dertigste blad
CC

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

a) verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten

Gezien het bestaan van een kern van medeëigendom zal, wat deze kern van medeëigendom betreft, de hierop betrekking hebbende lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere medeëigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldheid.

b) Rechten en plichten van sommige medeëigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten

1. Op het dak boven de appartementen op de zevende verdieping zal het privatief terras voorbehouden blijven voor de appartementen op de achtste verdieping. De vloerbekleding zal privatief behoren tot deze appartementen.

De winkels op het gelijkvloers en op de eerste tussenverdieping zullen alleen dienen in te staan voor het onderhoud en de herstellingen van de gevels en de versieringen van deze gevels over de gehele breedte tot onder de vloerplaat van de eerste verdieping.

Het privatief op het gelijkvloers zal niet hoeven tussen te komen in de gemene kosten van onderhoud, verbruik of herstel van trappenhuizen, liften, gemene kelderruimten, alsmede gevels, ornamenten, loggia's, terrassen, balkons, vensters en ruiten op de verdiepingen.

Zij dienen wel in te staan voor het onderhoud van het voetpad over de gehele breedte der voorgevel.

Dit is niet het geval voor de kosten aan de ruwbouwelementen en andere gemene delen en voorzieningen van het gebouw zoals het dak, waarvan de kosten ten laste van alle privatieven vallen.

Indien echter de winkels op het gelijkvloers privatief toegang nemen op of langs de gemene ingang, hall of trapzaal naar de appartementen op de verdiepingen, zullen deze laatsten dienen tussen te komen in het

eenenderlijste blad
CA

onderhoud en herstel van trapzalen, liften, gemene kelderruimten.

De winkels zullen niet hoeven tussen te komen in voormelde kosten, zelfs indien hun brievenbussen en/of tellers zich in de gemeenschappelijke hall zouden bevinden.

2. De terrassen en balkons zullen, voor wat betreft hun toegankelijk gedeelte tot het uitsluitend privatief gebruik dienen van de appartementen waaraan zij verbonden zijn.

De vloerbekleding behoort tot de privatieve delen van het appartement waarover het gaat.

Het onderhoud en de herstelling van de terrassen en balkons, behorend tot de gemene struktuur van het gebouw, vallen ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel tot de gemene delen, met uitzondering van de winkels op het gelijkvloers.

Zoals gemeld vallen de kosten van de terrassen van de achtste verdieping (behalve de vloerbedekking die privatief is), ten laste van alle privatieven. Hetzelfde geldt voor het dak van het gebouw.

Mocht bij een ingreep tot herstelling van de gemeenschappelijke delen, een terras, dakterras of balkon, de privatieve bevloering verwijderd of beschadigd worden, valt dit herstel uitsluitend ten laste van de gemeenschap.

De mede-eigendom zal nochtans verhaal kunnen uitoefenen tegen de eigenaars van de privatieven waarbij respectievelijk de terrassen en balkons behoren, indien door het gebruik of de inrichting ervan zich schade zou voordoen aan de structuur zelf of aan de elementen die de waterdichtheid van het gebouw moeten verzekeren.

<u>Wijziging van het gelijkvloers</u>

Zoals voormeld zal de binneninrichting van de handelsuitbatingen op het gelijkvloers en op de eerste tussenverdieping naar believen mogen veranderd worden en ook alle nodige of gewenste veranderings- en aanpassingswerken mogen aangebracht worden aan de gevels tot

tweeendertigste blad

onder de vloerplaat van de eerste verdieping, teneinde deze aan te passen aan de noodwendigheden van de handelszaak, en op voorwaarde dat de stevigheid en de harmonie van het gehele gebouw niet in gevaar wordt gebracht.

