

**STATUTEN VAN DE RESIDENTIE LONG BEACH**  
**te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan, 84**

BASISAKTE TD/D. 15547

REP. : 1580

HET JAAR TWEE DUIZEND EN VIER.

Op vijftwintig november.

Voor ons, Meester **Thomas Dusselier**, geassocieerd notaris te Knokke-Heist, met tussenkomst van Meester **Lucas Vanden Bussche**, geassocieerd notaris te Knokke-Heist.

**ZIJN VERSCHENEN**

1) De naamloze vennootschap **HODELPRO**, met maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg, 81a/6, ondernemingsnummer 0466.264.251.

Opgericht blijktens een akte verleden voor notaris Baudouin Moerman, te Kortrijk, op veertien juni negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig juni daarna, onder nummer 990626-473.

Waarvan de statuten werden gewijzigd blijktens een proces-verbaal opgesteld door notaris Jean-Louis Sabbe, te Blankenberge, op elf maart twee duizend, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig maart daarna, onder nummer 20000330-83.

Hier vertegenwoordigd blijktens artikel tien der statuten door haar afgevaardigde bestuurder, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V.B.A. HOBEL, te 8500 Kortrijk, Morgenzon, 1, (ondernemingsnummer 0459.137.028) tot deze functie benoemd bij de oprichting, bekendgemaakt als voren. De B.V.B.A. HOBEL wordt hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de Heer Johannes Hooijmaaijer wonende te 8500 Kortrijk, Morgenzon 1, benoemd tot die functie blijktens beslissing genomen in de oprichting, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien november daarna, onder nummer 961113-118. De Heer Johannes Hooijmaaijer, voornoemd, werd tevens aangeduid als vaste vertegenwoordiger bij besluit van dertig september twee duizend en twee, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalf mei daarna, onder nummer 03053068.

2) De naamloze vennootschap **SYMPHONY MILLS**, met maatschappelijke zetel te 8780 Oostrozebeke, Molstenstraat, 42, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 141.186 (bevoegde rechtbank Kortrijk), ondernemingsnummer 0461.029.617.

Opgericht blijktens een akte verleden voor notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op vier juli negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien juli negentienhonderd zevenennegentig, onder nummer 970719-21.

Waarvan de statuten werden gewijzigd (onder andere de wijziging van de

benaming Symphony Velvets in huidige benaming) blijktens een proces-verbaal opgesteld door geassocieerde notaris Alfons Loontjens, beiden te Izegem, op zeventwintig december twee duizend en twee, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien januari twee duizend en drie, onder nummer 03008510.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd blijktens een proces-verbaal opgesteld door geassocieerd notaris Lucas Vanden Bussche, te Knokke-Heist, op negenentwintig september twee duizend en vier, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien oktober daarna, onder nummer 04146527.

Hier vertegenwoordigd blijktens de statuten door haar gedelegeerd bestuurder zijnde de Heer TACK Luc Jules Remi Marie, bestuurder van vennootschappen, identiteitskaartnummer 273 0036249 58, rijksregisternummer 610903 467, wonend te Deinze, afdeling Bachte-Maria-Lerne, Peperstraat, 19.

Herbenoemd tot de functie van gedelegeerd bestuurder blijktens een raad van bestuur gehouden op zeventien maart twee duizend en vier, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van éénendertig maart daarna, onder nummer 04051708.

3) De naamloze vennootschap **ECOTACK**, met maatschappelijke zetel te 8780 Oostrozebeke, Ingelmunstersteenweg, 58, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 139.046 (bevoegde rechtbank Kortrijk), ondernemingsnummer 0458.915.413.

Opgericht blijktens een akte verleden voor notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op zesentwintig september negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalf oktober daarna, onder nummer 961012-282.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd (onder andere de wijziging van de benaming Monks Industries in huidige benaming) blijktens een proces-verbaal opgesteld door geassocieerde notaris Alfons Loontjens, beiden te Izegem, op drieëntwintig juli twee duizend en twee, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien augustus daarna, onder nummer 20020815-798.

Hier vertegenwoordigd blijktens de statuten door haar gedelegeerd bestuurder zijnde de Heer TACK Luc Jules Remi Marie, hiervoor genoemd. Benoemd tot de functie van gedelegeerd bestuurder in de hierboven genoemde oprichtingsakte en herbenoemd door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na het proces-verbaal opgesteld door geassocieerde notaris Alfons Loontjens, beiden te Izegem, op drieëntwintig juli twee duizend en twee, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien augustus daarna, onder nummer 20020815-798.

4) De naamloze vennootschap **HTP**, met maatschappelijke zetel te 8710 Wielsbeke, Grote Molstenstraat, 21, ondernemingsnummer 865.440.631.

Opgericht blijktens een akte verleden voor geassocieerd notaris Thomas Dusselier, te Knokke-Heist, op dertien mei twee duizend en vier, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven juni daarna, onder nummer 04082542. Waarvan de statuten niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd blijktens de statuten door haar twee gedelegeerd

bestuurders zijnde de Heer TACK Luc Jules Remi Marie, bestuurder van vennootschappen, identiteitskaartnummer 273 0036249 58, rijksregisternummer 610903 467, wonend te Deinze, afdeling Bachte-Maria-Lerne, Peperstraat, 19 en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOBEL**, met zetel te 8500 Kortrijk, Morgenzon, 1, ondernemingsnummer 459.137.028. De vennootschap Hobel wordt op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, zijnde de Heer **HOOIJMAAIJER Johannes Antonius Nicolaas**, bestuurder van vennootschappen, geboren te Eindhoven (Nederland) op vijf juli negentienhonderd drieënzestig, wonende te Kortrijk, Morgenzon 1. De Heer Hooijmaaijer werd benoemd tot de functie van vaste vertegenwoordiger blijkens benoeming in de hierboven vermelde oprichtingsakte van de vennootschap HTP.

De Heer Hooijmaaijer is tevens zaakvoerder van de vennootschap HOBEL benoemd tot die functie blijkens beslissing genomen in de oprichtingsakte, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien november daarna, onder nummer 961113-118. Beide gedelegeerd bestuurders werden benoemd tot die functie in de hierboven genoemde oprichtingsakte van de vennootschap HTP.

Hierna allen samen te noemen "**de comparante**".

#### **HOOEDSTUK 1 - VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparanten sub 1) - 2) en 3) zijn eigenaar van volgende onroerend goed:

#### **GEMEENTE KNOKKE-HEIST, VIERDE AEDELING KNOKKE**

Een af te breken onroerende complex verdeeld in appartementen, opgericht op en met grond gelegen Kustlaan, 84 (vroeger nummer 52), bekend ten kadaster volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 698/C, groot dertien aren, achttien centiaren.

