootschap "VOS AANNEMINGEN", vernoemd, vestigt vestiging van volgende erfdienstbaarheid :

Beide comparanten verzoeken mij, notaris, akte te verlenen van de

#### VAN EEN ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGAANG

#### II. VERBINDING MET DE AANPALLENDE EIGENDOM TEN WESTEN - VESTIGING

*de toutes les autres propriétés riveraines de la cour.*  
Elle est grevée d'une servitude de passage perpétuelle au profit

entretenu par les propriétaires.

"La cour doit être maintenue dans son état actuel de pavage, et overgeschreven, en welke is omschreven als volgt :

destijds te Gent, op negentien november negentienhonderd zeventwintig, Julien Van Hove, welke akte werd verleden voor notaris Van De Velde, de Compagnie Immobilière Le Zoute, naamloze vennootschap en de Heer erfdienstbaarheid wordt onder meer beschreven in een akte verkoop tussen residentie Yellowstone en via vernoemde binnenkoer. Deze I, van de erfdienstbaarheid van doorgang langs de kustlaan onder de eigenaars/gebruikers van de garages van onderhavige residentie Sunset privaatleve binnenkoer zich niet verzetten tegen de het gebruik door de voornoemd perceel, en op voorwaarde dat de mede-eigenaars van de eigenaars van dit perceel, en van de voltooiing van de nieuwbouw op onder opschortende voorwaarde van het bekomen van het akkoord van de oppervlakte van honderdtweeënzeventig vierkante meters, (lijdend erf), genummerd 01/03, over de aanpalende eigendom ten westen, te weten het een uitweg nemen, zoals aangeduid op het hieraangehechte uitvoeringsplan De garages van onderhavige residentie Sunset I, zullen onvergelijk

#### I. DOORGAANG NAAR DE GARAGES

#### BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten zullen de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een gegoeede Belgische verzekeringsmaatschappij teneinde alle risico's tegen brand, ontploffingen, elektrische kortsluitingen te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van mede-eigendom.

Bij ledere overdracht zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur.

## 1. Verzekeringen

### BIJZONDERE BEPALINGEN

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de particuliere delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht. De kosten van onderhoud herstel of vervanging van deze terrassen en borstweringen zijn ten laste van de eigenaars van al de woonpartimenten, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemene delen.

### STATUUT VAN DE OVERIGE TERRASSEN

Het uitsluitend genot van deze terrassen behoort tot het eigendomsrecht van de appartementen op de dakverdieping op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van deze terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde particulier. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de vloer ten laste van de gemeenschap. Deze terrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie, met een erfdienstbaarheids van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of particuliere delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

### STATUUT VAN DE TERRASSEN OP DE DAKVERDIEPING

De comparant sub 2., de naamloze vennootschap "Carimmo", behoudt zich het recht van vergoeding voor

1) betreffende het toestaan van erfdienstbaarheden van licht en licht ten voordele van het aanpalend erf ten oosten, en lastens onderhavige residentie Sunset I, en

2) betreffende de vergoeding voor het eventueel dicht maken van de bestaande lichten en zichten en zichten als heersend erf en lastens het erf ten oosten als lijdend erf.

### ERFDIENSTBAARHEID VAN LICHT EN ZICHT

residentie op het voornoemd heersend erf, gekadastreerd in de tweede afdeling sectie E nummer 983.

mede-eigendom.  
 Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van  
 bij wijze van subrogatie.  
 De toekomstige, alsook voor hun rechtsopvolgers beneven welke titel ook,  
 ontstaan gelden voor alle mede-eigenaars, zo tegenwoordige als  
 Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen  
 mede-eigenaars.

en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tusschen de  
 de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw  
 de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel  
 1. Het zakelijk statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt

Dit reglement omvat:

zover onderhavige akte er niet van afwijkt.  
 ten welken titel ook die ondeelbaar zullen verbonden zijn. Dit alles in  
 als voor de toekomstige eigenaars ervan alsmede voor hun rechtsopvolgers  
 I zullen dit reglement moeten naleven dat gelden zal zowel voor de huidige  
 Alle eigenaars van een privaatief element van de residentie Sunset

nummer 7.

hypotheekkantoor te Brugge op éenentwintig oktober daarna, boek 4731  
 negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste  
 notaris Vanden Bussche te Knokke-Heist op drieëntwintig augustus  
 basissakte van de residentie Octogone, verleden voor ondergetekende  
 naar het algemeen reglement van mede-eigendom, dat gehecht werd aan de  
 gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verlijzen de comparanten  
 beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars III de  
 wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen  
 Teneinde de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

op naam van de vereniging van mede-eigenaars Residentie Sunset I.  
 De syndicus zal deze gelden plaatsen op een bankrekening geopend

te verzekeren.

de syndicus moet doen om ten alle tijde de goede werking van het gebouw  
 het reinigen en onderhoud van het gebouw, en alle andere uitgaven die

Dit werkingfonds zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen,  
 mede-eigenaars te betalen voor het oprichten van een werkingfonds.

De algemene vergadering stelt de sommen vast door de

#### 3. Werkingfonds

eigenaars volgens de akte van vervreemding.

- datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe

- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;

datum van de akte;

- naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, met

en volgende inlichtingen bevatten:

Deze kennisgeving moet per aangeteekend schrijven gedaan worden,  
 overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.

aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de  
 privative kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn  
 In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een

#### 2. Verkoop van een privaatief



Beide comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:  
De comparante sub 1. :

#### VOIMACHT

schadevergoeding in geval van wijgering.  
moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van  
verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos  
mede-eigenaars van de Residentie Sunset I vereist is om de beoogde  
Indien om welkdanige redenen ook, de medewerking van de  
van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.  
dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw  
Dit voorbehoud kan voor comparanten noch de verplichting bij te  
bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.  
tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het  
De comparante sub 2. heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan  
of zouden willen gebruik maken van deze muren.  
verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen  
maken in hun uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die  
Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparanten mogelijk te  
eigendommen.  
maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende  
Comparante sub 2. alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig  
gemeen zijn.  
De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen

#### SCHEIDINGSMUREN.

De comparanten komen niet tussen in de kosten van de gemene delen van  
de niet-verkochte privé-eigendommen, behalve wat betreft hun aandeel in de kosten van  
de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze appartementen  
niet gebruikt noch verhuurd worden.

#### BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET VERKOCHE PRIVAATIEVEN:

In afwijking van artikel III.5. zesde paragraaf, wordt er uitdrukkelijk  
bedongen dat er wel motors mogen geplaatst worden in het gebouw.

#### 5. Moraliteit - Stilte - Welvoeglijkheid

In afwijking van artikel II.2.1.2. laatste paragraaf, wordt er  
uitdrukkelijk bedongen dat de in de basisakte vastgestelde verdeling der  
aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de  
volledige algemene vergadering, die met unanimiteit beslist.

#### 4. Verdeling van de gemene delen

zover dit niet door de bouwvergunning wordt verboden.  
voor woonfunctie en voor de uitoefening van commerciële en vrije beroepen, voor  
b) De appartementen op de hoger gelegen verdiepingen worden gereserveerd  
geacht worden.  
aanspellingen en vernieuwingen moet kunnen ondergaan die door de eigenaars nuttig  
feit dat het uitwendig aspect van een commerciële eigendom steeds de  
Bij de uitoefening van deze rechten zal rekening gehouden worden met het  
de eigenaar lichtreklame mag plaatsen boven de uitstralen aan de gevel.  
handelsbedrijfigheid nuttig geacht worden. In het bijzonder wordt bepaald dat

stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het  
Tenzijnde voorsheren, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en  
sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ingeval een of verschildende der hogergewelde rechtshandelingen bij  
verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.  
verkoop, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds  
van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop, na rouwkoop, verkning der  
alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen  
doen, in beroep te gaan en zich in verdrking te voorzien, kennis te nemen van  
gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te  
bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het  
Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en  
meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te  
aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle  
vervolgingen en draangmiddelen.

ontbindende rechtsvoordeeling en zakelijke rechten, af te zien van alle  
van inpandegeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken,  
de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen  
van verzet, inbeslagnemingen en andere belteselen, opheffing te verlenen en in  
gedeelte te ontsaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen  
Het ambtsnalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of  
indeplaatsstelling.

ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder  
termijn voor betaling van de verkoopprizen, kosten en alle bijhorigheden te  
Het tijdstip van de ingenottrading te bepalen, de plaats, wijze en  
alle rechtvaardiging en opheffing.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van  
betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen  
Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong  
voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebbber zal goedvinden.

of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en  
En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing  
residentie wordt opgetrokken.

hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de  
delen in het appartementsgebouw genaamd residentie Sunset I evenals de  
Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privaatve

om voor hen en in hun naam de hierna beschreven handelingen te stellen:  
Knoke-Heist, Leopoldlaan 63 bus B1;

5. Mevrouw Anne-Marie Coussement, juriste, wonende te  
Lissewegs Uperhor

4. Mevrouw Marijke Keereman, bediende, wonende te Brugge-Lissewege,  
Bruggestraat, 136;

3. De Heer Philippé Strypsteen, jurist, wonende te Ruiselede,  
95;

2. Mevrouw Charlotte De Vos, juriste, wonende te Knoke Heist, Bronlaan  
1. Ieder der bestuurders van de naamloze vennootschap "CARIMMO";

De comparante sub 2. :  
Ieder afzonderlijk kunnen de handelen;

Knoke-Heist, Leopoldlaan 63 bus B1.  
5. Mevrouw Anne-Marie Coussement, juriste, wonende te  
Lissewegs Uperhor

4. Mevrouw Marijke Keereman, bediende, wonende te Brugge-Lissewege,  
Bruggestraat, 136;

3. De Heer Philippé Strypsteen, jurist, wonende te Ruiselede,  
95

2. Mevrouw Charlotte De Vos, juriste, wonende te Knoke Heist, Bronlaan  
1. Ieder der bestuurders van de naamloze vennootschap "VOS AANNEMIN-  
GEN";

algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### WOONSTKEUZE

Iedere latere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaat deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeëldig kunnen gedaan worden.

#### VERTALING

Alleen de Nederlandstalige tekst is rechtsgeëldig.  
Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparant of van de ondergetekende notaris.

#### BEVESTIGING VAN DE IDENTITEIT

Aan de hand van de door de wet vereiste stukken bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparanten.

#### MAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.  
Na voorlezing hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met ons, notaris deze akte getekend.

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van mede-eigendom-inwendige orde vormen samen het "ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM" of de statuten van de mede-eigendom. Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed. Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

### II.1.3 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbers ten gelijk welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald. De veranderingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle mede kontraktanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

### II.1.2. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heroprichting van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de mede-eigenaars. Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbers ten allen titel. Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regelen die voor dat geval worden voorgeschreven. Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheken van de ligging van het onroerend goed.

### II.1.1. - BEPALING EN DRAAGWIJZTE

### II. 1. - ALGEMENE UITEENZETTING

Betreffende een onroerend goed waarvan sprake in de basisakte waaraan dit reglement zal aangehecht blijven.

## **II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en na de overdracht of de toebedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie SUNSET I". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

### Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

#### 11.2. - WONINGSTATUUT

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hem voortvloeien uit zijn privé-eigendom, onverwijld ter kennis te brengen van de algemene vergadering.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering op initiatief van de syndicus bij ter post aangestelde brief.

