

Willems Seyonghe  
sept. 2



STUDIE VAN  
**NOTARIS VERHEECKE**

ELISABETHLAAN 84  
K N O K K E - Z O U T E

---

*Basisakte*

---

Residentie  
**«Stella Maris»**

Brugge - ZEEBRUGGE - Duinpad

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIER EN ZESTIG.

De - 1 DEC. 1964

Voor meester VALERIEN VERHEECKE, notaris te Knokke.

ZIJN VERSCHENEN :

Mijnheer Marcel Joseph DENDCOVEN, aannemer, geboren te Brugge, op zeven september negentienhonderd drie en dertig, en zijn echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt, Mevrouw Jeannette Marie Louise LASEURE, zonder beroep, geboren te Blankenberge, op zeventien mei negentienhonderd acht en dertig, samen wonende te Brugge, Zeebrugge, Kerkstraat, 1 ; die verklaren gehuwd te zijn onder het beheer der wettige gemeenschap van goederen bij gebrek aan huwelijkskontraakt.

Welke komparanten ons, notaris, hebben aanzoekt de basisakte met reglement van medeëigendom van het hierna omschreven onroerend goed op te stellen als volgt :

BESCHRIJVING VAN HET GOED.

STAD BRUGGE - ZEEBRUGGE.

Een perceel bouwgrond gelegen te Brugge, Zeebrugge, langs het Duinpad, volgens titel er gekend ten kadaster in de sekte R, deel van nummer 628/E, voor een grootte volgens gelane meting van duizend zeven en twintig vierkante meter, zijnde lot 31 van het verkavelingsplan "Strandwijk" van de Domeinen van de Staat, waarop het appartementsgebouw genaamd "RESIDENTIE STELLA MARIS" zal opgericht worden.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De komparanten verklaren dat voorschreven goed hen toebehoort in volle eigendom en genot, om het aangekocht te hebben jegens de Belgische Staat, blijkens akte verleden voor de Heer Louis Van Hyfte, commissaris bij het Comité tot Aankoop te Brugge, op twaalf juni negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten eerste kantore van grondpanden te Brugge, op drie en twintig juni volgende boek 555, nummer 8.

De Belgische Staats was van zelfde goed eigenares sedert meer dan dertig jaar.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Hieromtrent verwijzen de komparanten naar de bijzondere voorwaarden vermeld in de hiervoor vermelde akte verleden voor het Comité tot Aankoop te Brugge, date twaalf juni negentienhonderd vier en zestig.

VERDELING VAN HET GOED.

De komparanten verklaren het hiervoor beschreven onroerend goed horizontaal te willen verdelen en te plaatsen onder het regiem van medeëigendom ; met het oog hierop

hebben zij de Heer Joseph CATTOOR, architect te Heist, gelast met het opmaken van de plannen. Uit deze plannen, twee in het geheel, en goedgekeurd door de bevoegde diensten (zo de komparanten verklaren en bevestigen) blijkt dat het gebouw in aanbouw zal bestaan uit :

KELDERVERDIEP.

A. Privatieve delen :

Zes garages genummerd van 1 tot 6.

Zes bergplaatsen genummerd van 1 tot 6.

B. Gemene delen :

Traphall en trap leidende naar het gelijkvloers ; een lokaal bestemd voor het plaatsen van de tellers ; en links en rechts van de traphall een gang tussen de garages en de bergplaatsen.

GELIJKVLOERS.

A. Privatieve eigendom :

Twee appartementen genummerd G.R en G.L.; en bestaande uit : woonkamer, hall, keuken, gang met badkamer en W.C., vestiaire en berging, drie slaapkamers, terras met trap naar de tuin.

B. Gemene delen :

Buiten-trap met inkom, traphall en trap leidende naar het eerste verdiep.

EERSTE VERDIEP.

A. Privatieve delen :

Twee appartementen genummerd 1.R en 1.L, en bestaande elk uit : woonkamer, hall, keuken, gang met badkamer en W.C., vestiaire en bergplaats, drie slaapkamers waarvan twee met terras.

B. Gemene delen :

Traphall en trap leidende naar het tweede verdiep.

TWEEDE VERDIEP.

A. Privatieve delen :

Twee appartementen genummerd 2.R en 2.L, en omvattende elk : woonkamer, hall, keuken, gang met badkamer en W.C., vestiaire, berging en drie slaapkamers.

B. Gemene delen :

Traphall.

DAK.

Gemene delen : het dak zelf met toebehoorten en afhangen.

TABEL DER DUIZENDSTEN.

De hierna volgende tabel duidt het aandeel aan dat ieder eigenaar zal bezitten in de gemene delen van voorschreven goed, waaronder de voorschreven grond, en in welke maat ieder eigenaar zal dienen tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling en alle andere gemene uitgaven :

De garages 1, 2, 5 en 6 elk vier/duizendsten, of samen zestien/duizendsten, 16/1.000

De garages 3 en 4, elk drie/duizendsten, of samen zes/duizendsten, 6/1.000

De zes bergplaatsen of kelders, genummerd van 1 tot en met 6, elk een/duizendste, of samen zes/duizendsten, 6/1000

De appartementen van het gelijkvloers genummerd G.R en G.L., elk honderd vijf en zestig/duizendsten, of samen driehonderd/dertig duizendsten, 330/1.000

De appartementen van het eerste verdiep, dragende nummers 1.R. en 1.L., elk honderd zeventig/duizendsten, of samen driehonderd veertig/duizendsten, 340/1.000

De appartementen van het tweede verdiep, dragende nummers 2.R. en 2.L., elk honderd een en vijftig/duizendsten, of samen driehonderd en twee/duizendsten, 302/1.000

Samen : duizend/duizendsten 1.000/1.000

#### KELDERS en GARAGES.

De kelders en de garages mogen afzonderlijk vervreemd worden, doch enkel aan een medeëigenaar.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN.