#### **Oorsprong van eigendom**

De vennootschap Hodelpro is eigenaar van drie/negenden onverdeeld in volle eigendom, de vennootschap Symphony Mills is eigenaar van vier/negenden onverdeeld in volle eigendom en de vennootschap Ecotack is eigenaar van twee/negenden onverdeeld in volle eigendom, blijkens een akte-aankoop van de naamloze vennootschap Bewag, te Knokke-Heist verleden voor Meester **Thomas Dusselier**, geassocieerd notaris te Knokke-Heist, houder van de minuut, met tussenkomst van **Hervé Behaegel**, notaris te Sint-Gillis, op zeventwintig november twee duizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, op achtentwintig november daarna, onder nummer 61-T-28/11/2003-14217. De vennootschap BEWAG was eigenaar van het volledige complex als volgt :

- deels : de naamloze vennootschap AGICO-P.D.G. heeft het geheel ingebracht in de vennootschap BEWAG, (met uitzondering van de flat genummerd B2 op de tweede verdieping in bloc II) blijkens een proces-verbaal opgesteld door notaris Michel Behaegel, te Sint-Gillis, op tweeëntwintig december negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Brugge op tien januari daarna, boek 7014, nummer 2. (De flat 1B op de eerste verdieping werd verkocht door de vennootschap Agico-P.D.G. aan Mevrouw Odette Landrain, echtgenote van de Heer Freddy Nandrin, blijkens een akte verleden voor notaris Behaegel, te Sint-Gillis-Brussel,

met tussenkomst van notaris Guillaume, te Luik, op achttien december negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven. Het goed werd daarna terug gekocht door de vennootschap Agico-P.D.G. blijkens een akte verleden voor voornoemde notaris Behaegel, met tussenkomst van notaris Guillaume, te Luik, op veertien december negentienhonderd negentig, overgeschreven)

- deels : om de flat B2 op de tweede verdieping met driehonderd negenenvijftig/dertig duizendsten in de algemene delen van het complex, driehonderd negenenvijftig/tien duizendsten van de algemene gemene delen in Bloc II, en met zesenvieftig/duizendsten in de bijzondere gemene delen van de entiteit RESIDENCE, aangekocht te hebben van Mevrouw Martha Maria Sauren, uit de echt gescheiden van de Heer Georges Dedoussis, blijkens een akte verleden voor voornoemde notaris Hervé Behaegel, met tussenkomst van notaris Rijckaert, te Eupen, op zeventien september twee duizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Brugge, onder nummer 61-T-14/10/2003-12058.

Mevrouw Sauren, voornoemd heeft het aangekocht van de vennootschap Agico-P.D.G. blijkens een akte verleden voor notaris Behaegel, te Sint-Gillis-Brussel, op drieëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven.

Voor het geheel : Blijkens een akte verleden voor notarissen Michel Behaegel, te Sint-Gillis-Brussel, met tussenkomst van Prosper Hourdeau, te Waver, op negenentwintig september negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, op drie november daarna, boek 3062, nummer 7, kocht de vennootschap AGICO, te Sint-Niklaas, het gebouw en de grond van de naamloze vennootschap Promotions Générale Immobilières et Investissements, in het kort "P.G.I.", te Sint-Pieters-Woluwe. Voormelde vennootschap Promotions Générale Immobilières et Investissements kocht het goed van Mevrouw Karoline Mucha, te Knokke-Heist, blijkens een akte verleden voor notaris Prosper Hourdeau, te Waver, op negenentwintig september negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op drie oktober daarna, boek 3037, nummer 6. Mevrouw Karoline Mucha was er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

De basisakte van de vroegere residentie werd opgemaakt blijkens akte door notaris Michel Behaegel, te Sint-Gillis, op twintig januari negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Brugge, op negenentwintig maart daarna, boek 3939, nummer 1 en akten verleden op drieëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig en achttien december negentienhonderd vierentachtig, voor notaris Michel Behaegel, voornoemd, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Brugge, respectievelijk op dertien januari negentienhonderd vierentachtig, boek 4109, nummer 2 en zestien januari negentienhonderd vijfentachtig, boek 4331, nummer 2 (houdende wijzigingen aan de genoemde basisakte). In de hierboven vermelde verkoopakte verleden voor Meester **Thomas Dusselier**, geassocieerd notaris te Knokke-Heist, houder van de minuut, met tussenkomst van **Hervé Behaegel**, notaris te Sint-Gillis, op zevenentwintig november **TWEEDUIZEND EN DRIE**, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, op achtentwintig

november daarna, onder nummer 61-T-28/11/2003-14217 heeft de vennootschap Bewag, voornoemd (en voor zover als nodig genoemd de vereniging der mede-eigenaars) beslist met eenparigheid van stemmen dat de vereniging der mede-eigenaars ontbonden werd en op zevenentwintig november TWEEDUIZEND EN DRIE volledig vereffend werd, zodat ze vanaf zevenentwintig november TWEEDUIZEND EN DRIE opgehouden heeft te bestaan. De vereniging werd zodoende volledig afgesloten.

**Afstand recht van natrekking - toestemming tot bouwen**

**TOELATING TOT AEBREKEN EN BOUWEN-OPSTALRECHT.**

De grondeigenaars geven uitdrukkelijk toelating aan de bouwheer, de naamloze vennootschap **HTP**, die vertegenwoordigd als voorzeggd aanvaardt, om de thans bestaande gebouwen van het hiervoor beschreven goed af te breken en op deze grond een nieuw appartementsgebouw op te richten dat de naam Residentie **LONG BEACH** zal dragen. De grondeigenaar zal hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid dragen.

De bouwheer verbindt er zich toe het appartementsgebouw op te richten op eigen kosten en risico, of op kosten van de indeplaatsgestelde, conform de afgeleverde bouwvergunning en eventueel later af te leveren wijzigende bouwvergunningen alsook conform de statuten -basisakte en eventueel wijzigende en/of aanvullende basisakten. Meteen verlenen de grondeigenaars aan de bouwheer, de naamloze vennootschap **HTP** een integraal recht van opstal voor alle bouwwerken die op zijn grond zal worden opgetrokken, welke bouwwerken eigendom zullen blijven van de bouwheer, de naamloze vennootschap **HTP**.

Voormeld opstalrecht wordt verleend voor de duur van de promotie-operatie, dit is tot de bouwwerken van het respectievelijk privatief en het overeenstemmend grond-aandeel in éénzelfde hand zijn verenigd en voor een maximale periode van vijf jaar **vanaf heden**, hernieuwbaar, tenzij daaraan vroeger conventioneel een einde wordt gesteld.