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan.

3° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangestelde brief; de verliener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een verandering of door afwezigheid van de kennisgeving;

4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtsstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtsstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtsstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

#### Tegenstelbaarheid van statuten en beslissingen algemene vergadering

Alle bepalingen vervat in het reglement van mede-eigendom, en welke tegenstrijdig zouden zijn aan diegene vermeld in de basisakte, zullen als niet bestaande aanzien worden.

Worden ten andere ook als bestaande om in deze opgenomen te zijn, aanzien, alle voorwaarden en erfdienstbaarheden vervat in de basisakte, evenals alle bestaande of nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

De gemeene delen worden onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) toebedeeld aan privateven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde hunner privateven. De verdeling der aandelen onder de verschillende privateven werden vastgesteld in de basissakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

#### II.2.1.1. - VERDELING DER GEMENE DELEN

Het onroerend goed omvat privateven delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle mede-eigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte. De privateven delen worden in het algemeen "appartementen" genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld. De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, garages, autostandaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privateven worden aanzien.

#### II.2.1.1. - VERDELING VAN HET GEBOUW

#### II.2.1. - ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVAATIEVE EIGENDOM

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw. Niettegenstaande het feit dat de vereniging van mede-eigenaars geen ander vermogen kan hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel (dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen), heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter verwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen. Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgeoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom. Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing. De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt evenwel vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd. De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Voorwerp van privaatve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaatve, en onder andere:

1. de toegangsdeur tot het privaatve eigendom;
2. de vloerbedekking;
3. het binnenplaatwerk;
4. de niet dragende binnenmuren;
5. de vensters, ramen, rolluiken, zonneschermen;
6. de nutsleidingen tot het uitsluitend gebruik van de privaatve eigendom;

#### II.2.1.3. - PRIVAATVE DELEN - SAMENSTELLING

Voorwerp van mede-eigendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privaatve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als verticale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemene delen;
- 4) het dak;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze die uitsluitend dienen voor een bepaalde eigendom;
- 6) de ruwbouw van balkons en terrassen; de borstweringen;
- 7) de gemeenschappelijke lokalen: lokalen bestemd voor fietsen, voor telers, voor vuilnis;
- 8) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, lift en liftkoker;
- 9) bel, parlofoon, deuropener, brievenbussen.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed gemeen te zijn, behoudens tegenbewijs.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tusschen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

#### II.2.1.2. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - SAMENSTELLING

De onverdeelde delen in mede-eigendom gehecht aan een privaatve eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden hierna vermeld. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de apparatemen ten ondergaan, mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij unaniem besluit van de algemene vergadering genomen door twee/derden der stemmen gehecht aan de gemene delen en de speciale meerderheid van de drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen alle mede-eigenaars.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privé-eigendom wijzigingen te brengen aan de gemene delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende met drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars. Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en

#### II.2.3.1. - Gemene delen

### DELEN

#### II.2.3. - GENOT EN WIJZIGING DER PRIVAATVE EN GEMEEN SCHAPPELIJKE

De titularis oefent op de privé-eigendom delen het eigendomsrecht uit. Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard. Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder. Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularen, en ondermeer inzake isolatie.

#### II.2.2.3. - Op de privé-eigendom delen

De titularis oefent op de gemeenschappelijke delen alle rechten uit welke nodig zijn voor een normaal genot van zijn privé-lokalen, en hij kan dit zo nodig afdwingen. De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van de medetitularen.

#### II.2.2.2. - Op de gemeenschappelijke delen

De uitoverdeeldreding van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden. De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zekelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privé-eigendom delen.

#### II.2.2.1 - Algemeen

#### II.2.2. - UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT - BEPERKINGEN

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

#### II.2.1.4. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET UITSLUITEND GENOT

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van privé-eigendom de leidingen en toestellen gelegen binnen de eigendom. Verwarming dienstig is voor heel het gebouw, behoren alleen tot de

9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen; indien de centrale
8. de binnendeuren;
7. het sanitair;

De jaarlijkse algemene vergadering zal gehouden worden op de datum bepaald door de syndicus in de periode van 20 mei tot en met 4 juni. Daarnaast wordt een bijzondere algemene vergadering georganiseerd, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangestuurde brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

#### II.3.2.1. - DE UITNODIGING

#### II.3.2. - DE ALGEMENE VERGADERING

Alle eigenaars samen vertegenwoordigen de hele mede-eigendom en kunnen alle beslissingen nemen. Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle mede-eigenaars uitgenodigd worden, en die de bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

#### II.3.1. - ALGEMEEN

#### BESTUUR MEDE-EIGENDOM - SYNDICUS

#### II.3. - BESTUUR VAN HET GEBOUW: ALGEMENE VERGADERING - RAAD VAN

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden (3/4den) der stemmen, en met de toestemming van de architect van het gebouw of zijn plaatsvervanger. Zulks geldt namelijk voor de ingangsdouren der appartementen en andere private lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderderwerken aangaat.

#### II.2.4. - STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Iedere mede-eigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de private plaatsen der andere mede-eigenaars. Het esthetische van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen. De rechten der andere eigenaars en niets te doen wat de stevigheid of bepaald door tegenwoordig contract, op voorwaarde niet te schaden aan over zijn appartement en andere private lokalen, binnen de grenzen Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken

#### II.2.3.2. - Private delen

erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengt, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

De vergadering wordt gehouden in de gemeente waar het goed gelegen is, of op de plaats aan te duiden door de syndicus.