Boven de erfdienstbaarheden waaraan voorschreven grond kan onderhavig zijn, zal ieder privaat gedeelte in de hiervoor beschreven eigendom, belast blijven met de wederzijdse erfdienstbaarheden spruitende uit de horizontale verdeling. Deze wederzijdse erfdienstbaarheden zullen ontstaan van zohaast een privaat gedeelte zal vervreemd worden, en spruiten voort zo uit de tegenwoordige als uit de bestemming van "goed huisvader".

#### REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, en de wijze waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, vast te stellen, hebben de komparanten een "Reglement van Medeëigendom" opgemaakt.

Dit "Reglement van Medeëigendom" omvat :

1) Het statuut van het gebouw, waarbij de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de veranderingen of de heropbouw van het geheel of van een deel van de gebouwen geregeld wordt.

Deze vaststellingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortgloeien worden opgelegd aan al de medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij in de gevallen en onder de voorwaarden bepaald in gemeld statuut. Dit statuut zal overigens door allen kunnen ingeroepen worden door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

2) Het reglement van inwendige orde, aangaande het genot van gemelde eigendom en de verschillende punten betreffende het gemene leven. Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in de toekomst titularis worden van een eigendomsrecht of genotsrecht van een gedeelte van het op te richten gebouw; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald in dit reglement.

#### AANGEHECHTE STUKKEN.

De komparanten hebben ons de volgende dokumenten overhandigd, om onder de rang van onze minuten bewaard te blijven:

1) Het "Reglement van Medeëigendom" waarvan hierna sprake.

2) De beide hiervoor vermelde plannen opgemaakt door de Heer Joseph Cattoor, architect te Heist.

Deze dokumenten vormen samen met de tegenwoordige de basisakte van in opbouw zijnde eigendom "RESIDENTIE STELLA MARIS". Zij vervolledigen elkander en vormen één geheel, zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in één verband.

Deze dokumenten zullen aan de tegenwoordige gehecht blijven, nadat zij "ne varietur" door de komparanten en de ondergetekende notaris werden ondertekend. Zij zullen samen met deze akte geregistreerd worden en er voortaan integrerend deel van uitmaken.

De komparanten herhalen en bevestigen voor zoveel als nodig dat de handtekeningen op voormelde dokumenten geplaatst, wel degelijk van hen uitgaan en zij herhalen en bevestigen eveneens met terugwerkende kracht vanaf hun datum alle overeenkomsten, lasten, voorwaarden en bespreken, in gemelde dokumenten vervat, willende dat door middel van de tegenwoordige akte, meergemelde dokumenten alle uitwerksels van een authentieke akte bekomen, en dat er indien nodig, alle grossen, uitgiften en uittreksel worden van afgeleverd.

#### WOONSTKEUZE.

Voor de uitwerking dezer verklaren de partijen woonplaats te kiezen in hun tegenwoordige of toekomstige woonplaats.

#### GETUIGSCHRIFT VAN EENZELVIGHEID.

Ondergetekende notaris op het zicht van officiële stukken door de wet vereist, bevestigt de eenzelve van de komparanten, zoals hiervoor is gemeld.

#### WAARVAN AKTE.

Verleden te Knokke.

Na gedane voorlezing naamtakenden komparanten met de notaris.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM  
betreffende een onroerend goed op te trekken  
op een perceel grond gelegen te Brugge wijk  
ZEEBRUGGE, Duinpad, en genaamd Residentie  
"STELLA MARIS".

-0-0-0-0-0-0-0-

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. - Bepaling. -

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577<sup>b</sup> bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924), wordt zo volgens het statuut van het op te trekken onroerend goed vastgesteld, bevelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed. Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen spruiten, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars. Dit statuut zal door een ieder kunnen ingeroepen worden door de overschrijving ten kantore van hypotheken van de ligging van het onroerend goed.

Artikel 2. - reglement van inwendige orde.

Er wordt bovendien een reglement van inwendige orde opgemaakt, betreffende het genot, van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welke zal gelden tussen partijen en hun rechtverkrijgenden ten allen titel. Dit reglement behoort niet tot het werkelijk statuut en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Artikel 3. - Verdeling.

Het werkelijke statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen samen het "Reglement van medeëigendom".

De beschikkingen van tegenwoordig reglement vullen de basisakte aan.

Alle bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden vermeld in de basisakte van het op te trekken onroerend goed, evenals alle vastgestelde en/of vast te stellen verplichte voorschriften van de bevoegde overheden, zullen aanzien worden als zijnde vermeld in dit reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II. - WONINGSTATUUT.

Onverdeelde medeëigendom, en privatieve eigendom.

Artikel 4. -

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eige-

naar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle eigenaars zal toebehoren, ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen worden genoemd "APPARTEMENTEN" - "GARAGEN" en "KELDERS".

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, worden de medeëigenaars van de grond, de een in voordeel van de andere, aan het recht van natrekking inzake onroerende goederen - recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek - voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- 1) het appartement, garage of kelder, waarvan de gehele en uitsluitelijke eigendom door ieder van hen voorbehouden wordt;
- 2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen, die op het zelfde appartement, kelder of garageplaats betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarenden titel, mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

#### Artikel 5. - Onderverdeling van het onroerend goed.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in DUIZEND DUIZENDSTEN, behorende tot de appartementen, kelders en garages, in evenredigheid met de respektievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

De verdeling van de aandelen onder de verschillende privatieve lokalen is vastgesteld in de basisakte, aan de welke tegenwoordig reglement is gehecht gebleven.