De toelating tot afbraak en bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de grondeigenaars in het gedrang kunnen brengen voor wat betreft de voorgenomen bouwwerken. Deze verantwoordelijkheid berust volledig op de bouwheer, de naamloze vennootschap **HTP**, die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het complex, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal tegen de grondeigenaars, die met het oprichten van de bouwwerken niets te maken hebben, zelfs al treden zij in een verder stadium op als koper van bepaalde bouwwerken, welke zij zullen verkrijgen als zuivere koper (en geenszins door natrekking).

Alle veroordelingen, zelfs indien deze tegen de grondeigenaars zijn uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten afgedragen worden door de bouwheer, de naamloze vennootschap **HTP**.

Voormelde bouwtoelating en afstand van natrekking wordt uitdrukkelijk verstrekt aan de bouwheer en is enkel door deze laatste overdraagbaar mits voorafgaandelijke uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de grondeigenaars. Bij indiening van een verzoekschrift tot aanvraag van een faillissement of tot aanvraag van een gerechtelijk akkoord of bij een ambtshalve faillietverklaring of bij een

vrijwillige invereffeningstelling van de bouwheer, de voornoemde vennootschap HTP alsook bij indiening van een verzoekschrift tot aanvraag van een faillissement of tot aanvraag van een gerechtelijk akkoord of bij een ambtshalve faillietverklaring zal voormeld opstalrecht komen te vervallen door daartoe, een enkele eenzijdige verklaring door de grondeigenaars, allen voornoemd, indien zij dit wensen, voor notaris af te leggen en over te schrijven op het bevoegd hypotheekkantoor, waardoor uitsluitend de grondeigenaars (volgens de hierboven vermelde breuken) van volle recht eigenaar worden van de opstallen welke krachtens het mede-eigendomsstatuut zullen verbonden zijn aan de niet verkochte grondaandelen. De vergoeding die daarvoor door de grond-eigenaars, aan de bouwheer, zal te betalen zijn, wordt forfaitair en ten titel van strafbeding definitief vastgesteld op de realisatiewaarde van het project, te verminderen met een forfaitaire schadevergoeding van vijftien ten honderd van de realisatiewaarde van het project en met alle kosten, op basis van offertes bekomen van derde aannemers en bouwpromotoren, om de constructies die onder dit artikel overgaan naar de grondeigenaar, af te werken volgens de lastenboeken en volgens de regels der kunst. De toekomstige kopers van de privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, volmacht geven om de opstallen welke krachtens het mede-eigendomsstatuut zullen verbonden zijn aan de niet verkochte grondaandelen verder af te werken en dit in de gevallen zoals voorzien in de vorige paragraaf en onder voorbehoud van aanvaarding van deze volmacht door de grondeigenaars.

De bouwheer neemt ten zijnen laste alle hoegenaamde voorheffingen, taksen en lasten, te vestigen door de Staat, het Gewest, de Provincie of de Gemeente, ter volledige ontlasting van de grondeigenaar, vanaf de aanvang der afbraakwerken.

### **HOOFDSTUK 2 - VESTIGING MEDE-EIGENDOM**

De comparante heeft ons, geassocieerd notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "**Residentie LONG BEACH**" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de gedwongen mede-eigendom.

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

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### **HOOFDSTUK 3 - RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van de residentie LONG BEACH te Knokke-Heist, Kustlaan, 84". Zij heeft haar zetel in het ge-

bouw.

#### **HOOFDSTUK 4 - AANGEHECHTE DOCUMENTEN**

De comparante heeft ons, geassocieerd 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 zestien juli twee duizend en vier, met aanvraagnummer 31043/4018/B/2004/6.

2) zestien plannen opgemaakt door het architectenbureau PROJECT BVBA te Knokke-Heist, Kalvekeedijk, 179A en goedgekeurd als voorzeggd.

- 1 : inplanting en algemeenheden;
- 2 : niveau min vijf;
- 3 : niveau min vier;
- 4 : niveau min drie;
- 5 : niveau min twee;
- 6 : niveau min één;
- 7 : grondplan handelsruimte;
- 8 : niveau gelijkvloers;
- 9 : niveau eerste verdieping;
- 10 : niveau tweede verdieping;
- 11 : niveau eerste dakverdieping;
- 12 : niveau tweede dakverdieping;
- 13 : dakplan;
- 14 : gevel noord en west;
- 15 : gevel zuid en oost;
- 16 : doorsneden AA/BB;

3) Worden hier tevens aangehecht zestien uitvoeringsplannen, genummerd :

- U1 : inplanting en algemeenheden;
- U2 : niveau min vijf;
- U3 : niveau min vier;
- U4 : niveau min drie;
- U5 : niveau min twee;
- U6 : niveau min één;
- U7 : grondplan handelsruimte;
- U8 : niveau gelijkvloers;
- U9 : niveau eerste verdieping;
- U10 : niveau tweede verdieping;
- U11 : niveau eerste dakverdieping;
- U12 : niveau tweede dakverdieping;
- U13 : dakplan;
- U14 : gevel noord en west;
- U15 : gevel zuid en oost;
- U16 : doorsneden AA/BB;

*Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en*

*gelezen te worden, het één in functie van het andere. In geval van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste.*

### **BODEMATTEST**

1. De comparante verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het goed voorwerp van huidige akte en dat werd afgeleverd door de OVAM op vijf november twee duizend en drie. De inhoud van dit bodemattest luidt: *"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."*

3. De comparante verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

#### **Wijziging der plannen**

De comparante behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

- a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.
- b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.
- c) indien de comparante dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De comparante zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere kavels één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer kavels, mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte kavels;
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw.

De comparante behoudt zich het recht voor om het uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de Residentie toe te kennen aan de eigenaars van privatieve kavels, alhoewel deze niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze basisakte. Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.



De comparante heeft het recht, tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is, mag de comparante steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

De comparante behoudt zich tevens het recht voor de betonkolonnen anders uit te voeren dan vermeld op de uitvoeringsplannen.

De nodige wijzigingen aan te brengen indien dit gevorderd wordt door de desbetreffende nutsmaatschappijen (electriciteit, water en/of gas).

### **Volmacht**

De kopers van kavels zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor, comparante voornoemd, onherroepelijke volmacht geven om in haar plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige basisakte te ondertekenen.

