



KANTOOR  
VAN  
Mter LUCAS VANDEN BUSSCHE  
NOTARIS  
TE  
KNOKKE-HEIST  
ZOUTELAAN 81

---

BASISAKTE RESIDENTIE

SUNSET I

*RESIDENTIE SUNSET I*  
*Basisakte*

*Notaris Lucas Vanden Bussche*  
*Knokke Heist*

**BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE SUNSET I  
TE KNOKKE-HEIST, KUSTLAAN 339/341**

**Het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENNEGENTIG  
Op EENENTWINTIG JANUARI**

**Voor ons, Meester Lucas Vanden Bussche, Notaris te Knokke-Heist,  
ZIJN VERSCHENEN**

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

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

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

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

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

Hierna genoemd, "de bouwheer".

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

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

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel achttien van de statuten,

door haar gedelegeerd bestuurder, te weten de Heer Carlos De Graeve, bestuurder van vennootschappen, wonende te Sint-Martens-Latem, voorheen Dêurle, Dorpsstraat 51.

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

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

#### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van volgende onroerend goed:

#### GEMEENTE KNOKKE-HEIST, tweede afdeling Knokke

Een perceel grond met afbraakpand, gelegen te Knokke-Heist, Kustlaan 339-341, gekadaastreerd in de tweede afdeling sectie E nummer 982, met een oppervlakte van één are drieënvijftig centiaren (1a 53ca), palende of bepaald hebbende :

noord : Antenne-Heunninckx, Louis Jules Joseph en consoorten te Tervuren

oost : Coenen-Schoonejans, Theodorus te Westerlo

zuid : Kustlaan

west : Vennootschap/Residentie Bristol te Willebroek en Mergaert-Walleyn, André Désiré te Knokke-Heist

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

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

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

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

Bij akte inhoudende verdeling tussen de consoorten Verschore, verleden voor notaris Valerien Verheecke, destijds te Knokke-Heist, op veertien mei negentienhon-

derd achtenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zeventwintig mei daarna, boek 1162 nummer 3, werd voorgeschreven goed toebedeeld aan de Heer William Verschore, voornoemd.

#### ONROEREND STATUUT

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

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

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

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

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

#### PLANNEN

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

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

"GUNSTIG, mits inachtname van :

- in uitvoering van de omzendbrief van 20.10.1982 (B.S. 21.12.1982) moet voldaan worden aan de richtlijnen betreffende de eis om bij de bouwwerken voldoende parkeerruimte te scheppen;
- de artikels van het Burgerlijk Wetboek inzake erfdienstbaarheden die door de wet gevestigd zijn, dienen nageleefd te worden;
- alle niet-aangebouwde delen van de zijgevel dienen op bouwfysische en esthetische wijze met aangepase materialen afgewerkt te worden.",

en waarvan het besluit letterlijk als volgt luidt :

" Artikel 1.

De vergunning wordt afgegeven aan :

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

- 1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.
- 2° - nota te nemen van het attest ELECTRABEL.
- 3° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.

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

- het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooiën der bouwwerken;

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

- de verschuldigde bouwaks te betalen;

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

- bij eventuele afsluitingen, die uit te voeren strikt volgens de 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 de volgende voorwaarden :

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

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

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 uigerust zijn met een LPG-installatie;

- de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen brand;

- de overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht nemen.

Deze bouwvergunning sluit in dat vrijstelling wordt verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen waardoor de betreffende gemeente-belasting verschuldigd wordt.

Art. 2.

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. 3.

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 de vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4.

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. 5.

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."

2) Twee plannen ondertekend door architect Jan Verwee te Brugge en goedgekeurd als voorzeggd.

- plan 01/02 bevat de tekening van de voorgevel, de doorsnede en de achtergevel, en een opsomming van de materialenlijst.

- plan 02/02 bevat de tekening van de kelder, het gelijkvloers, de eerste verdieping, de verdiepingen twee, drie en vier, de vijfde verdieping, de vijfde duplex-verdieping, de dakverdieping en de duplex-dakverdieping, het liggings- en situeringsplan, de kadastrale gegevens, en het inplantingsplan.

3) Drie uitvoeringsplannen ondertekend door architect Jan Verwee te Brugge

- plan 01/03 bevat het liggings- en situeringsplan, de kadastrale gegevens, het inplantingsplan, de tekening van de kelderverdieping, en de gelijkvloerse verdieping.

- plan 02/03 bevat de tekening van de eerste verdieping, de verdiepingen twee, drie en vier, de vijfde verdieping, de vijfde duplex-verdieping, de dakverdieping en de duplex-dakverdieping, en de dakverdieping-triplex.

- plan 03/03 bevat de tekening van de voorgevel, de achtergevel snede BB, de doorsnede AA, het profiel rechts en het profiel links en de materialenlijst.

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.