Deze waarde wordt als definitief vastgesteld, welke wijzigingen aan de privatieve delen ook mogen aangebracht worden door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Ingeval een koper twee of meer appartement of andere privatieve lokalen aankoopt, zal hij aanzien worden, zelfs indien hij deze privatieve lokalen in één privaat lokaal omvormt, als zijnde eigenaar van twee of meer appartementen of privatieve lokalen, en niet als zijnde eigenaar van één groter appartement of privaat lokaal. Dienvolgens heeft hij alle rechten en plichten van twee of meer onderscheidene eigenaars.

De in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemeene delen mag slechts gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering van al de medeëigenaars en dit met éénparigheid van stemmen.

#### Artikel 6. - Gemene delen.

a) Samenstelling : De gemeenschappelijke zaken omvatten namelijk, de grond, de funderingen, het betonnen geraamte van het op te richten gebouw, de uitwendige versieringen der gevels, balkons en vensters, de ballustraden, de leuningen van de balkons en vensters, de rolluiken en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit

alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve lokalen gelegen en die van de privatieve lokalen afhangen, indien deze leidingen tot het uitsluitend en partikulier gebruik van deze privatieve lokalen dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders en andere privatieve of gemene lokalen, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders en garagen, en het dak, in een woord alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of welke als gemeenschappelijke delen beschouwd worden volgens de Wet van 8 juli 1924 en het gebruik.

b) Juridische situatie :

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard worden met werkelijke rechten of inbeslagnomingen, dan samen met de privatieve lokalen waarvan zij de bijhorigheid zijn, en voor de gedeelten behorend tot elk deze bestanddelen. De hypotheek of elk ander werkelijk recht welke gevestigd wordt op een privaat lokaal, bezwaart van rechtswege het gedeelte der gemeenschappelijke delen die ervan afhangt :

Artikel 7. - Bepaling der privatieve gedeelten.

Elke privatieve eigendom zal de saamstelliende delen van het appartement, kelder en garagen omvatten, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en naamlijk : de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidsmuren met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden welke de appartementen, kelders en garagen onderling afscheiden, de deuren der rustingen alle inwendige leidingen der privatieve lokalen; de partikuliere gezondheidsinstallaties; de delen in glas van deuren en vensters; de bekleding van de zoldering met de versiering; de inwendige solderbekleding en versiering; in één woord al hetgeen zich binnen de privatieve lokalen bevindt, en hetgeen tot het uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bewoners dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot het uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld : partikuliere meter en -leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon enz.)

Bovengaannde uiteenzetting is aanhalend en niet beperkend.

Ieder appartement of privaat lokaal beschikt tevens over een brúevenbus aan de ingang van het op te richten gebouw, een parlophone en een bel aan de ingangdeur van het appartement, over een individuele centrale verwarmingsinstallatie.

Artikel 8. -

a) Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn appartement, kelder of garage, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig statuut, en op voorwaar



de niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Ieder medeigenaar mag volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen (kelders en garagen inbegrepen) wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privaatieve plaatsen van de andere medeëigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen enige wijziging ook aan de gemeenschappelijke zaken aan te brengen, zonder de toestemming en goedkeuring van de architect van het onroerend goed. Het is aan ieder eigenaar van een privaatief lokaal verboden dit in verscheidene privaatieve lokalen onder te verdelen.

De werken aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van de  $\frac{3}{4}$  van alle stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw. De honoraria van deze laatste zullen ten laste vallen van de eigenaars die de werken doen uitvoeren.

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw beïnvloedt, zelfs indien het gaat om privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van  $\frac{3}{4}$  van al de stemmen en met het akkoord van de bouwkundige-auteur van de plannen.

Het zelfde geldt namelijk voor de ingangdeuren van de privaatieve lokalen, voor de vensters, leuningdeuren, balkons, rolluiken, luiken en alle andere delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs voor wat het schilderwerk aangaat.

De eigenaars zullen luiken of rolluiken mogen aanbrengen; zij zullen van het model zijn dat door de algemene vergadering wordt aangenomen. De eigenaars zullen private draadloze posten en telefoon of televisie mogen aanleggen. Dienaangaande wordt door de algemene vergadering een reglement van inwendige orde vastgesteld.

De telefoon mag aangelegd worden in de private lokalen, op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

b) Openingen : -

Iedere eigenaar zal in de gemene muren openingen mogen aanbrengen om een of meer appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te verbinden, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

HOOFDSTUK III. - BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 9. - Voorafgaande opmerkingen.

a) Door de beheerders zal een werkvrouw kunnen aangesteld worden. Haar taak en vergoeding wordt door hem bepaald

b) Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet onder de mede-eigenaars gekozen; hij is belast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen van de gemeenschappelijke zaken. Indien de beheerder afwezig is, of in gebreke blijft oefent de eigenaar met het grootste aantal duidendsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie toe aan de oudste. Het beheer van het gebouw zal voor de eerste maal toevertrouwd worden aan de bouwer de Heer Marcel Dendooven, en dit voor een duurtijd van één jaar, mits een jaarlijkse nog later te bepalen vergoeding.