### **HOOFDSTUK 5 - EREDIENSTBAARHEDEN**

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 rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparante en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

Dienaangaande verklaren de comparanten dat zij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid hebben toegestaan op het hier beschreven goed en dat er naar hun weten geen erfdienstbaarheden bestaan, met uitzondering van de volgende erfdienstbaarheid opgenomen in de vroegere en nu ontbonden basisakte verleden voor notaris Michel Behaegel, voornoemd, op twintig januari negentienhonderd drieëntachtig, die letterlijk als volgt luidt : "de grond ten belope van de gehele oppervlakte behoorde voorheen toe aan de "Compagnie Immobilière Le Zoute". De koopster zal bijgevolg de verplichting hebben de erfdienstbaarheden, clausulen en voorwaarden bevat in het lastenkohier door voornoemde vennootschap "Compagnie Immobilière Le Zoute" opgesteld, neergelegd als minuut ter Studie van notaris Georges Vandevelde te Gent op zeven oktober negentienhonderd éénentwintig, overgeschreven op het bureel der hypothecken te Brugge op dertig november daaropvolgend, volume

4118, nummer 7 en waarvan ze verklaart een volledige kennis te hebben genomen, aldus de verkopers en de acterende Notaris van alle de verantwoordelijkheden dienaangaande vrijstellende, na te leven."

## **HOOFDSTUK 6 - BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET VERKOCHTE KAVELS**

De comparante komt niet tussen in de kosten van de gemeenschappelijke delen van de niet-verkochte en niet-verhuurde kavels, behalve wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze kavels niet gebruikt noch verhuurd worden.

## **HOOFDSTUK 7 - SCHEIDINGSMUREN**

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

Comparante alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparante heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor comparante noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

# **I. BASISAKTE VAN HET GEBOUW**

## **HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW**

Het gebouw wordt opgericht op volgend onroerend goed, gelegen te

### **GEMEENTE KNOKKE-HEIST, VIERDE AFDELING KNOKKE**

Knokke-Heist, vierde afdeling Knokke, Kustlaan, 84 (vroeger nummer 52), bekend ten kadaster volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 698/C, groot dertien aren, achttien centiareen.

## **HOOFDSTUK 2 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS**

### **1 - Omschrijving begrip kavels**

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

### **2 - Opsomming privaatieve kavels**

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

**De kelderverdieping min vijf (-5)**

**Gemeenschappelijke delen**

De driveway, twee trapzalen, twee sassen, twee liften en liftkokers.

**Privatieve delen**

De garages genummerd "154" "155" "156" "157" "159" "160" "152" "151" "150" "149" "148" "146" "147" "136" "135" "134" "133" "132" "131" "130" "129" "142" "141" "140" "139" "138" in de kelderverdieping min vijf, ieder bevattende :

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom :*

de garage zelf

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De garages genummerd "158" "153" "137" "145" in de kelderverdieping min vijf, ieder bevattende :

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom :*

de garage zelf

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweeëntwintig/tien duizendsten (22/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De dubbele garage genummerd "144-143" in de kelderverdieping min vijf, bevattende :

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom :*

de dubbel garage zelf (achter elkaar)

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

dertig/tien duizendsten (30/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De open standplaats genummerd "161" in de kelderverdieping min vijf, bevattende :

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom :*

de garage zelf

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelderverdieping min vier (-4)**

**Gemeenschappelijke delen**

De driveway, twee trapzalen, twee sassen, twee liften en liftkokers.

**Privatieve delen**

De garages genummerd "122" "123" "124" "125" "127" "128" "120" "119" "118" "117" "116" "115" "114" "106" "107" "108" "109" "110" "104" "103" "102" "101" "100" "99" "98" "97" in de kelderverdieping min vier, ieder bevattende :

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*de garage zelf*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garage genummerd "105" "121" "126" "113" in de kelderverdieping min vier, ieder bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*de garage zelf*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweëntwintig/tien duizendsten (22/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De dubbele garage genummerd "112-111" in de kelderverdieping min vier, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*de dubbel garage zelf (achter elkaar)*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

dertig/tien duizendsten (30/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelderverdieping min drie (-3)**

**Gemeenschappelijke delen**

De driveway, twee trapzalen, twee sassen, twee liften en liftkokers.

**Gemeenschappelijke delen**

**De garages genummerd "90" "91" "92" "93" "95" "96" "88" "87" "86" "85" "83" "82" "84" "74" "75" "76" "77" "78" in de kelderverdieping min drie, ieder bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*de garage zelf*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garage genummerd "89" "94" "81" in de kelderverdieping min drie, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*de garage zelf*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweëntwintig/tien duizendsten (22/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De dubbele garage genummerd "79-80" in de kelderverdieping min drie, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*de dubbel garage zelf (achter elkaar)*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

dertig/tien duizendsten (30/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garage genummerd "65" in de kelderverdieping min drie, bevattende :**

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom* :

*de garage zelf*

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garage genummerd "66" in de kelderverdieping min drie, bevattende :**

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom* :

*de garage zelf*

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garage genummerd "67" in de kelderverdieping min drie, bevattende :**

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom* :

*de garage zelf*

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garages genummerd "68" "69" "70" "71" "72" in de kelderverdieping min drie, ieder bevattende :**

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom* :

*de garage zelf*

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garage genummerd "73" in de kelderverdieping min drie, bevattende :**

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom* :

*de garage zelf*

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

tweeëntwintig/tien duizendsten (22/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelderverdieping min twee (-2)**

**Gemeenschappelijke delen**

De driveway, twee trapzalen, twee sassen, twee liften en liftkokers.

**Privatieve delen**

**De garages genummerd "58" "59" "60" "61" "63" "64" "56" "55" "54" "53" "52" "50" "51" "40" "39" "38" "37" "36" "35" "34" "33" "42" "43" "44" "45" "46" in de kelderverdieping min twee, ieder bevattende :**

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom* :

*de garage zelf*

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garages genummerd "41" "57" "62" "49" in de kelderverdieping min twee, ieder bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de garage zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweeëntwintig/tien duizendsten (22/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De dubbele garage genummerd "48-47" in de kelderverdieping min twee, bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de dubbel garage zelf (achter elkaar)

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

dertig/tien duizendsten (30/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelderverdieping min één (-1)**

**Gemeenschappelijke delen**

De driveway, twee trapzalen, twee sassen, twee liften en liftkokers. Vuilnislokaal blok B met sas. Lokaal voor tellers en sas. Vuilnislokaal blok A met sas.