**VOORBEHOUDEN RECHTEN**

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

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

- a) alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.
- b) de administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplicht zijn voor de medeëigenaars en alle bepalingen van huidige akte die ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-geschreven.

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

- a) het oprichten van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan op de plans gehecht aan de basisakte;
- b) het bijbouwen van een deel of van delen aan het gebouw
- c) het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plans, gehecht aan de basisakte.

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

- d) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen;
- e) twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkel eigendom te verenigen;
- f) een bestaand privaatief in verschillende privatieven te splitsen;
- g) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaatief of van een deel van plaatsen, bij een aanpalend privaatief of bij eender welk privaatief op hetzelfde of op een ander niveau;
- h) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en aan de indeling van om



het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privatieve loten;

i) het tot stand brengen van directe toegangen van de privatieve loten op de handelsgelijkvloerse verdieping;

j) het omvormen van gemene delen tot privatieve delen in omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en installaties;

k) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;

l) de onderverdeling van de handelsgelijkvloerse verdieping van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard.

Deze opsomminge wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven;

m) en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de medeëigenaars, van de bouwheer of van de geburen;

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

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

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

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

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

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

c) in de gevallen voorzien onder punt 3/a en b van huidige afdeling, behoort het

alleen de bouwheer toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d) het spreekt vanzelf dat door de vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging aan de verdeling der gemene delen, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden, aangebracht kan worden.

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

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

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

5. Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de andere eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemene delen of op de privatieve delen of er wijzigingen aanbrengen; dit alles zonder dat de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven gewijzigd worden.

Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aan- of bijgebouwd zou worden, en om alle nodige wijzigingen aan te brengen betreffende de affectatie der gemene delen, de erfdienstbaarheden, de beschikkingen van de basisakte, evenals voor wat betreft de verdeling der eenheden, duizendsten of andere frakties, doch zulks derwijze dat de persoon die eigenaar wordt of is, in geen geval minder genotsrechten zal hebben, maar wel gelijkwaardige genotsrechten in de privatieven behoudt. Dit alles zonder verhaal noch vergoeding.

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

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

Alle te nemen maatregelen enb uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere Gemeentelijke, Provinciale, Gewestelijke en Nationale Reglementen

vallen ten laste van de eigenaars van de privatieve loten of valt ten laste van de gemeenschap van medeëigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens ter hunne laste.

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

#### VOLMACHT

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

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

#### AFSTAND VAN DE GROND

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

De verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging, a l s m e d e d e naamloze vennootschap "Carimmo", voornoemd, geven onherroepelijk mandaat aan de bouwheer om, ten overstaan van voornoemde Openbare Overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, over te gaan tot de vervreemding, ruiling, het in huur geven of het vestigen van om het even welk zakelijk of verbintenisrecht op gezegd gedeelte grond. Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel afgesloten worden.

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

zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

#### I. De KELDERVERDIEPING bevat:

##### Gemeenschappelijke delen:

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

##### Privatieve delen

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

Deze bergingen vormen een onafscheidbaar geheel met de appartementen waaraan zij zullen aanbedeeld worden in de respectievelijke verkoopakten.

Zij zullen derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen, en zij worden beschouwd als een privatieve aanhorigheid van het appartement waarvan zij deel uitmaken. De verkoop van deze bergingen is enkel toegestaan tussen de eigenaars van appartementen in de residentie Sunset I. Men kan dus geen eigenaar zijn van een berging zonder eigenaar te zijn van een appartement, vermits ze beschouwd worden als aanhorigheid ervan. Deze bergingen 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.

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

a) in privatieve en exclusieve eigendom  
de garage zelf

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

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

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

a) in privatieve en exclusieve eigendom  
de dubbele garage zelf

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

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

#### II. De GELIJKVLOERSE VERDIEPING bevat:

##### Gemeenschappelijke delen

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

Privatieve delen

1. Een handelsruimte, genummerd "1", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Handelsruimte, W.C., vuilnislokaal en berging.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderdzestig/duizendsten (160/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

III. De TYPE VERDIEPING bevat:

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

Gemeenschappelijke delen:

Lift met liftkoker, traphal met trap,

Privatieve delen:

Vier appartementen, genummerd als voormeld, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met terras, keuken, W.C., bureel, lokaal voor centrale verwarming, slaapkamer 1, badkamer en slaapkamer 2 met douchecel. Slaapkamer 1 en slaapkamer 2 hebben een doorlopend terras achteraan.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens honderdtwintig/duizendsten (120/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij samen vierhonderdtachtig/duizendsten (480/1.000sten).

IV. De VIJFDE VERDIEPING, DE VIJFDE DUPLEX-VERDIEPING EN DE ZOLDERVERDIEPING bevatten:

Gemeenschappelijke delen: - op de zolderverdieping : de brandkoepel

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

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

Privatieve delen:

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

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de vijfde verdieping : inkom, leefruimte met trap leidende naar de vijfde duplex-verdieping en met terras, keuken, vestiaire, W.C., slaapkamer 1 en douchekamer.