## Sektie 1. - ALGEMENE VERGADERING DER EIGENAARS.

### Artikel 10. - Bepaling.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is alleen bevoegd aangaande het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

### Artikel 11. - Samenstelling en geldigheid.

De algemene vergadering is slechts dan deugdelijk samengesteld, wanneer alle mede-eigenaars na behoorlijk uitgenodigd te zijn geweest tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn; zij kan echter alleen geldige beslissingen nemen wanneer zij zich schikt naar de bepalingen van volgend artikel. De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten welke op de dagorde vermeld staan.

### Artikel 12. - Gewone en buitengewone algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden om het jaar te Brugge-Zeebrugge, op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die er de functie van waarneemt aangeduid. Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars, in de vorm en binnen de voorgescreven termijnen (zie hierna) voor de uitnodigingen staat deze dag, uur en plaats onveranderlijk vast.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de voorzitter van de vergadering of de beheerder, en dit zo dikwijls als het nodig blijkt. Zij moet echter in ieder geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die minstens 1/3 der duidendsten van het onroerend goed bezitten. Ingeval de beheerder dit verzuimt gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering deugdelijk samen geroepen worden door één van de mede-eigenaars.

## Sektie 2. - UITNODIGINGEN.

### Artikel 13. - Termijn.

De uitnodigingen geschieden ten minste acht dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren, bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig zijn indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen schriftelijke ontlasting van deze laatste. Wanneer een eerste algemene vergadering het vereiste aantal stemmen niet vertegenwoordigt zal een tweede algemene vergadering samengeroeven worden met de zelfde dagorde, maar de termijn van samenroeping zal minimum vijf vrije dagen en maximum acht vrije dagen te vore geschieden.

### Artikel 14. - Dagorde.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn. De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten ingeschreven op de dagorde nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze discussies mag er geen enkele beslissing genomen worden met bindende kracht.

Met punt "VERSCHEIDENE" mag slechts vragen van een zeer gering belang omvatten. Ieder medeigenaar heeft het recht een punt welk hem aanbelangt op de dagorde te laten vermelden, op voorwaarde hij dit tijdig schriftelijk aan de beheerder ter kennis brengt, ten einde deze laatste toe te laten het in de uitnodigingen in te lassen.

## Sektie 3. - SAMENSTELLING DER ALGEMENE VERGADERING.

### Artikel 15. - Volmachten.

De algemene vergadering is samengesteld door alle de medeigenaars, welk ook het aantal aandeelstukken weze dat ieder van hen bezit. Indien de beheerder geen medeigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, maar hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en geen beraadslagende stem. Evenwel, indien de beheerder van medeigenaars die de vergadering niet bijwonen volmacht had gekregen, zou hij er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven. Ter uitzondering van de beheerder mag niemand een medeigenaar op de vergaderingen vertegenwoordigen, indien hij zelf geen medeigenaar is, of indien hij, op het geheel of op een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of genotsrecht heeft, vanwege de medeigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkele andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een gehuwde medeigenaar door zijn echtgenoot-medeigenaar vertegenwoordigd zijn; ook een huurder mag slechts zijn eigenaar vertegenwoordigen op de

algemene vergaderingen. Deze volmachten dienen geschreven te zijn en moeten uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen zijn, ofwel slechts de beraadslagingen in betrekking met zekere zaken, welke zij zullen bepalen. Bij gebreke van dit beding zullen de volmachten als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

Ingeval van openvallen van een nalatenschap of elke andere wettelijke oorzaak, die voor gevolg heeft dat de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde mede-eigenaars - zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen - hetzij aan een vruchgebruiker en aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroeven worden en zij zullen het recht hebben de vergaderingen bij te wonen met raadsplegende stem, doch zullen zij één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, en dewelke zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. De lastgeving welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven. Bij gebreke de onverdeeltheid kenbaar te maken en aan wie de uitnodigingen dienen verzonden te worden, zullen deze gelid worden gedaan op het domicilie van de vorige eigenaar of dit door hem verkozen.

#### Artikel 16. - Voorzitter.

Voor de tijd welke zij bepaalt, duidt de algemene vergadering der mede-eigenaars haar voorzitter en twee bijzitters aan, en dit bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Deze kunnen herkozen worden. Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toevertrouwd aan de eigenaar welke het grootste aantal duizendsten bezit, en in geval van gelijkheid aan de oudste van hen; De algemene vergadering kan ten allen tijde de voorzitter en de bijzitters uit hun functie ontheffen.

#### Artikel 17. - Het bureau.

Het bureau is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door de twee bijzitters, en bij gebrek uit de voorzitter, bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal duizendsten.

#### Artikel 18. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering en de twee bijzitters.

#### Artikel 19. - Meerderheid.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudende in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de éénparigheid van stemmen vereist is door tegenwoordig statuut of het reglement van inwendige orde. Wanneer de éénparigheid vereist wordt, betekent zulks de eenparigheid van AL de mede-eigenaars, niet de éénparigheid der leden tegenwoordig of

vertegenwoordigd op de algemene vergadering, wyl de afwezige zullen beschouwd worden als zich tegen het voorstel verzet-  
tend.

1. De beslissingen aangaande het genot van de gemeenschappelijke zaken vereisen slechts de meerderheid van de op de vergadering tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen

2. De beslissingen betreffende het bouwen, verbouwen, of veranderen aan de ruwbouw van de gemene delen, evenals deze aangaande de harmonie der gevels en de toegang tot het gebouw eisen een meerderheid van de  $\frac{3}{4}$  der geheelheid der stemmen van het onroerend goed.