### II.3.2.3. - PLAATS EN TIJDSTIP VAN DE VERGADERING

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Algemene vergadering moet plaatsvinden vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, indien deze ingericht werd, ten minste drie weken De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, indien deze ingericht werd, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, indien deze ingericht werd, ten minste drie weken De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, indien deze ingericht werd, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, indien deze ingericht werd, ten minste drie weken

De gene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde. Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, mits het punt niet te laat is, voor het verstuken van de uitnodiging.

### II.3.2.2. - DE DAGORDE

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de raadslagen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

In België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementencomplex.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De bijeenroeping vermeldt ook volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een private kavel of ingeval de eigendom van een private kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de raadslieden van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de raadslagen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee. De belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de raadslagen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij gewone of voorhand verzonden en vermelden de dagorde. Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van rechten op een eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verzonden op een aangeduid adres, medegegeerd aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zolang het de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de raadslagen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:  
 a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;  
 b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

De algemene vergadering beslist:

ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.  
 Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de zij, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.  
 De stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.  
 De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van stemmen genomen.  
~~Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement, worden de beslissingen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen genomen.~~  
 hem werd toevertrouwd.  
 persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet is  
 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is mede-eigenaars beschikken.  
 stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde  
 Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal mede-eigendom.  
 Iedere mede-eigenaar heeft evenveel stemmen als quotiteiten in

#### II.3.2.5. - STEMRICHT - MEERDERHEID - VOLMACHTEN

secretaris.  
 Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, zal de syndicus optreden als  
 De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.  
 voorzitter, een secretaris en eventueel bijzitters en/of stemopnemers.  
 Bij aanvang van elke vergadering wordt een bureau samengesteld, samengesteld uit een

#### II.3.2.4/BIS. - HET BUREAU

quorum.  
 Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van  
 dat het gaat om een tweede vergadering.  
 daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder  
 bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen  
 Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering  
 meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.  
 mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering,  
 Niettemin beraadslagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de  
 voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.  
 De algemene vergadering beraadslagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de  
 algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en

~~zijn.  
 de quotiteiten in de mede-eigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te  
 Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement dient de helft van~~

#### II.3.2.4. - QUORUM

van de mede-eigendom.  
 volmachtinge niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels  
 drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn  
 Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaren. Een lasthebber mag evenwel meer dan  
 gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.  
 algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt  
 De volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan  
 van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid  
 naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele kwotiteiten.  
 meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen.  
 De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachting mag nooit  
 eigenaar van het gebouw, of een familielid in de rechte lijn.  
 Iedere eigenaar kan volmacht geven aan de syndicus, een andere  
 overeenkomst.

stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij anderszuidende  
 Bij samenvoeging van vruchtgebruik en blote eigendom wordt het  
 In geval de betrouwen dit nalaten wordt hun stemrecht geschorst.  
 aan. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber  
 van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen  
 geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één  
 bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen  
 van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of  
 In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of in geval de eigendom  
 onverdeeldheid.

eigenaars één onder hen aan te duiden die zal stemmen namens de  
 Bij onverdeeldheid van een eigendom dienen de onverdeelde

- c) over de ontbinding van de vereniging.  
 het ontorend goed;  
 a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.  
 b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van

3° met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke ontorende goederen.  
 worden;  
 d) over iedere verkrijging van nieuwe ontorende goederen bestemd om gemeenschappelijk te  
 geval van gedeeltelijke vernietiging;  
 c) over de heropbouw van het ontorend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in  
 b) over de wijziging van de bestemming van het ontorend goed of van een deel daarvan;  
 van de lasten van de mede-eigendom;  
 a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.  
 economische of technische redenen, zullen worden uitgeoefend door de vereniging van mede-eigenaars.  
 e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om  
 beslissen;  
 tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan  
 d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is,  
 mede-eigendom;  
 c) over de eventuele oprichting en de wijze van samenstelling van een raad van

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beradslagingen van de vergadering.

#### II.3.2.6. - DE BEVOEGDHEID

##### II.3.2.6.1. - ALGEMEEN

Iedere algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het bestuur van de gemeenschappelijke delen en te beslissen over de herstellingen en de werken (zie nr II.5. hierna)

##### II.3.2.6.2. - JAARVERGADERING

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak;

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van bestuur mede-eigendom;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de bestuursrekeningen;
- verslag van de raad van bestuur mede-eigendom;
- goedkeuring van de bestuursrekeningen en decharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgende werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de bestuursrekeningen en de stukken jaarlijks de aanstelling van de commissaris van de rekeningen.

##### II.3.2.6.3. - PROCES-VERBAAL

~~Van iedere algemene vergadering wordt een proces-verbaal opgemaakt door de syndicus en medeondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur. Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van het proces-verbaal, af te leveren door de syndicus.~~

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt ook hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. Hij heeft geen mede-eigenaar te zijn.

De eerste syndicus mag echter eveneens aangeduid worden door de promotor of door zijn aangestelde.

~~De maximumduur van het mandaat bedraagt vijf jaar, behalve het benoeming. De duur van het mandaat wordt vastgesteld bij de benoeming.~~

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

#### II.3.4.1. - AANSTELLING

#### II.3.4. - DE SYNDICUS

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hier toe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien. De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

#### II.3.3/BIS - DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De raad van bestuur heeft een onbeperkt recht van toezicht op de rekeningen en de stukken.

De raad van bestuur treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die naden ten bezwaarting voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

De raad van mede-eigendom wordt er mee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden toegekend aan de commissaris van de rekeningen.

Daar toe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.