Alleen zal voorafgaandelijk aan de aanpassingswerken een plan dienen te worden goedgekeurd door de bouwheer of de persoon of vennootschap door de bouwheer aangeduid.

c) Jaarlijkse algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal telkens gehouden worden op de eerste zaterdag van de maand mei te elf uur op de plaats, aangeduid in de uitnodiging daartoe, uitgaande van de syndicus. Is deze dag een wettelijke feestdag, dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende zaterdag, te elf uur.

d) Overgangsbepaling

Comparante beslist zichzelf aan te stellen tot eerste syndicus van het gebouw. Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars, zoals voorgeschreven door artikel 577-8, § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

III. REGLEMENT VAN ORDE

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een gewone meerderheid van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Artikel een : Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de syndicus of door de algemene vergadering.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Artikel twee : Schoorsteen

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, p kosten van de vereniging.

Artikel drie : Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Artikel vier : Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz..

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewonen meerderheid van stemmen.

Artikel vijf : Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag

de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel zes : Rust

De bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten erover waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden ervoor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel zeven : Handel, Vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden, tenzij op het gelijkvloers en de eerste tussenverdieping, en met uitsluiting van handelsuitbatingen die abnormale hinder verwekken door reuk, geluid of anderszins, of schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw. De uitdrukkelijke goedkeuring van de bouwheer is vereist.

Er wordt evenwel bedongen dat, ingeval op het gelijkvloers een winkel, vitrines, verkoopkantoren of andere worden geïnstalleerd de inrichting hiervan steeds van goede smaak moet getuigen teneinde de standing van het gebouw te kunnen handhaven. De syndicus zal hierop controle uitoefenen.

De uitoefening van een vrij beroep alsook het onderbrengen van burelen is niet toegelaten op alle verdie-

bijlende tiende blad
CL

pingen.

De appartementen mogen niet gebruikt worden als hotelkamers en dus niet het voorwerp uitmaken van verhuring per nacht.

Er mag geen uitbouw van handelsuitbating noch terrassen op het gelijkvloers, noch vooruitspringende constructies gebouwd worden tegenover de voorgevellijn op het gelijkvloers.

Artikel acht : Reklame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen, geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement (of studio) een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner.

Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken, hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens éénzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars. Het aanbrengen van deze naamplaatjes zal gezamelijk door de syndicus uitgevoerd worden.

Het is toegelaten aan de privatieven op het gelijkvloers op haar kosten en tot op de hoogte van het grondvlak van de eerste verdieping, alle versieringen, opschriften en al dan niet lichtgevende reklames aan te brengen die naar boven toe niet mogen storen. (bv. storende flikkerende reklame).

Artikel negen : Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van

Lezendertigste blad
Cc

gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel tien : Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

Artikel elf : Water - Electriciteit - Gas

Het individueel verbruik van koud en warm water en electriciteit, wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw mogen door de syndicus worden onderschreven.

Gebruik van gas is streng verboden, behalve voor de centrale verwarming.

Artikel twaalf : Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Artikel dertien : Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de gevels op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Artikel veertien : Algemeenheden

De medeëigenaars, huurders of andere gebruikers van een privatief pand in het bouwproject zullen hiervan steeds gebruik dienen te maken overeenkomstig het juridisch begrip van **"goede huisvader"**.

Zevenenendertigste blad
ce

In aansluiting met artikel 2 weze vermeld dat de wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van inwendige orde in de notulen van de algemene vergaderingen vermeld moeten worden.

Zij moeten bovendien opgenomen worden in een "register" door de syndicus bijgehouden, dat in aaneensluitende tekst het volledig reglement van inwendige orde zal bevatten.

Dit register zal ter inzage van elke belanghebbende liggen in de kantoren van de syndicus tijdens de normale diensturen.

Artikel vijftien : Tegenstelbaarheid

De eerbiediging van het reglement van inwendige orde moet in iedere akte van eigendoms- of genotsoverdracht als tegenstelbaar opgenomen worden.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het algemeen reglement van medeëigendom, waaronder huidig reglement van inwendige orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebrekestelling zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd iedere recht of schadevergoeding.