#### Artikel 20. - Aantal stemmen.

De medeigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als duizendsten. Bij gelijkheid van stemmen is deze van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

#### Artikel 21. - Geldigheid van de beslissingen.

Op dat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeigenaars samen brengen die meer dan de  $\frac{3}{4}$  der duizendsten bezitten.

Ingeval de vergadering aan deze dubbele voorwaarde nie beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden binnen de vijf vrije dagen minimum en binnen de acht dagen maximum, hebbende de zelfde dagorde als de eerste. Deze tweede vergadering zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden zij en het aantal der vertegenwoordigde duizendsten, behoudens altijd 'n geval waarin de éénparigheid van stemmen vereist is.

#### Artikel 22. - Register der beslissingen - Uittreksels

De beslissingen van de algemene vergaderingen worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register, dat getekend wordt door de voorzitter, de bijzitters en de eigenaars die het verlangen. Ieder eigenaar mag dit register raadplegen en hiervan afschrift nemen zonder het te verplaatsen, dit op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring ervan en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals de andere archieven van beheer van het onroerend goed.

#### Sektie 4. - MACHTEN DER ALGEMENE VERGADERING.

##### Artikel 23. - Bepaling.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide macht om akten aangaande de gemene delen te stellen of te vernietigen, en diensvolgens betreffende :

1. Benoeming van de beheerder.
2. Bepaling der bezoldigingen, wedden en vergoedingen
3. Goedkeuring der beheersrekening.
4. Stemming aangaande het budget der gemene ontvangsten en uitgaven.

#### Artikel 24. - Aandere manier van raadpleging.

Ten einde tijdverlies en menigvuldige vergaderingen te vermijden, mag de beheerder aan ieder van de eigenaars vragen voorleggen en hun zienswijze diensaangaande verzoeken. In dit geval wordt de beslissing genomen bij meerderheid van de antwoorden. Deze manier van raadpleging is slechts toegelaten voor vragen betreffende het lopende onderhoud of lopende administratie van het onroerend goed, en die geen ernstig karakter hebben. Bij eenvoudig aangetekend schrijven kan één enkele medeigenaar zich tegen deze wijze van raadpleging verzetten.

#### Artikel 25. - Goedkeuring, - nazicht der beheersrekening

De beheersrekening van de beheerder wordt aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De beheerder zal deze minstens één maand op voorhand aan de medeigenaars moeten mededelen. De voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen samen met de verantwoordigende stukken na te zien. Zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen. Elk trimester zal de beheerder de medeigenaars hun bijzondere rekening laten geworden, die hem binnen de acht dagen moet volaan worden. De medeigenaars zullen aan de beheerder de vergissingen ter kennis brengen welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben. De onderhoudskosten van het onroerend goed worden provisioneel aan de beheerder voldaan, dit op voorlegging door deze laatste van een nauwkeurige schattingsstaat van de uit te voeren werken.

### HOOFDSTUK IV. - INRICHTING VAN HET WONINGSTATUUT.

#### Sektie 1. - Verdeling der gemene lasten en ontvangsten.

#### Artikel 26. - Gemene lasten.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemene delen worden normaal gedragen door de medeigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de basisakte. Dit regiem heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder uitzondering.

#### Artikel 27. - Samenstelling.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1. Verlichting en stroomverbruik der gemene delen.
2. De vergoeding van de beheerder, zijn bureelkosten en uitgaven voor korrespondentie, en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
3. De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubels.
4. De terugbetaling van de verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
5. De aankoopkosten der verschillende benodigdheden



van de werkvrouw voor het reinigen en onderhouden van het onroerend goed.

6. Het verbruik voor het onderhoud en reinigen van het gebouw.

7. Borstels, emmers, sponzen, zeemvellen, lusters, lampen en dergelijke van gemene zaken.

8. Het loon van de werkvrouw.

9. Het onderhoud van de tuin.

10. In één woord alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en herstel van de gemene delen, waarvan sprake in het woningstatuut van het onroerend goed, handwerk inbegrepe. Bovenstaande lijst is aanhalend en niet verplichtend.

#### Artikel 28. - Burgerlijke verantwoordelijkheid.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van medeigendom verdeeld, voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de medeigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeigenaar.

#### Artikel 29. - Gemeenschappelijke lasten ten laste van één enkele persoon.

Ingeval een medeigenaar de gemeenschappelijke lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik zal hij deze verhoging dienen af te dragen en te betalen.

#### Artikel 30. - Belastingen.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door het behtuur der belastingen op elke private eigendom worden gegeven, zullen deze belastingen tussen de medeigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun duizendsten in de gemene delen van het onroerend goed.

#### Artikel 31. - Gemeenschappelijke ontvangsten.

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geënd worden ter zake van gemene delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

### SEKTIE 2. - HERSTELLINGEN - WERKEN.

#### Artikel 32. -

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het gebouw zullen door de medeigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw. Zij zullen uitgevoerd worden door een firma aangeduid door de beheerraad. Het zelfde geldt voor herstellingen en werken uit te voeren aan privatieve delen, maar welke verbonden zijn aan gemene delen van het gebouw en deze zouden kunnen beschadigen, zoals sanitair leidingen, enz....

#### Artikel 33. - Aard der herstellingen.

De herstellingen en werken worden in drie kategorien

ingedeeld :

- a) Dringende herstellingen.
- b) Onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen.
- c) niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een genoegen of een verbetering medebrengen.

Artikel 34. - Dringende herstellingen.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz.... heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te vragen. De mede-eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, de tussenkomst van de beheerder of de ernst de herstellingen betwisten.