#### II.3.3.2. - BEVOEGDHEID

De raad van bestuur mede-eigendom, benoemd door de algemene vergadering, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter, gekozen onder de mede-eigenaars. Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

#### II.3.3.1. - SAMENSTELLING

#### II.3.3. DE RAAD VAN BESTUUR MEDE-EIGENDOM

Ongeacht voormelde bevoegdheden, heeft de syndicus tot opdracht:  
 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel II.3.2.1;  
 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;  
 3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

De syndicus is gelast met het bestuur van de mede-eigendom. Tot zijn taak behoren onder meer:  
 - het laten onderhouden van de gemeenschappelijke delen en het toezicht op de werking van de gemeenschappelijke diensten;  
 - het laten uitvoeren van de herstellingen en de werken bestemd door de algemene vergadering of de raad van bestuur mede-eigendom, of die welke dringend en noodzakelijk zijn;  
 - de betaling van de algemene kosten, en het innen van de bijdragen, namens de mede-eigenaars;  
 - het beheren, samen met de raad van bestuur mede-eigendom, van het reservefonds;  
 - het afsluiten van verzekeringsovereenkomsten in naam van de vereniging van mede-eigenaars, volgens de voorschriften van de algemene vergadering.  
 - het bewaren van het archief.

#### II.3.4.3. - BEVOEGDHEID

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, ~~met als maximum de barèmes van de immobiliënkamer van de~~ ~~streek.~~

#### II.3.4.2. - VERGOEDING

door de verzoeker in het geding worden geroepen.  
 bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij doeleinden.  
 wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit De aansprakking van het uittrekkel moet geschieden door toedoen van de syndicus.  
 beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.  
 de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittrekkel moet worden voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittrekkel de naam, de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.  
 wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke Een uittrekkel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.  
 Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergadering mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangepakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en op de wijze te bepalen door de algemene vergadering;

12° desgevallend, het postintervenitiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° ten behoeve van de opdrachten en contracten waarvan het bedrag hoger is dan het bedrag vana hetwelk de algemene vergadering de mededinging verplicht heeft gesteld, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenote(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de herboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beradslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypothekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren met ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het

§ 4. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§ 1. De syndicus treedt namens de vereniging van mede-eigenaars op in rechte, als is eiser, zowel tegenover mede-eigenaars als tegenover derden.

Hij treedt op namens de vereniging van mede-eigenaars als verweerders, kan de dagvaarding rechtsgeëldig betekend worden aan de syndicus, die optreedt als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars, bij wie zij geacht worden domicilie gekozen te hebben.

Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden betreft alleen de vereniging van mede-eigenaars. Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden wordt domeinlijk gekozen te hebben.

Wat betreft de vereniging van mede-eigenaars als verweerders, kan de ten opzicht van huurders of gebruikers van een eigendom.

Elke mede-eigenaar verplicht zich het reglement na te leven, ook inachtneemen en dat de mede-eigenaar die discipline zal kunnen afdwingen.

De dienende verplicht de mede-eigenaar er zich toe de huurder of gebruiker de eigenaarsdiscipline op te leggen. Ieder huurcontract bevat daarom de vermelding dat de huurder de eigenaarsdiscipline zal optreden.

De syndicus kan ook in rechte optreden namens de algemene vergadering van mede-eigenaars tegen een huurder of gebruiker.

De syndicus kan ook in rechte optreden namens de algemene vergadering van mede-eigenaars tegen een huurder of gebruiker.

De syndicus treedt namens de vereniging van mede-eigenaars op in rechte, als is eiser, zowel tegenover mede-eigenaars als tegenover derden.

## II.3.4.4. - OPTREDEN IN RECHTE

§ 19. De syndicus treedt namens de vereniging van mede-eigenaars op in rechte, als is eiser, zowel tegenover mede-eigenaars als tegenover derden.

Hij treedt op namens de vereniging van mede-eigenaars als verweerders, kan de dagvaarding rechtsgeëldig betekend worden aan de syndicus, die optreedt als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars, bij wie zij geacht worden domicilie gekozen te hebben.

Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden betreft alleen de vereniging van mede-eigenaars.

Elke mede-eigenaar verplicht zich het reglement na te leven, ook inachtneemen en dat de mede-eigenaar die discipline zal kunnen afdwingen.

De dienende verplicht de mede-eigenaar er zich toe de huurder of gebruiker de eigenaarsdiscipline op te leggen. Ieder huurcontract bevat daarom de vermelding dat de huurder de eigenaarsdiscipline zal optreden.

De syndicus kan ook in rechte optreden namens de algemene vergadering van mede-eigenaars tegen een huurder of gebruiker.

De syndicus kan ook in rechte optreden namens de algemene vergadering van mede-eigenaars tegen een huurder of gebruiker.

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:  
1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 9. In afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Gerechtiglijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelgd.

§ 10. In afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar, die verderder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verderder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 11. Ieder die het gebouw bevoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Er zal door iedere mede-eigenaar een provisie gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de trimestriële gemene uitgaven. Deze provisie is bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal het beleggen van dit ~~reservefonds~~ werkkapitaal vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

In geval van vervreemding betaalt de syndicus de provisie van de vorige eigenaar slechts terug nadat de nieuwe eigenaar een gelijkwaardige som gestort heeft in het fonds, waardoor de gelijkheid tussen alle mede-eigenaars behouden blijft.

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisie te vorderen aan de mede-eigenaars, provisie die door de algemene vergadering bekrachtigd werd.

Indien één van de mede-eigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met toestemming van de raad van bestuur mede-eigendom, de bevoorradings van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven mede-eigenaar, te blokkeren.

De mede-eigenaar die in gebreke blijft en weigert aan die voorwaarde te voldoen, zal zonder ingebrekestelling beboet worden met een schadevergoeding van tweehonderd frank per dag vertraging met een minimum van duizend frank. Deze schadevergoeding zal gestort worden in het reservefonds.