Artikel zestien : Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de residentie-boekhouding mogelijk te maken, worden de medeëigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekend referentienummer te vermelden.

Artikel zeventien : Het geven van opdrachten

Bij eventuele defekten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele medeëigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid dient de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkin-

achtendertigste blad

gen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De gebruikers, die geen eigenaar zijn van hun privatieve pand, dienen voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De fakturen voortvloeiende uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekening zelf moeten betalen.

Artikel achttien : Herstelling van defecten

De syndicus zal instaan voor alle herstellingen die de gemeenschappelijke delen aangaan. Voor de uitvoering ervan zal hij een beroep doen op geregistreerde aannemers.

Artikel negentien : Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangestelde persoon.

Artikel twintig : Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke medeëigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar of agent.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en dienen daar steeds het bewijs van te kunnen leveren.

Artikel éénentwintig : Sanitaire leidingen

A. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C., gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om faecaliën en vuil water af te voeren.

De eigenaars en/of gebruikers dienen verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door :

* doorspoelen van papier : enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C. leiding verwerkt worden;

* doorspoelen van hygiënische banden en luiers;

* ingieten van kleverig en/of verhardende produkten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet en dergelijke;

* ingieten van bijtende produkten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke medegebruikers en huurders van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN.

B. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen en dergelijke.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (onder andere nooit een

aansluiting op mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Het is ten strengste verboden gasleidingen in rubber of andere materie die onder druk an gas kunnen springen, te verplaatsen en/of te gebruiken; deze leidingen moeten onbuigzaam en van metaal zijn.

Het gebruik van toestellen werkend op butaan of propaan zijn ten strengste verboden.

Artikel tweëentwintig : Lawaaihinder

Het reglement van inwendige orde bevat ook verschillende bepalingen in verband met het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De meeste van deze bepalingen zijn vanzelfsprekend, evenals de toepassing van het plaatselijk politiereglement.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang kunnen zijn, in acht te nemen.

A. Deuren.

Het sluiten van deuren (privé-ingangsdeur op de overlopen) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het aan te bevelen om tijdens de nachturen de deuren niet toe te trekken, doch met gebruik van de sleutel in het slot te doen.

Nota : De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstaande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Men overtuige er zich niettemin van dat deze deuren degelijk dicht zijn.

B. Boven elkaar liggende panden.

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsinstallatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op

eenenveertigste blad
ce

parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer en dergelijke).

In dit verband dient er op gewezen te worden dat in vele gevallen waar lawaaihinder, oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de meeste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zo min in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

C. Radio, T.V., klankinstallatie, machines.

Het geluid van radio, T.V. en andere klankinstallaties in de avonduren dient gedempt te worden. Het is de gebruikers verboden om klankkasten op minder dan tien centimeter van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard dient steeds het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines en dergelijke ten zeerste vermeden te worden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 u tot 7 uur).

Het is aangeraden de telefoonschel steeds op het minimum-volume te regelen.

<u>Artikel drieëntwintig : Esthetisch uitzicht</u>

In verschillende artikels behandelt bovengenoemd statuut van het gebouw bepalingen die moeten voorkomen dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners of gebruikers, geschaad zou worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens, rijwielen

Tweeëntwintigste Blad 42

en/of surfplanken en dergelijke worden niet toegelaten in de inkomhall.

Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

Zo zonnetenten, ventilatoren en dergelijke toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers wordt bepaald door de algemene vergadering.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te geschieden.

Artikel vierentwintig : Netheid

Het is niet toegelaten voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enzovoort uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

De gebruikers dienen ook regelmatig hun eventuele privékelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

Het houden van huisdieren is toegestaan enkel bij wijze van "**gedogenis**". Het is dan ook raadzaam de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuilen en er de oorzaak niet van te zijn dat deze gedogenis door de algemene vergadering dient te worden ingetrokken.