**Privatieve delen**

**De garages genummerd "27" "28" "29" "30" "31" "32" "25" "24" "23" "22" "21" "20" "18" "19" "10" "11" "12" "13" "14" "1" "2" "3" "4" "5" "6" "7" "8" in de kelderverdieping min één, ieder bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de garage zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twintig/tien duizendsten (20/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garages genummerd "9" "17" "26" in de kelderverdieping min één, ieder bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de garage zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweeëntwintig/tien duizendsten (22/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De dubbele garage genummerd "15-16" in de kelderverdieping min één, bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de dubbel garage zelf (achter elkaar)

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

dertig/tien duizendsten (30/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De verdieping handelsruimte -/180 en gelijkvloers handelsruimte  
Gemeenschappelijke delen**

Lift en trapzalen.

**Privatieve delen**

**De handelsruimte, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*de handelsruimte zelf met trap naar verdieping handelsruimte -/180 en trap naar gelijkvloers handelsruimte.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*duizend en acht/tien duizendsten (1008/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het gelijkvloers**

**Gemeenschappelijke delen**

Inkom één (zijnde de eerste inkom aan de linkerkant als men van de Kustlaan komt) : Inkomhall, lift en liftkoker, trapzaal.

Inkom twee (zijnde de tweede inkom aan de linkerkant als men van de Kustlaan komt) : Inkomhall, lift en liftkoker, trapzaal.

**Privatieve delen**

**Het appartement genummerd A/01 op het gelijkvloers, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, living met keuken, slaapkamer 1 met badkamer, berging, slaapkamer 2 met douchekamer. En volgens het uitvoeringsplan een slaapkamer 3.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*honderd vijftig/tien duizendsten (150/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het appartement genummerd B/01 op het gelijkvloers, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, living met keuken, berging, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, wc, slaapkamer 3, douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*honderd drieënzestig/tien duizendsten (163/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het appartement genummerd B/02 op het gelijkvloers, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, living met keuken, berging, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*honderd vierennegentig/tien duizendsten (194/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het appartement genummerd B/03 op het gelijkvloers, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, berging, living met keuken, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*  
tweehonderd en één/tien duizendsten (201/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De eerste verdieping**

**Gemeenschappelijke delen**

Gemeenschappelijk deel boven inkom één : Lift en liftkoker, trapzaal.

Gemeenschappelijk deel boven inkom twee : Lift en liftkoker, trapzaal.

**Privatieve delen**

**Het appartement genummerd A/11 op de eerste verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, slaapkamer 1 met terras en badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer, berging, living met keuken, eethoek met terras.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd éénentwintig/tien duizendsten (221/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd A/12 op de eerste verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met terras en douchekamer, living met keuken en terras, berging.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd zevenendertig/tien duizendsten (237/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd A/13 op de eerste verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall,wc, living met terras en keuken, berging, slaapkamer 1 met terras en badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en elf/tien duizendsten (211/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd B/11 op de eerste verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, berging, living met terras en keuken, slaapkamer 2 met terras, slaapkamer 3, slaapkamer 1 met terras en badkamer, douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd drieëndertig/tien duizendsten (233/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd B/12 op de eerste verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, berging, living met terras en keuken, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer, slaapkamer 1 met terras en badkamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd vijfenvijftig/tien duizendsten (255/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.



**Het appartement genummerd B/13 op de eerste verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, berging, living met terras en keuken, slaapkamer 2 met douchekamer, slaapkamer 1 met terras en badkamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd achttien/tien duizendsten (218/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De tweede verdieping**

**Gemeenschappelijke delen**

Gemeenschappelijk deel boven inkom één : Lift en liftkoker, trapzaal.

Gemeenschappelijk deel boven inkom twee : Lift en liftkoker, trapzaal.

**Privatieve delen**

**Het appartement genummerd A/21 op de tweede verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, slaapkamer 1 met terras en badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer, berging, living met drie terrassen en keuken.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd dertig/tien duizendsten (230/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd A/22 op de tweede verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met terras en douchekamer, living met keuken en terras, berging.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd tweeënvijftig/tien duizendsten (252/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd A/23 op de tweede verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, living met terras en keuken, berging, slaapkamer 1 met terras en badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en elf/tien duizendsten (211/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd B/21 op de tweede verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, berging, living met terras en keuken, slaapkamer 2 met terras, slaapkamer 3, slaapkamer 1 met terras en badkamer, douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd drieëndertig/tien duizendsten (233/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd B/22 op de tweede verdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*Hall, wc, berging, living met terras en keuken, slaapkamer 2 met terras,*

slaapkamer 3, douchekamer, slaapkamer 1 met terras en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweehonderd vijftig/tien duizendsten (255/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd B/23 op de tweede verdieping, bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Hall, wc, berging, living met twee terrassen en keuken, slaapkamer 2 met douchekamer, slaapkamer 1 met terras en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweehonderd achttien/tien duizendsten (218/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De eerste dakverdieping en tweede dakverdieping**

**Gemeenschappelijke delen**

Gemeenschappelijk deel boven inkom één : Lift en liftkoker, trapzaal.

Gemeenschappelijk deel boven inkom twee : Lift en liftkoker, trapzaal.

**Privatieve delen**

**Het appartement genummerd A/31 op de (eerste en tweede) dakverdieping, bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de eerste dak verdieping : Inkomhall, wc, trap naar de tweede dakverdieping, living met twee terrassen, keuken met berging, slaapkamer 3 met badkamer en terras.

- op de tweede dakverdieping : slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer, nachthal, trap naar eerste dakverdieping

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

driehonderd tweeëntwintig/tien duizendsten (322/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd A/32 op de (eerste en tweede) dakverdieping, bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de eerste dak verdieping : Inkomhall, wc, trap naar de tweede dakverdieping, living met twee terrassen, keuken met berging, slaapkamer 4 met douchekamer en terras.

- op de tweede dakverdieping : nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, trap naar eerste dakverdieping, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

driehonderd drieëntwintig/tien duizendsten (363/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd A/33 op de (eerste en tweede) dakverdieping, bevattende :**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de eerste dak verdieping : Inkomhall, wc, trap naar de tweede dakverdieping, living met twee terrassen, keuken met berging, slaapkamer 4 met

*douchekamer en terras.*

*- op de tweede dakverdieping : slaapkamer 1 met badkamer, nachthal, slaapkamer 3, douchekamer, slaapkamer 2, berging, trap naar de eerste dakverdieping.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*driehonderd tweeëndertig/tien duizendsten (332/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het appartement genummerd B/31 op de (eerste en tweede) dakverdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*- op de eerste dak verdieping : Inkomhall, wc, trap naar de tweede dakverdieping, living met terras , keuken met berging, slaapkamer 4, douchekamer, slaapkamer 3 met terras.*