#### II.4.3. - INNING - RESERVE EN RESEERVEFONDS

[ Ingevolge afwijkende bepaling in de basisakte ]

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in mede-eigendom.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

In afwijking van de artikelen II.4.2. en in aanvulling van artikel II.5.1. van het algemeen reglement van mede-eigendom wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaars en/of uitbaters van het handelsgebruik niet tussenkomen in de liftkosten, noch in de kosten van onderhoud, elektriciteit en verwarming van de gemene inkom, vestibules, trap en trapzaal, lift en liftkoker, gang leidende naar de privé-bergingen, en uitsluitend lokale appartementen.

Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privé-eenheden in verhouding tot hun aantal duizendsten.

#### II.4.2. - VERDELING VAN DE LASTEN

Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privé-eenheden.

Behoren daarenboven tot de algemene kosten, het buitenschilderwerk van ramen, rolluiken, en toegangsdeur tot iedere eigendom.

#### II.4.1. - ALGEMENE LASTEN

### II.4. - ALGEMENE LASTEN - VERDELING - INNING

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levensdaden of wegens overlijden verzoekt de syndicus de optredende notaris, bij een ter post aangestekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

3° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

4° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

5° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

6° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzameling met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

7° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen; en derde lid;

8° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op § 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de

#### II.4.3.BIS – OVERDRACHT VAN PRIVAATIEVEN

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden aangekondigd.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en macht om een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

Indien het appartement van de ingebroke gebieden mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgeden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

Wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Functioneeren van de gemene bediening, de goede administratie en alles in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder gedurende de afwezigheid van de ingebroke gebieden mede-eigenaar,

voorzienere intrestvoet, verhoogd met drie procent.

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebieden persoon zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke

tegenover de rechtbanken.

De syndicus zal zich van het akkoord van de raad van bestuur mede-eigendom maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en

Vooral eer tot de gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekerend mandaat zolang hij in functie is.

De syndicus heeft in dat opzicht een kontraktueel en onherroepbaar worden door de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De in gebreke gebieden eigenaar kan gesommeerd worden en vervolgd

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallige op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht alhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder. Onder "reservecapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel: 1° is de uittrekkende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; 2° blijft zijn aandeel in het reservecapitaal eigendom van de vereniging.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een private kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken private kavel en de identiteit en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinzetelinge van de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehouden tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikt om aan de algemene vergadering deel te nemen.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinzetelinge die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijzen van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz. heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de syndicus of de ernst van de herstellingen betwisten.

#### II.5.2.1. - DRINGENDE WERKEN

vertraaling of een verbetering medebrengen.

A. Dringende herstellingen enerzijds en anderzijds:  
 B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.  
 C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een

ingedeeft:  
 De herstellingen en werken worden in drie twee categorieën

#### II.5.2. - AARD PER HERSTELLINGEN

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de mede-eigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens anderszuidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van mede-eigendom of in de akte splitsing van het gebouw,

#### II.5.1. - PRINCIPES

### II.5. - HERSTELLINGEN EN WERKEN

er geldige kwijting over.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten ten innen en geeft verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed. Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in schapelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in

#### II.4.5. - GEMENE ONTVANGSTEN

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de mede-eigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar en behoudens wettelijke uitzondering voorzien onder artikel II.3.4.4, § 6 van huidig reglement (artikel 577-9 §5 van het Burgerlijk Wetboek).

#### VERANTWOORDELIJKHEID

#### II.4.4. - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - VERDELING VAN DE

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangestekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Een verzekering zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij. Zij omvat de risico's en gevaren hieronder opgesomd :

1) Brand : Zowel de privéve als de gemeene delen, de bliksem, de ontloftingen en ongelukken veroorzaakt door elektrische kortsluitingen, vallen van vliegtuigen, verhaal tegen derden en geburen, verhaal tegen mede-eigenaars alles voor de bedragen door de raad van bestuur te bepalen.

2) Stormschade :

3) Glasbreuk : Alle vensterruitzen zo gewone als thermopane, ingerepen deze met een oppervlakte van meer dan drie vierkante meter, zowel van de privéve als van de gemeene delen.

4) Waterschade :

5) Burgerlijke verantwoordelijkheid : Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten het gebouw of bij het gebruik der liften,

## II.6.1. - PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S

### II.6. - VERZEKERING - HERBOUW

De eigenaars zullen door hun appartementen of winkels doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, en schoonmaken der gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de privéve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden, tenzij het gaat om dringende herstellingen, van één juni tot dertig september van ieder jaar, ook niet tijdens de paasvakantie. De herstellingen aan het dak zullen mogen gevraagd worden en ook uitgevoerd ten gepaste tijde.

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privéven. De eigenaars die een veiligheidslot zouden aandrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van noodringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars. De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

### II.5.3. - MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, hetzij tweehonderd vijftig/duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die zal beslissen met strikte eenparigheid een meerderheid van drie/vierden van stemmen.

### VERFAAIING OF EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

#### II.5.2.3. - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE EEN

Tot deze herstellingen wordt besloten door de raad van bestuur die bevoegd is om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering af dan niet noodzakelijk is, vooraleer werken van deze categorie uit te voeren.

#### II.5.2.2. - ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

~~van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herboouwingen een meerwaarde taate van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatste genoemde herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschild bijleggen ten platen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de gerefeteerde wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de~~

a) herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom. Overninderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of daartoe beslist wordt.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde ontorend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien als volgt aangewend worden :

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringmaatschappij, zullen

II.6.5. - AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

aangevraagd worden. geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten schuldners, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire algemene vergadering opgelegd. Doch er zal noodzakelijkwijze rekening deze som op de bank of elders te deponeren onder de voorwaarden door de mede-eigenaars door de algemene vergadering aan te duiden, onder last polis door de syndicus geind worden in tegenwoordigheid van de Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend krachtens de

II.6.4. - RAMPEN - INNING DER VERGOEDINGEN

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van een van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

II.6.3. - BIJPREMIE

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aandelangen.