Artikel vijfentwintig : Veiligheid

De gebruikers zijn er toe gehouden de deur in de hall tussen 22 H en 7 H door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Deze maatregel die door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd, hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, videofoon en electrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen

die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort, persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De "STOP" en "ALARM"-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood.

Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

ALGEMENE SLOTBEPALINGEN

Artikel zesentwintig - Onvoorziene

Voor al wat in onderhavig **"Algemeen Reglement van medeëigendom"** of in later toegevoegde **"Huishoudelijk Reglement"** niet wordt voorzien, verwijzen de medeëigenaars naar de gebruiken terzake of naar beslissingen van de Algemene Vergadering.

Artikel zevenentwintig - Geschillen

Alle geschillen, met uitsluiting van deze die het voorwerp uitmaken van een beslissing in kortgeding, met betrekking tot de verklaring, de interpretatie, rechtsgeldigheid en/of tenuitvoerlegging van onderhavig algemeen reglement van medeëigendom, of van de later toegevoegde reglementen, worden overgelegd aan de algemene vergadering die met eenvoudige meerderheid van stemmen beslist.

Indien de partijen zich niet aan de aldus genomen beslissing onderwerpen, wordt het geschil aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd, tenzij, op grond van voorafgaand akkoord van beide partijen, het geschil voorgelegd wordt aan een scheidsrechterlijke beslissing.

Artikel achtentwintig - Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig algemeen reglement van medeëigendom, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd.

Elke medeëigenaar kiest woonplaats in zijn privatief pand, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Artikel negenentwintig : Taalkeuze

De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het algemeen reglement van medeëigendom stellen in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het bouwproject in medeëigendom is gelegen en wordt opgericht.

De syndicus zal het bouwproject en de medeëigendom ervan eveneens beheren in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het project en desbetreffende medeëigendommen zich verbindt.

De medeëigenaars die zulks wensen kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten. De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar zodat bij het beheer van het bouwproject steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.

De beheersdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

SLOTBEPALINGEN

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun voormelde woning of maatschappelijke zetel.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen-natuurlijke personen op zicht van de door de wet vereiste stukken.

VOLMACHT

bijgemeente ijste blad
Ce

De ondergetekenden :

1) de heer Eric TAVERNIER, voornoemd

2) Mevrouw Nicole TAVERNIER, voornoemd

3) Mevrouw Fernande D'HOOGHE, voornoemd

verklaren bij tegenwoordige volmacht te geven aan elk der vertegenwoordigers afzonderlijk te kunnen handelen om

Te verkopen alle privatieven met de medegaande aandelen in de gemene delen van de Residenties Majestic I, II en III, voorwerp van onderhavige akte.

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

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

De privatieven samen te voegen of te splitsen, dit volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte of in de eventuelelatere wijzigende akten.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaringen en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, kopprijzen, kosten en alle bijhorigheden met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijvingen te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmel-

Zesenveertigste blad
ce

dingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers en toewijzelingen en andere alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen 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 te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoer aan te wenden, zoals herverkoping bij rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enz., steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

In geval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde 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 Oostende, datum als voormeld.
Na voorlezing hebben de comparanten met mij, Notaris, getekend.
Volgen de handtekens.
Geregistreerd te Oostende op het 2e kantoor dd. 6 november 1995 boek 116 blad 39 vak 8 F 915/95. Ontvangen duizend frank. De Ontvanger (getekend) J. DE NAUW.

Levenenveertigste blad
ce

Bijlage : algemeen deel

Deze bijlage omvat drie delen, te weten:

I. **Het algemeen deel van de BASISAKTE;**
II. **Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM,** en
III. **Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.**

Tegenwerpelijkheid

Voor de tegenwerpelijkheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

I. BASISAKTE

Privatieve eigendom en onverdeelde medeëigendom

Artikel een

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk appartement.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel twee

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en

achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtingskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enz., die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen, wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement of garage zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel drie

Het aan een appartement verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privatief deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der medeëigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

Artikel vier

Elk bijzonder of privatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel met name: de vloer met de onderbevloering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enz.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM

Rechten en plichten van de medeëigenaars met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel vijf

Iedere medeëigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere medeëigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere medeëigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun priva-

tieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enz.).