De keuken en de slaapkamer 1 hebben een doorlopend terras achteraan.

- op de vijfde duplex-verdieping : nachthal met trap leidende naar de vijfde verdieping, berging met centrale verwarming, slaapkamer 2, badkamer, en slaapkamer 3 met douchecel, en slaapkamer vier.

Slaapkamer 2 en slaapkamer 3 hebben een doorlopend terras achteraan.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

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

V. DE DAKVERDIEPING EN DE DUPLEX-DAKVERDIEPING bevatten:

Gemeenschappelijke delen:

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

- op de duplex-dakverdieping : machinekamer

Privatieve delen:

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

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de dakverdieping : inkom, leefruimte met trap leidende naar de duplex-dakverdieping en met terras, vestiaire, W.C., keuken met terras achteraan, berging met centrale verwarming.

- op de duplex-dakverdieping : gang met trap leidende naar de dakverdieping en luik naar de zolderverdieping, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en badkamer.

- op de zolderverdieping : een zolderkamer

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvijfenzestig/duizendsten (165/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

#### SAMENVATTENDE TABELLEN

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

Deze duizendsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbedeling van deze duizendsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal duizendsten en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappe-

lijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die er aangehecht zijn.

#### **AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING EN TOELATING TOT BOUWEN**

Comparante sub 2, de naamloze vennootschap "CARIMMO", verklaart bij deze toestemming te geven aan de comparanten sub 1, de naamloze vennootschap "VOS AANNEMINGEN", om op het hiervoor beschreven perceel grond een volledige nieuwbouw op te richten, zoals hierboven bepaald, onder de naam Residentie "Sunset I".

In aansluiting met deze toestemming tot bouwen verklaart de comparante sub 2 zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van comparante sub 1, aan haar recht van natrekking, welke haar toekomt overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen welke zij voornemens is op te richten op de voorschreven grond, teneinde haar toe te laten op deze grond een onroerend complex te bouwen, onderworpen aan het stelsel van de medeëigendom, zoals hierboven beschreven.

De residentie Sunset I zal opgetrokken worden op kosten en risico van de comparante sub 1 die ook de volle verantwoordelijkheid van het project draagt, en in wiens voordeel de afstand van het recht van natrekking mede wordt gedaan, zonder enig verhaal tegen de comparante sub 2.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Alle medeëigenaars 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 voortspuiten uit de aktieve, 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 verschijner 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 voortspuiten.

#### **BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN**

##### **I. DOORGANG NAAR DE GARAGES**

De garages van onderhavige residentie Sunset I, zullen onvergeld een uitweg nemen, zoals aangeduid op het hieraangehechte uitvoeringsplan genummerd 01/03, over de aanpalende eigendom ten westen, te weten het perceel gekadastréerd in de tweede afdeling sectie E nummer 983, met een oppervlakte van honderdtweënzeventig vierkante meters, (lijdend erf), onder opschortende voorwaarde van het bekomen van het akkoord van de eigenaars van dit perceel, en van de voltooiing van

de nieuwbouw op voornoemd perceel, en op voorwaarde dat de medeëigenaars van de privatieve binnenkoer zich niet verzetten tegen de het gebruik door de eigenaars/gebruikers van de garages van onderhavige residentie Sunset I, van de erfdienstbaarheid van doorgang langs de Kustlaan onder de residentie Yellowstone en via voornoemde binnenkoer. Deze erfdienstbaarheid wordt onder meer beschreven in een akte verkoop tussen de Compagnie Immobilière Le Zoute, naamloze vennootschap en de Heer Julien Van Hove, welke akte werd verleden voor notaris Van De Velde, destijds te Gent, op negentien november negentienhonderd zesentwintig, overgeschreven, en welke is omschreven als volgt :

" La cour doit être maintenu dans son état actuel de pavage, et entretenu par les propriétaires.

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

## II. VERBINDING MET DE AANPALENDE EIGENDOM TEN WESTEN - VESTIGING VAN EEN ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Beide comparanten verzoeken mij, notaris, akte te verlenen van de vestiging van volgende erfdienstbaarheid :

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

Deze erfdienstbaarheid is eeuwigdurend en onvergeld.

De gemeenschappelijke kosten van onderhoud, verzekering, electriciteit, vervanging, herstelling, enzovoort, zonder dat deze opsomming beperkend is, van de gemeenschappelijke inkom, traphal met trap, lift met liftkoker, zullen gedragen worden door beide residenties, elk voor de helft, met dien verstande dat de medeëigenaars van beide residenties zullen bijdragen in deze kosten zoals bepaald in hun respectievelijke basisakten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder opschortende voorwaarde van de toekenning van de bouwvergunning, gebaseerd op de alhier aangehechte uitvoerinsplannen, voor de oprichting van een residentie op het voornoemd heersend erf, gekadastréerd in de tweede afdeling sectie E nummer 983.