II.6.2. - POLISSEN

Deze verzekering dekt de werkongevallen die het personeel kunnen overkomen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, erin begrepen de ongevallen hen overkomen op de weg van en naar het werk.

(gemeenschappelijk) - werkongevallen :

6) Polis van burgerlijke verantwoordelijkheid burgerlijk Wetboek. dertienhonderd vlerentachtig en dertienhonderd zesentachtig van het dertienhonderd tweentachtig, dertienhonderd drieëntachtig, verantwoordelijkheid die kan in het gedrang komen op grond van artikelen gangen en op de trap en bij gebrek aan onderhoud. Hetzij de wegven van sneeuw en ijs, bij gebrek of onvoldoende verlichting in de trappen, voorwerpen die zich bevinden op de voetpaden, bij gebrek van uit de val van stenen, van vensters, bij ongevallen voortvloeiend uit de val van stenen, van vensters,

Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschrift toegekeerd worden aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeene delen.

b) Indien het totale ramp geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over besluit, met een meerderheid van drie/vierden der stemmen toegekend aan het gebouw.

Indien de vergoeding ontoereikend moet zijn, om de hersteltingwerken te betalen, zal het tekort ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in mede-eigendom. Dit tekort zal eishaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten en zonder sammanhang lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Indien de algemene vergadering besluit het gebouw herop te bouwen zullen de eigenaars die geen deel namen aan de stemming of tegen gestemd hebben al hun rechten in het gebouw afstaan aan de andere mede-eigenaars, onder voorwaarde dat deze een aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voormelde beslissing. Indien alle mede-eigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstaan moeten doen aan deze mede-eigenaars die erom verzoeken, dit alles onverminderd het recht van der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de tiggting van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op voordering van de meeste gerede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs zal koitant betaald worden. Indien het ontorend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeelde ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in eenzelfde zitting. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal auzendsten in de gemeene delen. Ingval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het ontorend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn. Zelfs ingval geen enkele vergoeding zou uitgekoeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met een drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het ontorend goed.

II.6.6. - AFWIJKINGEN

a) Indien door de mede-eigenaars vertralingen aan de private eigendom worden uitgeoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.

b) De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid onder hen, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premien van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekoeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

Ieder mede-eigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringscontract afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aan horige gevaren voor het meubilair; hetzelfde geldt voor de huurrisico's en verhaal der buren.

## II.7 ONTBINDING EN VEREFFENING

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeelde ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

§ 2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalatig die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 4. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 5. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.  
De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;  
2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 5.

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenenodigheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.
2. Aan de voorgevel zijn alleen wit gevoerde overgordijnen toegelaten.

### III.3. - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

mits bijzondere motivering en dit met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

De syndicus zal in overleg met de voorzitter van de Raad van Bestuur na beslissing van de algemene vergadering de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

De werken aan de privé-levende delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulk wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hier toe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangerekend schriftelijk dat een maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privé-levende delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars kan de algemene vergadering beslissen deze werken aan privé-levende delen uit te voeren.

De schilderwerken aan de gemene delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

### III.2. - ONDERHOUD : SCHILDEREN - ONDERHOUD

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten ingeschreven worden. Ingeval van verveemding of verhuuring van een deel van het onroerend goed zal de verveemding of verhuurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende hierop moeten vestigen en hem uitnodigen ervan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechtgebende van gelijk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechtgebenden.

Er wordt onder de mede-eigenaars overgaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welke bindend voor hen en hun rechtgebenden is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/dertien drie/vierden der stemmen.

### III.1. - DRAAGWIJDE - WIJZIGINGEN

## III. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader". Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers. Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking

### III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden. Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der huurders. In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangegrichte schaden.

### III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

3. Het is verboden ontvlambare, ontlofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen. 4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel. 5. De gemene delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz. 6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz. 7. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten. 8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gasstoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangegeneheden mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

a) Het is de titularissen van de handelsgeleijkvloerse verdeling uitdrukkelijk toege laten een handelsactiviteit uit te oefenen. Zijn echter uitdrukkelijk verboden :

- elke handel in dieren, frituur als dusdanig;
- dancing, night-club, lunapark;
- begrafenisonderneming, fietsenverhuuring.

Deze opsomming is beperkend. Zijn ondermeer toege laten :

- ledere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn paramedische artikelen, enz.
- burelen;
- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst.

Deze opsomming is niet beperkend.

### III.7. - TOEGELATEN HANDEL

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toege staan, zullen de verbinten is inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het kontrakt en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en interesten.

### III.6. - OVRDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHUURING

In afwijking van artikel III.5. zesde paragraaf, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat er wel motors mogen geplaatst worden in het gebouw. [ Ingevolge afwijkende bepaling in de basisakte ]

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toege staan, zullen de verbinten is inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien in het gebouw gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelekvloers of der privative delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privative lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuuring of pachtoverdracht.