Artikel zes

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een appartement mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, en onder toezicht van een architect en/of de bouwheer of een andere bevoegde persoon.

Artikel zeven

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen, de vensters, de balkons, rolluiken, zonneblinden en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Vereniging van medeëigenaars

Artikel acht

De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het

eenen-zeventigste blad
ce

hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "Vereniging van medeëigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van medeëigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artt. 577-12 en 577-13 B.W.).

De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

Algemene vergadering

Artikel negen

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

Zijn er meerdere kernen van medeëigendom, dan zijn er zoveel algemene vergaderingen als er kernen van medeëigendom zijn, en beslist elke algemene vergadering slechts over die zaken die betrekking hebben op de desbetreffende kern van medeëigendom.

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

Tweeenvijftigste blad
ce

uitoefenen. Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht van een kavel gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt, en dat buiten het beheersrecht van de syndicus valt.

Artikel tien

Een jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal, op uitnodiging van de syndicus, gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen.

Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering bovendien bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De bijeenroepingen geschieden per aangetekende brief, ter post neergelegd minstens acht dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De medeëigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze. De syndicus kan evenwel niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangeduid.

Artikel elf

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de medeëigenaars.

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet op de vergadering meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Indien dit dubbel quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van

drieëenvijftigste blad
ce

medeëigendom waarvan ze houder zijn, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimiteit van alle medeëigenaars.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars (vijftig procent plus één), tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen over :

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM inzonderheid indien hierin het exclusief genot van zekere gemeenschappelijke gedeelten werd toegewezen aan bepaalde privatieve kavels welke exclusieve genotsregeling slechts kan worden gewijzigd met het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van de desbetreffende privatieve kavel;

- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheidssfeer van de syndicus vallen;

- de oprichting en samenstelling van de (facultatieve) raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen over :

- iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

- een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel hiervan;

- een heropbouw of herstelling in geval van gedeelte-

vierenvijftigste blad
ce

lijke vernietiging van het gebouw;

- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;

- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Unanimiteit van alle medeëigenaars is steeds vereist indien : de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de medeëigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed (art. 577-7, § 3 B.W.), alsook indien zij beslist de vereniging van medeëigenaars te ontbinden (art. 577-12 B.W.). Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

Syndicus

Artikel twaalf

Wanneer de syndicus niet in het bijzonder deel van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM werd aangesteld, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

Indien hij is aangesteld in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus hoeft geen medeëigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus is ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (aanplakking binnen de acht dagen van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling aan de ingang van het gebouw: art. 577-8, § 2 B.W.).

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

<u>De syndicus heeft onder meer tot taak</u> :

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar alsook telkens er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering;

- het akteren van de beslissingen van de algemene vergadering in het daartoe bestemde register dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;

- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;

- het bewaren van de archieven en meer algemeen van alle documenten en stukken betreffende het eigendom;

- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;

- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het appartemenstgebouw;

- het beheer van het vermogen van de vereniging van medeëigenaars;

- het vertegenwoordigen van de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

- het antwoorden op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een kavel in het gebouw;

- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan het reglement van orde, alsook van alle beslissingen die hen aangaan (art. 577-10, § 4 B.W.);

- het opmaken van de afrekening van de uittredende medeëigenaar bij eigendomsoverdracht van een kavel (art.

Zesenvijftigste blad
ce

577-11, § 2 B.W.).

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

Gemeenschappelijke lasten - werk en reservekapitaal

Artikel dertien

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere medeëigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der medeëigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de medeëigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd.

De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende medeëigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de reparatie of vernieuwing van

zevenenvijftigste blad
ce

een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd.

De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere medeëigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

Belastingen

Artikel veertien

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel vijftien

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel zestien

achtenvijftigste blad

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de medeëigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldheid.