Artikel 35. - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureel (de voorzitter en twee bijzitters), die aldus de beheerraad vormen. De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

Artikel 36. - Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een genoegen of een verbetering medebrengen.

Deze werken en herstellingen zullen moegen gevraagd worden door de eigenaars die minstens 1/4 van het onroerend goed bezitten, en zullen dienen onderworpen te worden aan een buitengewone Algemene vergadering. Deze werken mogen maar beslist worden met éénparigheid van stemmen. Zij kunnen evenwel besloten worden door een meerderheid die de 3/4 der stemmen vertegenwoordigd van het onroerend goed, op voorwaarde dat deze meerderheid zich verbindt integraal de uitgaven van deze soort werken af te dragen en te betalen

Artikel 37. - Modaliteiten.

De mede-eigenaars zullen door appartementen en andere private lokalen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen geograagd worden vanaf 1 juli tot 1 oktober, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan. De herstellingen aan het dak zullen altijd mogen gevraagd worden en uitgevoerd worden, zonder voorgaande rege in acht te moeten nemen.

Wanneer de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of privaatief lokaal te overhandigen aan een lasthebber wonende in te Brugge-Zeebrugge, en van wie het de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden aan de beheerder, derwijze dat men ten allen tijde toegang tot de private lokalen kan hebben indien het noodzakelijk mocht zijn. De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens voorgaande voorschriften.



### Sektie 3. - VERZEKERINGEN.

#### Artikel 38. -

De verzekering zowel van de privaatieve zaken met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij één en de zelfde verzekeringsmaatschappij geschieden, dit door de zorgen van de beheerder, dit alles voor de bedragen vast te stellen door de algemene vergadering. Er zullen onder andere polissen onderschreven worden :

1. Tegen brandgevaar, alle ontploffingen en andere gewone risico's, waaronder het verhaal der geburen, huurrisico's en genotsverlies.
2. Burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw.
3. Tegen werkkongevallen "Polis Wet", voor de personen die het onderhoud van het gebouw verzekeren;
4. Burgerlijke verantwoordelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door derden of werknemers.

De bedragen voor dewelke genoemde verzekeringen zullen afgesloten worden, zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten, die hem zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom. De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen. De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de eigenaars-verkopers bij een verzekeringsmaatschappij naar hun keus en voor een duur van tien jaar. De verzekeringen aldus afgesloten zullen bij iedere verkoop door de nieuwe eigenaars overgenomen worden, ook alle andere verzekeringen zullen bij de zelfde maatschappij dienen afgesloten te worden. De mede-eigenaars dienen de beheerder te verwittigen van de eventuele verhoging of verlaging hunner risico's.

#### Artikel 39. - Polissen.

Ieder eigenaar zal het recht hebben een exemplaar van de polissen op te eisen.

#### Artikel 40. - Bijpremie.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep dat door een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der mede-eigenaars, uitgeoefend wordt, zal hij de bijkomende premie uitsluitend ten zijnen laste dienen te nemen.

#### Artikel 41. - Rampen - Inningsen van vergoedingen.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polissen door de beheerder geind worden in tege

woordigheid van de medeigenaars aangeduid door de algemene vergadering, met last van deze vergoeding in de bank of elders neer te leggen onder de voorwaarden door deze algemene vergadering vastgesteld. Doch zal er noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers, hun ter zake door de Wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkunst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 42. - Aanwenden der vergoedingen.

De vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

A) Indien het een gedeeltelijke ramp is : zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde delen terug in goede staat te herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeigenaars, behoudens het verhaal dat deze laatsten zouden kunnen hebben tegen degene die uit hoofde van de herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstellingen, overtreft verkrijgen de medeigenaars het overschot in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

B) Indien het een totale ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden tenzij de algemene vergadering der medeigenaars er anders over beslist met een meerderheid van de  $\frac{3}{4}$  van de geheelheid der stemmen van het gebouw. Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der herbouwingswerken, zal het overschot ten laste van de medeigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in medeïgendom, en zal dit overschot eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn. Evenwel ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw zou beslissen zullen de medeigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben gehouden zijn, indien de andere medeigenaars hiertoe een aanvraag zouden indienen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering aan deze laatsten af te staan, of indien allen niet wensten aan te nemen, aan degenen der medeigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl wij nochtans het aandeel behouden in de vergoeding welke hen toekomt.

De overlatingsprijs bij gebreke aan akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de rechtbank benoemd, op eenvoudig bevel op verordering van de meest gerede partij, en met recht voor de deskundigen zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal één/derde komptant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeltheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld of openbaar verkocht worden. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebben-de 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, beslissend met een meerderheid van de drie/vierden der duizendsten, de heropbouw van het onroerend goed beslissen. De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen alsdan onder de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respektievelijke rechten zoals bepaald in de basisakte.

#### Artikel 43. - Afwijkingen.

A) Indien door de eigenaars verfraaiingen aan hun eigendom worden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te doen verzekeren. Zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen laten verzekeren, doch met last de aldus ontstane bijpremie af te dragen en te betalen, zonder dat de andere mede-eigenaars zullen dienen tussen te komen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van heropbouw.

B) De eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premies van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

#### Artikel 44. - Meubels - huurrisico's - verhaal geburen

Iedere eigenaar of gebruiker van een deel van het onroerend goed zal gehouden zijn, zijn meubels voor een voldoende bedrag tegen brand, bliksem en ontploffingen te doen verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij door de algemene vergadering erkend. Het zelfde geldt voor zijn huurrisico's verhaal van geburen, enzovoort...