### ERFDIENSTBAARHEID VAN LICHT EN ZICHT

De comparant sub 2., de naamloze vennootschap "Carimmo", behoudt zich het recht van vergoeding voor 1) betreffende het toestaan van erfdienstbaarheden van



zicht en licht ten voordele van het aanpalend erf ten oosten, en lastens onderhavige residentie Sunset I, en 2) betreffende de vergoeding voor het eventueel dicht maken van de bestaande lichten en zichten als heersend erf en lastens het erf ten oosten als lijdend erf.

#### **STATUUT VAN DE TERRASSEN OP DE DAKVERDIEPING**

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

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

#### **STATUUT VAN DE OVERIGE TERRASSEN**

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

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **1. Verzekeringen:**

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

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

##### **2. Verkoop van een privaat.**

In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een private kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.

Deze kennisgeving moet per aangetekend schrijven gedaan worden, en volgende inlichtingen bevatten:

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

- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;
- datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaars volgens de akte van vervreemding.

### 3. Werkingsfonds

De algemene vergadering stelt de sommen vast door de medeëigenaars te betalen voor het oprichten van een werkingsfonds.

Dit werkingsfonds zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen, het reinigen en onderhoud van het gebouw, en alle andere uitgaven die de syndicus moet doen om ten alle tijde de goede werking van het gebouw te verzekeren.

De syndicus zal deze gelden plaatsen op een bankrekening geöpend op naam van de Medeëigenaars Residentie Sunset I.

### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Teneinde de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar het Algemeen Reglement van medeëigendom, dat gehecht werd aan de basisakte van de residentie Octogone, verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke-Heist op drieëntwintig augustus negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op éénentwintig oktober daarna, boek 4731 nummer 7.

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

Dit reglement omvat:

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

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen ontstaan gelden voor alle medeëigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsopvolgers teneven welke titel ook, bij wijze van subrogatie.

Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van medeëigendom.

Dit statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar tegenover allen door hun overschrijving in het bevoegd kantoor van hypotheken.

2. Het reglement van inwendige orde betreft het genot van het gebouw en het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement is geen zakelijk recht en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald.

Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissing van de algemene vergadering en zij worden

vastgelegd in het register van de processen-verbaal van de algemene vergadering.

## AANVULLINGEN BIJ OF AFWIJKINGEN VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

### 1. Syndicus:

Vanaf de voorlopige oplevering zal de functie van syndicus voor een periode van twee jaar uitgeoefend worden door de persoon aangeduid door de comparante sub 1. De erelonen van de syndicus zijn die welke opgelegd worden door de Confederatie van Immobiliën beroepen van België (C.I.B.), afdeling Kust.

Iedere eigenaar zal een dubbel van zijn sleutel aan de syndicus dienen te overhandigen alsook een dubbel van het veiligheidsslot.

### 2. Verdeling van de lasten

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

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

### 3. Toegelaten handel

In afwijking van artikel III.7. en van artikel III.8. van het algemeen reglement van medeëigendom, wordt uitdrukkelijk het volgende bepaald :

a) Het is de titularissen van de handelsgelijkvloerse verdieping uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen.

Zijn echter uitdrukkelijk verboden :

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

Deze opsomming is beperkend.

Zijn ondermeer toegelaten :

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

Deze opsomming is niet beperkend.

De eigenaar en/of gebruiker van de handelsgelijkvloerse verdieping, heeft het recht naar eigen goeddunken en zonder tussenkomst van de algemene vergadering op eigen kosten alle veranderingswerken uit te voeren aan de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten van zijn eigendom, op voorwaarde de stevigheid van het gebouw niet te schaden.

De eigenaar en/of gebruiker van de handelsgelijkvloerse verdieping zal dus bijvoorbeeld het recht hebben de gevelbekleding en gevelversiering te wijzigen en op dit gedeelte elke publiciteit, alle uithangborden van commerciële aard en alle

versierselen aan te brengen die voor de uitoefening van de handelsbedrijvigheid nuttig geacht worden. In het bijzonder wordt bepaald dat de eigenaar lichtreklame mag plaatsen boven de uitstalramen aan de gevel.

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

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

#### 4. Verdeling van de gemene delen

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

#### 5. Moraliteit - Stilte - Welvoegelijkheid

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

### BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET VERKOCHTE PRIVATIEVEN:

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

#### SCHEIDINGSMUREN.

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

Comparante sub 2. 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 comparanten mogelijk te maken in hun 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 sub 2. 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 comparanten 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 medeëigenaars van de Residentie Sunset I 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.