*- op de tweede dakverdieping : trap naar de eerste dakverdieping, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, wc, slaapkamer 2 met douchekamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*driehonderd drieënvijftig/tien duizendsten (353/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het appartement genummerd B/32 op de (eerste en tweede) dakverdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*- op de eerste dak verdieping : Inkomhall, wc, trap naar de tweede dakverdieping, living met twee terrassen , keuken met berging,*

*- op de tweede dakverdieping : trap naar de eerste dakverdieping, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, berging, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*driehonderd vijfenviertig/tien duizendsten (345/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het appartement genummerd B/33 op de (eerste en tweede) dakverdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*- op de eerste dak verdieping : Inkomhall, wc, trap naar de tweede dakverdieping, living met terras , keuken met berging,*

*- op de tweede dakverdieping : trap naar eerste dakverdieping, slaapkamer 1 met badkamer, nachthal, slaapkamer 3, douchekamer, slaapkamer 2.*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

*tweehonderd éénenzeventig/tien duizendsten (271/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.*

**Het appartement genummerd B/34 op de (eerste en tweede) dakverdieping, bevattende :**

*a) in privatieve en uitsluitende eigendom :*

*- op de eerste dak verdieping : Inkomhall, wc, slaapkamer 3 met douchekamer, berging, trap naar de tweede dakverdieping, living met twee terrassen, keuken*

- op de tweede dakverdieping : trap naar eerste dakverdieping, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

driehonderd zestien/tien duizendsten (316/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

### **KELDERS**

**De kelders genummerd "4" in de kelderverdieping min vijf, "3" in de kelderverdieping min vier, "2" in de kelderverdieping min drie, "1" in de kelderverdieping min twee.**

Alle kelders vormen een onafscheidbaar geheel met de appartementen waaraan zij in de koopakte toebedeeld worden. Zij zullen derhalve geen afzonderlijke tienduizendsten bekomen.

De verkoop van deze kelders is enkel toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen in de hier beschreven Residentie LONG BEACH. Men kan dus geen eigenaar zijn van een kelder zonder eigenaar te zijn van een appartement, vermits ze beschouwd worden als een aanhorigheid ervan. Deze kelders mogen evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een appartement in het gebouw.

**De comparante behoudt zich het recht voor om mits de nodige stedenbouwkundige toelatingen/ stedenbouwkundige vergunningen het gebouw uit te breiden met negen parkeergarages voor stadauto's type SMART. Indien de stedenbouwkundige vergunning voor deze negen parkeergarages voor stadauto's type SMART wordt goedgekeurd zal de omschrijving van de privatieven als volgt dienen aangevuld te worden :**

Negen ondergrondse parkeergarages voor stadsauto's type Smart genummerd "1" (één) "2" (twee) "3" (drie) "4" (vier) "5" (vijf) "6" (zes) "7" (zeven) "8" (acht) "9" (negen). De parkeergarages voor stadsauto's type Smart zijn afgebeeld op plan U7.

Alle deze "parkeergarages voor stadsauto's type Smart" vormen een onafscheidbaar geheel met de appartementen waaraan zij in de koopakte toebedeeld worden. Zij zullen derhalve geen afzonderlijke tienduizendsten bekomen. De verkoop van deze "parkeergarages voor stadsauto's type Smart" is enkel toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen in de Residentie. Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeergarage voor stadsauto's type Smart zonder eigenaar te zijn van een appartement, vermits ze beschouwd worden als een aanhorigheid ervan.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor deze parkeergarages voor stadsauto's type Smart wordt verkregen zal hiervan een wijzigende basisakte worden opgemaakt houdende de vaststelling van de opschortende voorwaarde.

### **3 - Onderdelen van de private kavel**

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

#### **a) Binnen de kavel:**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij

rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

**b) Buiten de kavel:**

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

**HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

**1 - Omschrijving begrip aandelen**

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

**2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw**

Voor de beschrijving van de gemeenschappelijke delen wordt er naar hierboven verwezen.

**3 - Gemeenschappelijke zaken**

**a) Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.**

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, electriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de kelders

- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

**b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 18 hierna.

**c) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot**

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

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

**Statuut van de terrassen**

**De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privaat delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.**

**HOOFDSTUK 4 - BEPALING VAN DE AANDELEN**

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) toebedeeld aan kavels in verhouding met hun nuttige oppervlakte; het uitzicht, de handelsdruk, de bouwaard en de waarde.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw

of ten gevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in de basisakte is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

## II. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### **HOOEDSTUK 1 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

#### **Artikel 1 - Algemeen**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

#### **Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels**

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

#### **Artikel 3. - Uitzicht van private kavels**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke private elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Voor de appartementen A01-B01-B02 en B03 mag er geen buitenreclame worden toegelaten.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

#### **Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels**

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

#### **Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik**

##### **A. De verdiepingen**

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de



geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoomnis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige electriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

**B. Gelijkvloerse verdieping (handelsruimte op gelijkvloers en +/-180 niveau):**

De handelsruimte mag gebruikt worden als woning, kantoor en/of winkel.

De handelsruimte mag eveneens gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep.

**Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:**

- dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

**Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:**

- iedere handel in kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enz...;
- burelen;
- wellnesscenter;
- alle beroepsactiviteiten;
- grootwarenhuis;
- openbare diensten en parastatale instellingen;
- tearoom, taverne, brasserie, restaurant en luxe-traiteurdienst.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

**D. Garages en/of autostaanplaatsen:**

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een automobiel zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten.

Noch werkplaats, noch opslagplaats, mag er worden ingericht.

**Artikel 6 - Bewoning - terminologie**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent

op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### **Artikel 7 - Verhuring**

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een afschrift waarvan de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privative kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privative kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privative kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privative kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

#### **Artikel 8 - Toezicht**

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

## **HOOEDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **Artikel 9 - Algemene interpretatieregel**

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

### **Artikel 10 - Toepassing van deze regel**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

### **Artikel 11 - Nutsvoorzieningen**

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over

gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

#### **Artikel 12 - Antenne en ontvangers**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

#### **Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken.**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

#### **Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

### **HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.**

#### **TITEL 1**

#### **Artikel 16 - Opsomming.**

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op  
- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing,

het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

#### **Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.**

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

#### **Artikel 18 - Verdeling van de lasten.**

##### **1. Algemene verdeelsleutel**

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden verrekend in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

##### **2. Bijzondere verdeelsleutels**

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom

Volgende lasten zullen worden verrekend naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben :

**De eigenaar(s) van de handelsruimte op het gelijkvloers en verdieping -/180 z(u)llen)al niet tussenkomen in de kosten van onderhoud, elektriciteit van de gemeenschappelijke inkomsten, trappen en trapzalen en de kosten betreffende de lift.**