#### HOOFDSTUK V. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

#### Artikel 45. - Draagwijdte - Wijzigingen.

Er wordt dusson de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een "Reglement van inwendige orde", bindend voor hen en hun rechthebbers, en dat slechts zal kunnen gewij-

zigt worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de twee/derden der stemmen. De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten ingeschreven worden, en bovendien ingelast zijn in een bijzonder boek, genaamd "BOEK VAN BEHEER", door de beheerder bijgehouden, en dat in aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de partij die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op dit "Boek van Beheer", en hen uitnodigen er van kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats geteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de belastingen vervat in het "Boek van Beheer", en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

#### Sektie 1 - ONDERHOUD.

##### Artikel 46. - Uitzicht van het gebouw.

Het schilderwerk der voor- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen dienen gedaan te worden in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt onder toezicht van de beheerder. De kleur en het model der gordijnen van de voorgevels dienen door de algemene vergadering aangenomen te worden, die haar voorkeur zal geven aan Zwitserse zijde. De werken aan de private delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepastten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud blijft behouden.

##### Artikel 47. - Vegen der schoorstenen.

De eigenaars zullen gehouden zijn hun schouwen en schoorstenen minstens één maal per jaar te laten vegen, bij voorkeur door een erkende schouwveger. Zij zullen zich desbetreffend tegenover de beheerder dienen te verantwoorden. De gemene schouwen en schoorstenen zullen één maal 's jaar geveegd worden.

#### Sektie 2. - ASPEKT.

##### Artikel 48. -

De medeigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen hangen of plaatsen.

#### Sektie 3. - INWENDIGE ORDE.

##### Artikel 49. -

De medeigenaars zullen slechts in de kelders mogen

hout zagen, hakken of breken. Het hout en de kolen, wanneer ze gebruikt worden, zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gedragen worden.

Artikel 50. - Gemene delen.

De gemene delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de toegang tot de garagen en de tuin, zullen altijd moeten vrij gehouden worden; diensvolgens zal er nooit om het even wat mogen geplaatst, aangehaakt of nedergelegd worden. Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen en kinderrijtuigen en speelgoed. De tapijten mogen niet uitgeschud of uitgeslagen worden; de gebruikers der lokalen dienen desbetreffend gebruik te maken van de aangepaste huishoudelijke apparaten.

Artikel 51. - Verbod.

Op de rustingen in de gangen en in de tuin mag er geen enkel huishoudelijk werk verricht worden, zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubels, het poetsen van schoenen, enz.... Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden; de gasaansluitingen dienen met vaste buizen te worden gedaan.

Artikel 52. - Gedoogzaamheid van dieren.

De medeigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid honden, katten, volgens of andere dieren van kleine gestalte mogen houden. Indien evenwel een of andere dezer dieren een oorzaak is van stoornis in het gebouw, hetzij door gerucht reuk of anderzins kan de algemene vergadering dit gedogen voor het dier dat stoornis veroorzaakt bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien de eigenaar van het dier zich niet naar deze beslissing zou gedragen, zal de algemene vergadering de betaling van een som kunnen eisen van honderd frank per dag vertraging, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de algemene vergadering te nemen met een meerderheid van  $\frac{3}{4}$  van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

Sectie 4. - RUST - ZINDELJKHEID.

Artikel 53. - Algemeenheden.

De medeigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze, en er van genieten als "een goed huishouder".

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

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en name-lijk van radio en TV-apparaten is toegelaten, doch de bewo-ners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking dezer apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort, en dit op gelijk welk oogenblik van de dag of van de nacht. De piano's zijn verboden.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden ge-bruikt die storingen teweegbrengen zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen die deze stoornissen uitschakelen of ze ten minste verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiofonische ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van de apparaten voor het reinigen en beoenei koelinstallaties en de motoren der huishoudelijke apparaten.

#### Artikel 54. -

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtge-bruikers toegestaan, zullen de verbintenissen inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen, met de zorgen van een goed huisvader, alles overeenkomstig de voor-schriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom, waar-van zij erkennen volledig kennis te hebben genomen, op straf van verbreking der huurovereenkomst, na regelmatige vaststel-ling der feiten die hun zouden ten lasten gelegd worden.

#### Artikel 55. -

De kelders en garages zullen slechts mogen toebehoren aan eigenaars van appartementen van het gebouw; De eigenaars mogen tusschen hun kelders en garages ruilen en verkopen.

### SEKTIE 5. - BESTEMMING DER LOKALEN.

#### Artikel 56. - Algemeenheden.

Zonder bijzondere toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van de 3/4 der stemmen mag in het gebouw geen handel gedreven worden of enig vrij of winst gevend beroep uitgeoefend worden.

De appartementen mogen "gemeubeld" verhuurd worden.

#### Artikel 57. - Publiciteit.

Het is verboden behoudens machtiging van de algemene vergadering publiciteit te voeren op het gebouw. Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trap-pen, in hallen en doorgangen.

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn op de ingang deur, een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene ver-gadering zal aangevaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dag en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.



Artikel 58. - Gevaarlijke en ontvlambare stoffen.

In het gebouw mag niets gevaarlijks of ongezonds opgeslagen worden. De bewoners zullen er over waken dat er in de kelders of garages geen waren of eetwaren neergelegd worden welke in staat zijn ontbinding te verkeren. Zonder de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering mag geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen toegelaten worden.

HOOFDSTUK VI. - BEHEER - HUISBEWAARDER.

Sektie I. - Beheer.

Artikel 59. - Beheerraad.