#### VOLMACHT

Beide comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

De comparante sub 1. :

1. Ieder der bestuurders van de naamloze vennootschap "VOS AANNEMINGEN";

2. Mevrouw Charlotte De Vos, juriste, wonende te Knokke Heist, Bronlaan 95

3. De Heer Philippe Strypsteen, jurist, wonende te Ruiselede, Bruggestraat, 136;

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

5. Mejjuffrouw Anne-Marie Coussement, juriste, wonende te Knokke-Heist, Leopoldlaan 63 bus B1.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen;

De comparante sub 2. :

1. Ieder der bestuurders van de naamloze vennootschap "CARIMMO";

2. Mevrouw Charlotte De Vos, juriste, wonende te Knokke Heist, Bronlaan 95;

3. De Heer Philippe Strypsteen, jurist, wonende te Ruiselede, Bruggestraat, 136;

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

5. Mejjuffrouw Anne-Marie Coussement, juriste, wonende te Knokke-Heist, Leopoldlaan 63 bus B1;

om voor hen en in hun naam de hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd residentie Sunset I evenals de hoeveelheden in de gemene 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 erf-dienstbaarheden 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, 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, ontbinden-

de rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken 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.

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.

#### WOONSTKEUZE

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

#### VERTALING

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparant of van de ondergetekende notaris.

#### BEVESTIGING VAN DE IDENTITEIT

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

#### WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.

Na voorlezing hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met ons, notaris deze akte getekend.

## II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

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

### II.1. - ALGEMENE UITEENZETTING

#### II.1.1. - BEPALING EN DRAAGWIJDTE

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heroprichting van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de medeëigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regelen die voor dat geval worden voorgeschreven. Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheeken van de ligging van het onroerend goed.

#### II.1.2. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald.

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

#### II.1.3 - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van medeëigendom-inwendige orde vormen samen het "ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM".

Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed. Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

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

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

## II.2. - WONINGSTATUUT

### II.2.1. - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

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

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle medeëigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

De privatieve delen worden in het algemeen "appartementen" genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld.

De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, garages, auto-standplaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privaat worden aanzien.

#### II.2.1.2. - VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) toebedeeld aan privatieven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde hunner privatieve delen.

De verdeling der aandelen onder de verschillende privatieven werden vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

De onverdeelde delen in medeëigendom gehecht aan een privaat eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden hierna vermeld.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen ondergaan, mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering genomen door twee/derden der stemmen gehecht aan de gemene delen en de speciale meerderheid van de drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.



#### II.2.1.3. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - SAMENSTELLING

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

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

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

#### II.2.1.4. - PRIVATIEVE DELEN - SAMENSTELLING

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

1. de toegangsdeur tot het privaatieve eigendom;
2. de vloerbekleding;
3. het binnenpleisterwerk;
4. de niet dragende binnenmuren;
5. de vensters, ramen, rolluiken, zonneschermen;
6. de nutsleidingen tot het uitsluitend gebruik van de privaatieve eigendom;
7. het sanitair;
8. de binnendeuren;
9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen; indien de centrale verwarming dienstig is voor heel het gebouw, behoren alleen tot de privé-eigendom de leidingen en toestellen gelegen binnen de eigendom.

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van het eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

#### II.2.1.5. - 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.

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

### II.2.2.1. - Algemeen

De uitoefening van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen.

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

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

De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van de medetitularen.

### II.2.2.3. - Op de privatieve delen

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit.

Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard.

Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder.

Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularen, en ondermeer inzake isolatie.

## II.2.3. - GENOT EN WIJZIGING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### II.2.3.1. - Gemene delen

X Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve eigendom wijzigingen te brengen aan de gemene delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende met drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars. Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengt, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

### II.2.3.2. - Privatieve delen

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig kontrakt, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere

eigenaars en niets te doen wat de stevigheid of het esthetische van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedere medeëigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere medeëigenaars.

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

Niets wat de stijl en de hamonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden (3/4den) der stemmen, en met de toestemming van de architect van het gebouw of zijn plaatsvervanger.

Zulks geldt namelijk voor de ingangdeuren der appartementen en andere privatieve lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

#### II.3. - BESTUUR VAN HET GEBOUW: ALGEMENE VERGADE- RING - RAAD VAN BESTUUR - SYNDICUS

##### II.3.1. - ALGEMEEN

Alle eigenaars samen vertegenwoordigen de hele medeëigendom en kunnen alle beslissingen nemen.

Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle medeëigenaars uitgenodigd worden, en die de bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

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

###### II.3.2.1. - DE UITNODIGING

De jaarlijkse algemene vergadering zal gehouden worden op de datum bepaald door de syndicus.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij gewone brief. De oproepingen worden minstens tien dagen op voorhand verzonden en vermelden de dagorde.

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.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België

worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

#### II.3.2.2. - DE DAGORDE

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

Elke medeëigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

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

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

#### II.3.2.4. - QUORUM

Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement dient de helft van de quotiteiten in de medeëigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

#### II.3.2.5. - STEMRECHT - MEERDERHEID - VOLMACHTEN

Iedere medeëigenaar heeft evenveel stemmen als quotiteiten in medeëigendom.

Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement, worden de beslissingen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen genomen.

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

In geval de betrokkenen dit nalaten wordt hun stemrecht geschorst.

Bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom wordt het stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij andersluidende overeenkomst.

Iedere eigenaar kan volmacht geven aan de syndicus, een andere eigenaar van het gebouw, of een familielid in de rechte lijn.

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 kwotiteiten.

#### II.3.2.6. - DE BEVOEGDHEID

##### II.3.2.6.1. - ALGEMEEN

Iedere algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide macht om te

beslissen over het bestuur van de gemeenschappelijke delen en te beslissen over de herstellingen en de werken (zie nr II.5. hierna)

#### II.3.2.6.2. - JAARVERGADERING

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van bestuur;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de bestuursrekeningen;
- verslag van de raad van bestuur;
- goedkeuring van de bestuursrekeningen 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 bestuursrekeningen en de stukken.

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

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

### II.3.3. DE RAAD VAN BESTUUR

#### II.3.3.1. - SAMENSTELLING

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

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

#### II.3.3.2.- BEVOEGDHEID

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

De raad van bestuur treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

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

### II.3.4. - DE SYNDICUS

#### II.3.4.1. - AANSTELLING

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. Hij hoeft geen medeëigenaar te zijn.

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

De maximum-duur van het mandaat bedraagt vijf jaar, behalve herbenoeming. De duur van het mandaat wordt vastgesteld bij de benoeming.

#### II.3.4.2. - VERGOEDING

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

#### II.3.4.3. - BEVOEGDHEID

De syndicus is gelast met het bestuur van de medeëigendom. Tot zijn taak behoren onder meer:

- het laten onderhouden van de gemeenschappelijke delen en het toezicht op de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- het laten uitvoeren van de herstellingen en de werken beslist door de algemene vergadering of de raad van bestuur, of die welke dringend en noodzakelijk zijn;
- de betaling van de algemene kosten, en het innen van de bijdragen, namens de medeëigenaars;
- het beheren, samen met de raad van bestuur, van het reservefonds;
- het afsluiten van verzekeringscontracten in naam van de medeëigenaars, volgens de voorschriften van de algemene vergadering.
- het bewaren van het archief.

#### II.3.4.4. - OPTREDEN IN RECHTE

De syndicus treedt op in rechte, als eiser, zowel tegenover medeëigenaars als tegenover derden.

Hij treedt op namens de algemene vergadering, in uitvoering van een rechtsgeldig genomen beslissing van de algemene vergadering of van de basisakte.

Voor zoveel als nodig verleent iedere medeëigenaar hiertoe onherroepelijke volmacht aan de syndicus.

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

Te dien einde verplicht iedere medeëigenaar er zich toe de huurder of gebruiker de eigenaarsdiscipline op te leggen. Ieder huurcontract bevat daarom de vermelding dat de huurder de eigenaarsdiscipline zal inacht nemen en dat de medeëigenaar die discipline zal kunnen afdwingen.

Elke medeëigenaar verplicht zich het reglement na te leven, ook ten opzicht van huurders of gebruikers van een eigendom.

Wat betreft de medeëigenaars als verweerders, kan de dagvaarding rechtsgel-

dig betekend worden aan de syndicus, die optreedt als lasthebber van de medeëigenaars, bij wie zij geacht worden domicilie gekozen te hebben.

Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden betreft alleen de medeëigendom.

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

### II.4.1. - ALGEMENE LASTEN

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

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

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

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in medeëigendom.

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

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

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

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

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

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

Indien één van de medeëigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met toestemming van de raad van bestuur, de bevoorrading van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven medeëigenaar, te blokkeren.

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

De in gebreke gebleven eigenaar kan gesommeerd worden en vervolgd worden door de syndicus in naam van al de medeëigenaars.

De syndicus heeft in dat opzicht een kontraktueel en onherroepbaar mandaat zolang hij in functie is.

Vooraleer tot de gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebleven persoon zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke voorziene intrestvoet, verhoogd met drie procent.

Gedurende de afwezigheid van de ingebreke gebleven medeëigenaar, zullen de andere medeëigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed funktioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke gebleven medeëigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

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

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

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

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de medeëigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

#### II.4.5. - GEMENE ONTVANGSTEN

Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten ten innen en geeft er geldige kwijting over.

#### II.5. - HERSTELLINGEN EN WERKEN

##### II.5.1. - PRINCIPE

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de medeëigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun



aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van medeëigendom of in de akte splitsing van het gebouw.

### II.5.2. - AARD DER HERSTELLINGEN

De herstellingen en werken worden in drie categorieën ingedeeld :

- A. Dringende herstellingen.
- B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.
- C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of een verbetering medebrengen.