**De eigenaar van de handelsruimte zal niet tussenkomen in de kosten van de lift, de herstelling, het onderhoud en vervanging van die lift.**

**Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige kavels in verhouding tot hun aantal aandelen in de constructies.**

**Deze uitzondering geldt slechts in zoverre deze winkels geen toegang hebben tot deze gemeenschappelijke delen en er ook geen gebruik van maken.**

**Kosten met betrekking tot de voorgevel en/of de zijgevel voor zover**

### gebruikt door de winkel

Alle kosten in verband met het onderhoud, herstel en vervanging van het gedeelte voorgevel en aanhorigheden van de winkel op het gelijkvloers, alsmede de zijgevel voor zover gebruikt door de winkel valt uitsluitend ten laste van de eigenaar van de winkel. Alle kosten in verband met het onderhoud, herstel en vervanging van de voorgevel en aanhorigheden wat betreft het gedeelte boven de handelsruimte valt uitsluitend ten laste van de titularissen van die privatieven, in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom, met als noemer de som van de overige privatieven.

### Kosten met betrekking tot de tuinen

De eigenaars van de appartementen die het exclusief genot hebben van de tuin zullen zelf moeten instaan voor de kosten van onderhoud en herstel.

Voor de gemeenschappelijk tuin zal er door de vereniging der mede-eigenaars een tuinman worden aangesteld.

### TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL.

#### Artikel 19 - Werkkapitaal

Met de term **werkkapitaal** wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een private kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

#### Artikel 20 - Reservekapitaal

Met de term **reservekapitaal** wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

### **Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

### **Artikel 22 - Overdracht van een kavel.**

#### **1. Onbetaalde kosten**

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

#### **2. Werkkapitaal**

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht





neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### **Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

#### **Artikel 26 - Polissen**

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge

een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### **TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.**

##### **Artikel 27**

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeelde van het hierop te richten gebouw.

#### **HOOEDSTUK 4 - VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS**

##### **TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL**

##### **Artikel 28 - Naam**

De vereniging draagt de naam "**vereniging van mede-eigenaars van Residentie Long Beach te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan, 84**", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

##### **Artikel 29 - Duur**

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeelde tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

##### **Artikel 30 - Zetel**

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

##### **Artikel 31 - Doel**

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw .

##### **TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING**

##### **Artikel 32 - Beheersorganen**

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

##### **Artikel 33 - De algemene vergadering**

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt den de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen

#### **Artikel 34 - Gewone en buitengewone algemene vergadering**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens één /vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

#### **Artikel 35 - De Bevoegdheid**

##### **§ 1. - Algemeen**

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen

##### **§ 2. - Jaarvergadering**

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van beheer;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- goedkeuring verslag van de raad van beheer;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de beheersrekeningen

en de stukken.

#### **Artikel 36 - Plaats van de vergaderingen**

De algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangewezen in de oproeping.

#### **Artikel 37 - Uitnodigingen**

De uitnodigingen geschieden ten minste vijftien dagen van tevoren bij gewone brief indien het de jaarlijkse algemene vergadering betreft, en bij aangetekend schrijven indien het een buitengewone algemene vergadering betreft; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door deze laatsten getekend.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote

eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.

De verandering van adres van een eigenaar moet medegedeeld worden aan de syndicus binnen de veertien dagen na de verandering, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd aan het oude adres.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

#### **Artikel 38 - De Dagorde**

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk mededeelt.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

Het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te raadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

#### **Artikel 39 - Vergaderingen**

Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering, is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één bijzitter; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en in geval van gelijkheid van aandelen, van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

#### **Artikel 40 - Wijze van stemmen**

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch met uitzondering van de huurders..

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Bij gelijkheid van stemmen zal het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

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

De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden

aan zijn eventuele quotiteiten.

#### **Artikel 41 - Aanwezigheidsquorum**

Behoudens strengere bepalingen in dit reglement, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig, wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

#### **Artikel 42 - Meerderheden**

##### **§ 1. - Algemeen**

De beslissingen worden genomen bij **volstreekte meerderheid** van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van orde.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

##### **§ 2.- Verschillende meerderheden**

De algemene vergadering beslist :

##### **1. bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen :**

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

##### **2 bij meerderheid van vier / vijfden (4/5) van de stemmen :**

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd. gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

##### **3. bij eenparigheid van stemmen**

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van

het onroerend goed.

#### **Artikel 43 - Notulen**

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

#### **Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling

van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

### **TITEL 3 - DE SYNDICUS**

#### **Artikel 45 - Aanstelling**

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende

De syndicus mag enkel ingeschreven zijn op het tableau van het vastgoedinstituut van beroepsmakelaars-beheerders.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is vernieuwbaar.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangegaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijke maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### **Artikel 46 - Vergoeding**

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, volgens de barema's van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.) of van de Confederatie der Immobiliënberoepen van België (C.I.B.)

#### **Artikel 47 - Bevoegdheid**

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden :

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde datum of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer.

- waken over de rust en de goede orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen;

- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

- het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

- aan ieder mede-eigenaar zijn periodieke afrekeningen voor te leggen;

- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te verweren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke installaties of toestellen, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

- de vergadering van mede-eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.

- de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

- 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 vergaderingen 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 aan de vergadering worden medegedeeld.

- de syndicus legt binnen de maand het reglement van orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

- de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen onderzoeken, met de nodige middelen en openbare besturen; verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

- jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen.

- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Bij verhindering of ingebreke



blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden. De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

#### **TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER**

##### **Artikel 48**

De raad van bestuur, benoemd door de algemene vergadering, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter, gekozen onder de mede-eigenaars.

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

De raad van bestuur treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering. De syndicus is gehouden zich aan de richtlijnen van de raad van bestuur te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

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

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

#### **TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.**

##### **Artikel 49 - Rechtsvorderingen**

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus. Iedere mede-eigenaar zal echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. 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 drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

3. 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.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende 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.

5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 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.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechten vragen

- 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;

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

7. 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 vereiste beslissingen neemt.

#### **Artikel 50 - Tegenstelbaarheid.**

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks 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.

§ 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.

§ 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.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder die houder is van een zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder de volgende voorwaarden:

a) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van een het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een

ter post aangetekende brief; de verlener 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 vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

b) 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 op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken 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.

#### TITEL 4 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING

##### **Artikel 51 - Ontbinding**

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw 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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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.

##### **Artikel 52 - Benoeming vereffenaar(s)**

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

##### **Artikel 53 - Bevoegdheid**

De vereffenaar is bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in artikel 186 en 187 van het wetboek van vennootschappen.