Verzekeringen

Artikel zeventien

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten.

Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de medeëigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der medeëigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen

negenenwyftigste blad
ce

overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel achttien

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

a.- voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);

b.- voor de gemene delen: aan iedere medeëigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

Gebruik van de vergoeding

Artikel negentien

De vergoeding, toegekend aan de medeëigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

a. in geval van gedeeltelijke schade : zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist.

Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde.

Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;

drieënzestigste blad

Gelet op de Omzendbrief dd. 20 oktober 1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, houdende richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, en welke de Omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 van het Ministerie van Openbare Werken vervangt;

Gelet op het raadsbesluit dd. 08 december 1992, houdende heffing van een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen en dit voor de dienstjaren 1993 tot en met 1996;

Overwegende dat er in totaal 48 parkeerplaatsen dienen voorhanden te zijn;

Overwegende dat er op de ingediende plannen 55 parkeerplaatsen voorzien worden;

Overwegende dat er aldus 7 parkeerplaatsen in overschot zijn

Overwegende dat er aldus geen parkeerplaatsen ontbreken;

Gelet op de aanvraag dd. 10/03/1995 tot stedebouwkundige binding van parkeerplaatsen;

BESLUIT :

Artikel 1.
De vergunning wordt afgegeven aan:
Immobilière TAVERNIER n.v., Magere Schorre 17 te 8300 KNOKKE-HEIST 1

die ertoe gehouden is:
1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.
2° - nota te nemen van het attest ELECTRABEL.
3° - stipt te voldoen aan de bepalingen zoals vermeld in het Koninklijk Besluit dd. 07/06/1994 (verschenen in het Staatsblad dd. 26/04/1995) inzake vastelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen;
4° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
- bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
- het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooien der bouwwerken;
- in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil. Deze oppervlakte dient minimaal 4 m2 te bedragen voor 0 tot 12 appartementen, per bijkomende schijf van 6 appartementen of gedeeltelijke schijf dient een bijkomende ruimte van 2 m2 voorzien. Voor handelszaken dient een afzonderlijke ruimte voorzien gescheiden van deze voor de appartementen, nl. van 0 tot 80 m2 netto oppervlakte een ruimte van 5 m2 en per bijkomende schijf van 80 m2 of gedeeltelijke schijf een bijkomende ruimte van 2,5 m2;
- de verschuldigde bouwtaks te betalen;
- de riolering uit te voeren volgens de gemeentelijke voorschriften, en in samenspraak met de Technische Dienst;
- bij eventuele afsluitingen, die uit te voeren strikt volgens de verkavelings- of gemeentelijke voorschriften.
- bij het voorhanden zijn van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:
  1.- schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;
  2.- voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;
  3.- volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;
  4.- betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de faktuur uitgaande van de betrokken instantie;

- bij een voorziene parking (zowel ondergronds als bovengronds) - binnen het "gesloten gedeelte" - is deze niet toegankelijk voor voertuigen die uitgerust zijn met een LPG-installatie;
- de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen brand;
- de overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht te nemen,

mits:

- stipt te voldoen aan het advies van het Bestuur der Waterwegen dd. 26/07/1995.

Er wordt voldaan aan de omzendbrief dd. 20.10.1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, welke de ministeriële omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 vervangt, én het gemeentelijk belastingsreglement - betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen - door het voorhanden zijn van voldoende parkeerplaatsen en het voorzien van parkeerplaatsen binnen de straal van 400 m. van het bouwperceel.

Er nota van te nemen dat er 7 parkeerplaatsen in overschot zijn., en worden voorbehouden aan de houder van de bouwvergunning Nr. 95/79 om in de toekomst gebonden te worden aan een later op te richten gebouw.

De aanvraag dd. 10/03/1995 tot stedebouwkundige binding wordt ingewilligd.