#### II.5.2.1. - DRINGENDE WERKEN

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

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

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

II.5.2.3. - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, herzij tweehonderd vijftig/ duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die zal beslissen met strikte eenparigheid van stemmen.

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

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

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de

syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

## II.6. - VERZEKERING - HEROPBOUW

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

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

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

2) Stormschade :

3) Glasbreuk : Alle vensterruiten zo gewone als thermopane, inbegrepen deze met een oppervlakte van meer dan drie vierkante meter, zowel van de privatieve als van de gemene delen.

4) Waterschade :

5) Burgerlijke verantwoordelijkheid : Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten het gebouw of bij het gebruik der liften, bij ongevallen voortvloeiend uit de val van stenen, van vensters, trappen, voorwerpen die zich bevinden op de voetpaden, bij gebrek van wegvegen van sneeuw en ijs, bij gebrek of onvoldoende verlichting in de gangen en op de trap en bij gebrek aan onderhoud. Hetzij de verantwoordelijkheid die kan in het gedrang komen op grond van artikelen dertienhonderd tweeëntachtig, dertienhonderd drieëntachtig, dertienhonderd vierentachtig en dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek.

6) Polis van burgerlijke verantwoordelijkheid (gemeenschappelijk) - werkongevallen :

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

### II.6.2. - POLISSEN

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

### II.6.3. - BIJPREMIE

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de medeëigenaars, zal deze

laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

#### II.6.4. - RAMPEN - INNING DER VERGOEDINGEN

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

#### II.6.5. - AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

a) wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatst genoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil

togekend worden aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

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

Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, om de herstellingswerken te betalen, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in medeëigendom. Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wyl de wettelijke intresten en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Indien de algemene vergadering beslist het gebouw herop te bouwen zullen de eigenaars die geen deel namen aan de stemming of tegen gestemd hebben al hun rechten in het gebouw afstaan aan de andere medeëigenaars, onder voorwaarde dat deze een aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voormelde beslissing. Indien alle medeëigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze medeëigenaars die erom verzoeken. Dit alles onverminderd het recht van de afstanddoeners op hun aandeel hen toekomend in de vergoeding. De prijs der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld

worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op vordering van de meeste gereede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs zal kontant betaald worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in éénzelfde zitdag. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn. Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met een drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het onroerend goed.

#### II.6.6. - AFWIJKINGEN

a) Indien door de medeëigenaars verfraaiingen aan de privatieve eigendom worden uitgevoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.

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

#### II.6.7. - PRIVATE VERZEKERING MEUBILAIR - HUURRISICO'S - VERHAAL DER BUREN

Ieder medeëigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringskontraakt afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het meubilair; hetzelfde geld voor de huurrisico's en verhaal der burenen.

### III. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

#### III.1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Er wordt onder de medeëigenaars overgaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welke bindend voor hen en hun rechthebbers is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

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

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

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

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

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

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.

### III.3. - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De medeëigenaars 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. Aan de voorgevel zijn alleen wit gevoerde overgordijnen toegelaten.

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

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

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

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz...

6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk

verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

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

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de 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.

#### III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderzins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schaden.

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

De medeëigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking 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, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) 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 erbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

### III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

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 de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het kontrakt en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

### III.7. - TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsaktiviteit uit te oefenen met een luxueus karakter, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- bar als dusdanig, snack-bar, 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 luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enz...;
- burelen;
- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai

veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.

### III.8. - PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

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

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 ingangsdeur 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 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.

### III.9. - DIVERSE BEPALINGEN

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

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

### III.10. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

#### III.10.1. - PRINCIPE

De voorwaarde van genot en medeëigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en volgens de plaatselijke gebruiken.

Alle geschillen tussen de medeëigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut of het huishoudelijk reglement zullen aan het oordeel van de algemene vergadering onderworpen



worden, welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.

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

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

De scheidsrechter zal in der minne beslissen zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden en de duur van de procedure.

De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.

De algemene vergadering zal onderhavige clause kunnen herroepen met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

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

Onderhavig reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle medeëigenaars 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 betreffende 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 medeëigendom 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 voortvloeien.

### III.10.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwer-promotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuringsbiljetten, verkoopbord en dergelijke.

### III.10.4. - WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of kontrakt 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.

### III.10.5. - GESCHILLEN - ARBITRAGE

In geval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of de syndicus met betrekking tot de interpretatie van de basisakte of van het reglement van medeëigendom, zal het geschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal gekozen worden in gemeen overleg tussen partijen, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg bevoegd volgens de ligging van het goed.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de pleegvormen en de termijnen van het gerechtelijk recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

#### III.10.6.

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

#### III.10.7. - VERTALING

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

Provincie : West-Vlaanderen  
Arrondissement: Brugge  
Gemeente : Knokke-Heist

Formulier A

VERGADERING VAN 13/12/1993.