De mede-eigenaars en hun rechthebbers dienen zich te schikken naar de voorschritten aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door

### III.9. - DIVERSE BEPALINGEN

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen op het balkon met de melding "Te koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuur.

uitgevoerd worden.  
zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten aangebbracht worden en de verdeling welke hij betreft. Deze vermeldingen beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Het is toegelaten naast de ingangsdour een plaatje aan te brengen, door gangen;  
en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en  
Geen enkel opschrift zal mogen aangebbracht worden op de vensters  
worden.

deze publiciteit mag enkel aan de binnenzijde van de winkel aangebbracht van het appartement te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden; publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners indien deze bestemd zijn tot handelsdoeleinden, waar een discrete Dit verbod slaat echter niet op de winkels van het gelijkvloers verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering

### III.8. - PUBLICITEIT

[ Ingevolge afwijkende bepalingen in de basisakte ]

verboden.  
vrije beroepen, voor zover dit niet door de bouwvergunning wordt  
gereguleerd voor woonruimte en voor de uitoefening van commerciële en  
b) De appartementen op de hoger gelegen verdiepingen worden

eigenaars nuttig geacht worden.  
de aanpassingen en vernieuwingen moet kunnen ondergaan die door de  
met het feit dat het uitwendig aspect van een commerciële eigendom steeds  
Bij de uitoefening van deze rechten zal rekening gehouden worden

boven de uitstapen aan de gevel.  
In het bijzonder wordt bepaald dat de eigenaar lichtreklame mag plaatsen  
die voor de uitoefening van de handelsbedrijvigheid nuttig geacht worden.  
uitgangsborden van commerciële aard en alle versieringen aan te brengen  
geleverstering te wijzigen en op dit gedeelte elke publiciteit, alle  
verdieping zal dus bijvoorbeeld het recht hebben de geleidelijke en  
De eigenaar en/of gebruiker van de handelsgelijkvloerse  
eigendom, op voorwaarde de stevigheid van het gebouw niet te schaden,  
te voeren aan de privé-eigendom en gemeenschappelijke gedeelten van zijn  
van de algemene vergadering op eigen kosten alle veranderings werken uit  
verdieping, heeft het recht naar eigen goeddunken en zonder tussenkomst  
De eigenaar en/of gebruiker van de handelsgelijkvloerse

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welk deel ervan, het gebouw of op gelijk welk deel ervan, Bijgevoeg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Oewel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

### III.10.2. - BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierenzeventig de artikelen 577-2 §9 en 577-3 i.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, bepalingen die van dwingend recht zijn, en volgens de plaatselijke gebruiken

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeijlijkheden aangaande het woningstatuut of het huishoudelijk reglement zullen aan het oordeel van de algemene vergadering onderworpen worden, welke verwerktigd van het geschilt een minnelijk voorstel zal voorgelegd worden.

Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan proces verbaal opgemaakt worden.

zo het geschilt blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge aangesteld worden op verzoek van de meest gerede partij.

De scheidsrechter zal in der mine beslissen zonder gehouden te zijn aan de vorm voorwaarden en de duur van de procedure.

De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn. De algemene vergadering zal onderhavige clausule kunnen herroepen met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

### III. 10.1. - PRINCIPES

### III.10. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

de stad, politie of gemeentericht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

Voor ieder verhuis, zullen de eigenaars, de syndicus er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de syndicus vastgestelde schade aan de gemene delen.

### III.10.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwer-promotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuuringsbiljetten, verkoop bord en dergelijke.

### III.10.4. - WOONSTREKUS

In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstreekuze doen in het rechtsgebied van de rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge; bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

### III.10.5. - GESCHILLEN - ARBITRAGE

In geval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de syndicus met betrekking tot de interpretatie van de basisakte of van het reglement van mede-eigendom, zal het geschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een schiedsrecht. Deze zal gekozen worden in gemeen overleg tussen partijen, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg bevoegd volgens de ligging van het goed. Deze schiedsrecht zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de pleegvormen en de formijnen van het gerechtelijk recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

### III.10.6.

Het gebouw is onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000 / 1.000 sten). Wanneer in voormeld reglement het woord tienduizendsten zou vermeld zijn, dient dit gelezen te worden als duizendsten.

### III.10.7. - VERTALING

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

**Agence Het Zoute - Syndic**

**Van:** Adrian David [adrian.david@telenet.be]  
**Verzonden:** woensdag 2 juni 2010 13:01  
**Aan:** syndic@hetzoute.be  
**Onderwerp:** betreft punt 7

Geachte Syndic,

Hieronder vindt u mijn schrijven voor Uw dossier. Het betrof voorafgaand aan punt 7 van Uw vergaderingsverslag van 22 mei 2010 "geen enkele toelating werd gegeven mijnerzijds betreft de winkelverbouwning - en dit voorafgaand aan contact met U als syndicus. Gelieve deze mail te bewaren voor Uw dossier.

Ik heb wel begrip voor het commercieel oogpunt van de nieuwe huurder uiteraard, wat wij wettelijk ook niet kunnen tegengaan. Anderzijds betekent dit niet dat wanneer verkeerde zaken zouden zijn gebeurd (wat in de toekomst pas kan worden vastgesteld), wij weerm eens een Cafmeyer zaak wensen aan te gaan. U herinnert mijn schrijven (zie dossier), ook mij was deze eerder aangeboden vertrouwensrelatie ten zeerste misvallen?

Mijn mail hieronder geeft Uw visie ten zeerste en ik hoop dat dit schrijven ondersteunend is aan het eindverslag van Uw vergadering. Hiermee is de huurder volledig verantwoordelijk.

Ik herinner nogmaals dat ik amper op vergadering kan aanwezig zijn omwille mijn zaken. U kunt altijd schriftelijk op mijn medewerking rekenen bij dergelijke zaken.

Ik groet U en de mede-eigenaars met hoogachting,

Eigenaar  
winkelpand.

----- Original Message -----  
**From:** Adrian David  
**To:** jane.b@skynet.be  
**Sent:** Sunday, April 18, 2010 8:03 PM  
**Subject:** kadasternummer  
jane.b@skynet.be

Geachte Heer Derom,

Ik geef U kennis van het hiernavolgend kadasternummer betreft kustlaan 337. " afdeling Knoke Sectie E n° 983"  
Gelieve wel vooraf aan kosten maken, de syndicus 'Het Zoute' tijdig te benaderen, doch ik ben niet de Ik mag dan wel oppervlakte-eigenaar zijn van het pand wat betreft het gelijkvloers,