Art. 2.
Goedkeuring wordt verleend aan de rioleringsplannen, die uitgevoerd zullen worden overeenkomstig de bepalingen van de politieverordening betreffende de aansluiting op het openbaar rioleringsnet zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 mei 1994;

Art. 3.
Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4.
De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5.
Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

Art. 6.
Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

De Secretaris,
(get.)M. Verhaeghe

De Burgemeester-Voorzitter,
(get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

vijfenzestigste bl.
Ce

UITTREKSEL UIT DE WET VAN 29 MAART 1962,

gewijzigd bij de wetten van 30 april 1970, 22 december 1970 en latere wetten en decreten.

Art. 45 - §4. - De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.
De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen de vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernieti-ging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.
Art. 52 - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervал-len. Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - §2. Van de met toe-passing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag ge-bruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen be-slissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.
Art. 54 - §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergun-ning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoe-ring van de handeling of hande-lingen worden getroffen en tij-dens de gehele duur van de uit-voering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de ge-machtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 66 aangewezen amb-tenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen ver-richt worden.

Tesenzestigste blad
ce

GEMEENTEBESTUUR
KNOKKE - HEIST
Afdeling: 5 - T.D.
Ref. : HVD/KD

STEDEBOUWKUNDIGE BINDING

Ondergetekende, ... IMMOBILIERE TANEMER NV. 72 HAGERE SCHORRE, IX 8300 KNOKKE -HEIST

- ~~bouwvergunninghouder (*)~~
- aanvrager tot het bekomen van een bouwvergunning (*)
- ~~bouwheer, voor wie bij collegebesluit dd. .....,~~

~~..... parkeerplaatsen, gelegen .....~~

werden voorbehouden om te binden aan een later op te richten gebouw (*)

verzoekt het College van Burgemeester en Schepenen van en te 8300 KNOKKE-HEIST:

1. Ten behoeve van ..... Immo Le Tanemer N.V. .....

en overeenkomstig de bouwvergunning nr. ..... dd. ..... 55 (4) parkeerplaatsen,

gelegen te KNOKKE-HEIST, ... Zeedijk 607 - Zeebrugge 6 .....straat,

4 Afd., Sectie B nrs. ..... 426 - 425 ..... stedebouwkundig te binden.

Deze parkeerplaatsen zijn op plan nr. 3 als volgt genummerd: nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55

Aan het gebouw gelegen te KNOKKE-HEIST, ... Zeedijk 607 - Zeebrugge 6 .....straat,

worden ingevolge bouwvergunning nr. ..... dd. ....., ... parkeerplaatsen

stedebouwkundig gebonden.

Deze parkeerplaatsen zijn op plan nr. ..... 42 ..... als volgt genummerd :

nrs. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55

+

23-95

Zevenensstijte kla
ce

2. 42 parkeerplaatsen, genummerd op plan nr. 3/4/5 als volgt:
2-3-4-5-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26
27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43
44-45-46-47-48 worden gebonden aan het gebouw gelegen te KNOKKE-HEIST,
49-50-51-52-53-54-55
ZEEDIJK 697 x ZANDSTRAAT 6 straat ten behoeve van
IMMOBILIERE TRIENIER N.V
P.A. HAGERE ALEXORRE 17 8300 KNOKKE-HEIST

3. De 7 parkeerplaatsen, genummerd op plan nr. 5 als volgt:
1-6-7-8-9-10-11
mij voor te behouden om in de toekomst te binden aan een later op te richten gebouw.

Gezien voor wettiging der handtekening van

Knokke-Heist, de

Aanvrager,

N.V. TRIENIER

Advies T.D.: Voorlopig akkoord (bij ontvangst bouwaanvraag)

Definitief akkoord (op basis van bouwplannen te voegen bij de goedgekeurde bouwvergunning)

Gezien en ingewilligd door het College van Burgemeester en Schepenen van en te Knokke-Heist in zitting van

De Secretaris,

Burgemeester en Schepenen,

✓