Aanwezig: Haerinck, wn.-Burgemeester-Voorzitter;  
J. De Groote, Lannoy, Willems, Schepenen;  
M. Verhaeghe, Secretaris.

Het College,

Aanvraag Nr. 93/144  
Dossiernr. AROL 8.11/31043/1582.1



### BOUWVERGUNNING A

Gelet op de aanvraag ingediend door VOS AANNEMINGEN n.v., Tolpoortstraat 22, 9800 DEINZE met betrekking tot een perceel gelegen, Kustlaan 339-441, 2e Afd., sectie E, nr. 982 en strekkende tot bouwen appartementsgebouw na afbraak.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 15/07/1993.

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 en latere wetten en decreten;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, inzonderheid op artikel 123 1°;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een bij koninklijk besluit of bij besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij onder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel gelegen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij Koninklijk besluit of bij besluit van de Gemeenschapsminister van 16/09/1966;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het Koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat 6 bezwaarschriften zijn ingediend; dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op de algemene bouwverordening(en);

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

GUNSTIG, mits inachtnaam van:

- in uitvoering van de omzendbrief van 20.10.1982 (B.S. 21.12.1982) moet voldaan worden aan de richtlijnen betreffende de eis om bij de bouwwerken voldoende parkeerruimte te scheppen;
- de artikels van het Burgerlijk Wetboek inzake erfdiensbaarheden die door de wet gevestigd zijn, dienen nageleefd te worden;
- alle niet-aangebouwde delen van de zijgevel dienen op bouwfysische en esthetische wijze met aangepaste materialen afgewerkt te worden.

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. 17 december 1987, houdende heffing van een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen voor een termijn van vijf jaar (aanvang 01.01.1988 - einde 31.12.1992);

Gelet op het schrijven dd. 12.02.1988, vanwege het Provinciaal Gouvernement houdende mededeling dat voornoemde raadsbeslissing geen aanleiding geeft tot bezwaar en mag uitgevoerd worden;

Overwegende dat er in totaal 8 parkeerplaatsen dienen voorhanden te zijn;

Overwegende dat er op de ingediende plannen 0 parkeerplaatsen voorzien worden;

Overwegende dat er aldus 8 parkeerplaatsen ontbreken;

#### BESLUIT :

##### Artikel 1.

De vergunning wordt afgegeven aan:

VOS AANNEMINGEN n.v., Tolpoortstraat 22 te 9800 DEINZE

die ertoe gehouden is:

- 1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.
- 2° - nota te nemen van het attest ELECTRABEL.
- 3° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
  - bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
  - het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooiën der bouwwerken;
  - in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil. Deze oppervlakte dient minimaal 4 m<sup>2</sup> te bedragen voor 0 tot 12 appartementen, per bijkomende schijf van 6 appartementen of gedeeltelijke schijf dient een bijkomende ruimte van 2 m<sup>2</sup> voorzien. Voor handelszaken dient een afzonderlijke ruimte voorzien gescheiden van deze voor de appartementen, nl. van 0 tot 80 m<sup>2</sup> netto oppervlakte een ruimte van 5 m<sup>2</sup> en per bijkomende schijf van 80 m<sup>2</sup> of gedeeltelijke schijf een bijkomende ruimte van 2,5 m<sup>2</sup>;
  - de verschuldigde bouwaks te betalen;
  - de riolering uit te voeren strikt volgens de gemeentelijke voorschriften en schriftelijk de datum te laten kennen aan het Gemeentebestuur van aansluiting op het rioolnet;

- bij eventuele afsluitingen, die uit te voeren strikt volgens de 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.

Deze bouwvergunning sluit in dat vrijstelling wordt verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen waardoor de betreffende gemeentebelasting verschuldigd wordt.

Art. 2.

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. 3.

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. 4.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aangaan 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. 5.

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.

Afgeleverd op 13/12/1993.

Vanwege het College:

De Secretaris,  
(get.) M. Verhaeghe

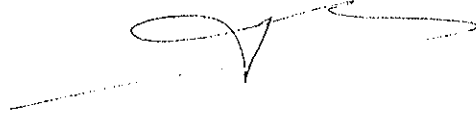
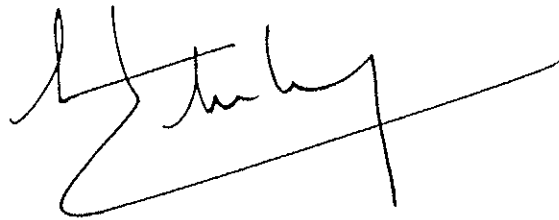
De Voorzitter,  
(get.) R. Haerinck

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris,

A complex, cursive handwritten signature in black ink, located in the top left corner of the page.

Burgemeester en Schepenen.

A handwritten signature in black ink, located in the top right corner of the page, below the text 'Burgemeester en Schepenen.'A large, stylized handwritten signature in black ink, centered on the page. It features a prominent horizontal stroke at the bottom.