### **Artikel 54 - Afsluiting van de vereffening**

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

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.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

## **III . - REGLEMENT VAN ORDE**

### **HOOEDSTUK 1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN**

#### **Artikel 55 - Algemeen**

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

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

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De wijzigingen aan het reglement van orde zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle medecontractanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

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

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

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

- 1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het

verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. De verlener 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 vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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 op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken 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 de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

## **HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD**

### **Artikel 56 - Algemeen**

De werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

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

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

## **HOOFDSTUK 3 - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN**

### **Artikel 57 - Algemeen**

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, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Het is verboden schotelantennes en andere antennes aan te brengen aan de gevel of op de terrassen.

3. Aan de gevel zijn alleen witbeige gevoerde overgordijnen toegelaten.

4. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

5. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

6. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz...

7. 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...

8. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

9. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

10. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- en/of buitensirène te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie, rijkswacht of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

#### **Artikel 58 - Garages, parkings en autostaanplaatsen**

De autostaanplaatsen mogen enkel dienen tot parking voor personenwagens, dus niet voor caravans, handels- of nijverheidsvoertuigen die groter zijn dan een personenwagen.

Het is verboden te parkeren op de inrit naar de autostaanplaatsen en/of garages en op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.

Auto's met een LPG-tank zijn niet toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan het uitrijdend voertuig.

De gebruikers moeten de aangeduide plaatsen en grenzen eerbiedigen.

De gemeenschap van mede-eigenaars kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de schade die aan de voertuigen mocht worden aangebracht.

Het is ten strengste verboden, waar zich de autostaanplaatsen en/of garages bevinden,

- kinderen te laten spelen
- met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enzovoorts te rijden
- te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken
- bussen of tanks met benzine, olie of andere ontvlambare produkten te bergen, die brand zouden kunnen veroorzaken
- huishoudelijke werkjes, zoals bijvoorbeeld het uitkloppen van tapijten, uit te voeren of te laten uitvoeren
- onnodige gebruik te maken van toeters, claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen
- de personenwagens of moto's stationair te laten draaien

- een autostaanplaats of garage om te vormen in een woongelegenheden en er personen te laten wonen.

De garages mogen ook dienen als reserve opslagplaats voor de eigenaars van een appartement in de residentie, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen. Doch goederen of producten die een gevaar of hinder betekenen wegens brandrisico of geurverspreiding, zijn ten strengste verboden.

Nota: De garage-eigenaars of -gebruikers die beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Deze opmerkingen gelden tevens voor alle privaatieve kelders of andere ruimten.

#### **Artikel 59 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio**

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparante en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privaatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparante en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen in het gebouw of op de grond van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de electriciteit), bekomt de comparante van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen.

Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappijen maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributiemaatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan.

Enkel deze distributiemaatschappijen hebben er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdiensbaarheden van doorgang of toegang voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

#### **Artikel 60 - Publiciteit**

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend,

publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Doch is het de winkel op het gelijkvloers toegelaten uithangborden en (buiten) reclame te plaatsen. Voor de appartementen A01-B01-B02 en B03 mag er geen buitenreclame worden toegelaten.

Voor de appartementen : Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen;

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

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

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat (maximum afmetingen van zestig centimeter op veertig centimeter) 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 verhuring. Deze plakaten mogen echter niet permanent aangebracht worden.

#### **Artikel 61 - Huisdieren - gedoogzaamheden**

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts als 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 het dier ambtshalve verwijderd kunnen worden. In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schaden.

#### **Artikel 62 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid**

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 muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik 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, huishoudelijke en sanitaire installaties, en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

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

#### **HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHUURING**

##### **Artikel 63**

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis 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 een meerderheid van twee/derden der stemmen, de vernietiging van het contract 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 intresten.

#### **HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN**

##### **Artikel 64**

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

#### **IV . - DIVERSE SLOTBEPALINGEN**

##### **Artikel 65 - Principe**

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken.

##### **Artikel 66 - Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement**

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 welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel 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.

#### **Artikel 67 - Woonstkeuze**

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze 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.

#### **Artikel 68 - Vertaling**

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

#### **Artikel 69 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN**

De aandacht wordt gevestigd op artikel 99 DORO dat letterlijk luidt als volgt :

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken *die geen betrekking hebben op de stabiliteit*;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken *die geen betrekking hebben op de stabiliteit* worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

De gemeente Knokke-Heist heeft de dato éénentwintig november twee duizend en drie het volgende medegedeeld betreffende het goed :

- de gemeente beschikt nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;
- voormeld goed is gelegen volgens het gewestplan Brugge-Oostkust de dato zeven april negentienhonderd zevenenzeventig in een WOONGEBIED en volgens het Bijzonder Plan van Aanleg WIJK PRINS KARELLAAN de dato drieëntwintig juni negentienhonderd achtentachtig is het goed gelegen in een zone voor alleenstaande of gekoppelde éénsgezinswoningen, dubbelwoningen, hotels, meergezinswoningen en kleinhandelsbedrijven; Het college verleende vergunning aan AGICO bvba, op zestien mei twee duizend en drie, voor gedeeltelijke afbraak blokken A en B, BV 03/129. Volgens huisvesting en economie is het goed gelegen in een woningbouwgebied.

#### **Volmacht**

Comparanten vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

- 1) de Heer Johannes Hooijmaaijer, voornoemd;
- 2) De Heer Tack Luc, voornoemd;
- 3) De heer D'Hooghe Baudouin, jurist, wonende te 9290 Overmere, Baron Tibbautstraat

4) Mevrouw Marijke Keereman, bediende, wonende te Brugge-Lissewege, Lisseweegs Upperhof 21.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen.

Om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd residentie LONG BEACH, evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijs, kosten en alle bijhorigheden ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsoverdracht en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Tevens alle wijzigende basisakten en verbeterende basisakten (statuten) te tekenen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

**Waarvan akte**, verleden te Knokke-Heist op het kantoor datum als voormeld

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer. Onderhavige akte werd intergraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al.1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat. De gehele akte werd door mij geassocieerd notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Na vervulling van alles wat hierboven staat hebben de comparanten getekend met mij, (geassocieerd) notaris.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te KNOKKE-HEIST, zevenentwintig bladen, geen renvoeien, op drie december tweeduizend en vier. Reg 5, boek 119, blad 97, vak 13, ontvangen VIJF-ENTWINTIG EURO (25,00 EUR). De eerstaanwezend Inspecteur (get.) D. TAVERNIER.

AANGEHECHT STUK : Bouwvergunning  
IN BILLAGE : Plannen (16)