De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters. Bij afwezigheid van de voorzitter wordt zijn functie waargenomen door de medeigenaar met het grootste aantal duizendsten in de geneene delen.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt er verslag van uit bij de algemene vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende herstellingswerken; hij kan de beheerder opdracht geven de huisbewaarder te ontslaan. De beheerdersraad zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke tot het minimum verminderd worden. De beheerraad zal alleen dan deugdelijk kunnen beslissen, dan wanneer er éénparigheid van stemmen heerst onder de voorzitter en de twee bijzitters; Wanneer geen éénparigheid van stemmen wordt bereikt, onder de voorzitter en de bijzitters, zal de eerstgenoemde een buitengewone algemene vergadering samenroepen voor zover het een punt betreft die zekere waarde heeft, maar niet dringend is.

Artikel 60. - Benoeming van de beheerder.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen van de algemene vergadering bijwonen met raadplegende stem, zo hij zelf geen medeigenaar is. De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering die hem zal kunnen verkiezen hetzij onder hetzij buiten de eigenaars; indien de beheerder medeigenaar is, en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Artikel 61. - Bevoegdheden.

De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, hij moet toezicht uitoefenen op de werkvrouw gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhouding aangeduid in de basisakte, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

#### Artikel 62. - Volmacht.

De medeigenaars geven volmacht aan de beheerder, die hen aldus vertegenwoordigd. De beheerder is gelast hun beslissingen uit te voeren, en dit zowel voor het dagelijks als voor het algemeen beheer van het gebouw. De beheerder verbindt de vergadering geldig voor alle lopende zaken ten opzichte van de maatschappij en voor water, gas en elektriciteitsbedeling en alle andere leveranciers, evenals ten opzichte van alle administraties. De beheerder vertegenwoordigd dus alle medeigenaars van het gebouw zonder uitzondering en dit als enige volmachtdrager. Nochtans is de beheerder er toe gehouden ieder voorstel, betwisting of nieuwe omstandigheid welke de bestaande toestand gevoelig zouden kunnen beïnvloeden, aan de algemene vergadering kenbaar te maken. Iedere betwisting zal door de beheerder mogen bepleit worden binnen de perken van de hem door de algemene vergadering der medeigenaars verleende volmachten.

#### Artikel 63. - Bouwmeester.

De algemene vergadering, samengeroepen zoals hiervoor is gezegd en beslissende met een meerderheid van de  $\frac{3}{4}$  der stemmen, zal de bouwkundige aanduiden, die aan het onroerend goed gehecht blijft, en waarbij zij haar voorkeur zal geven aan de bouwkundige die het toezicht gehad heeft op de bouwwerken van het onroerend goed. De beheerder zal zich met deze bouwkundige in betrekking stellen telkens wanneer dit nodig of nuttig mocht blijken.

#### Artikel 64. - Betwistingen.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering; deze zullen beslissen over de maatregelen die moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid zal de beheerder zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

#### Artikel 65. - Vertegenwoordiging in rechte.

Het onroerend goed wordt in zijn geheel in rechte door de beheerder vertegenwoordigd tegenover derden, en dit zowel als eiser als verweerder. Meest de beheerder echter een verzoekende daad stellen, zal hij zich dienen te dekken door een medeigenaar indien hij zelf geen medeigenaar is, zonder zich evenwel te moeten verrechtvaardigen tegenover de overheden.

#### Artikel 66. - Boekhouding.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor, en ontvangt desgevallend ontlasting dienssaangaande.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diensbijkundere rekening voor. Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het



oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden. De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste met de toelating van de behereraad de bedeling van de gas-elektriciteits en waterbronnen kunnen afsluiten die het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaar bedienen; dit beding is wezentlijk en van strikte toepassing. De in gebreke zijnde mede-eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal reehtens en zonder aanmaning een boete van honderd frank met een minimum van vijfhonderd frank per inbreuk kunnen oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle mede-eigenaars. De beheerder heeft daartoe een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de behereraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigd, zullen intrest opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken, dit vanaf hun eikbaarheid tot de wezentlijke betaling. Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars er toegehouden zijn, ieder in evenredigheid tot zijn rechten in de gemene delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Indien het appartement of privaatief lokaal van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurvoorwaarde heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen. De beheerde heeft te dien einde reehtens volledig volmacht en zal deugdelijke kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten, en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de beheerder gekweten.

#### Artikel 67. - Scheidsrechtelijk beding.

De beheerder moet de eerste instantie zijn aan wie een geschil dient voorgelegd te worden dat geen minnelijke regeling heeft kunnen bereiken. De meeste gereede partij maakt een overzichtelijk schriftelijk verslag over aan de beheerder, hem verzoekende een verzoeningsvergadering te willen beleggen. De beheerder geeft dienssaangaande in de kortst mogelijke tijd zijn advies. Deze tussenkomet is gratis.

Ingeval de onenigheid blijft voortbestaan dient het geschil aan de Heer Vrederechter van het derde kanton Brugge voorgelegd te worden die eventueel een scheidsrechter zal benoemen. De kosten dezer zijn ten laste van de verliezende partij.

Artikel 68. - Vervanging van de beheerder.

Wanneer de beheerder afwezig of onbevoegd is of zich onbevoegd verklaart, wordt zijn functie waargenomen door de medeigenaar met het grootste aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gelijkheid wordt de functie aan de oudste onder hen toebedeeld.

sektie 2. - WERKvrouw.

Artikel 69. -

De werkvrouw wordt door de beheerder aangeduid.

De eerste werkvrouw wordt benoemd door de bouwer van het onroerend goed, die haar vergoeding vaststelt.

Zij zal aangeworven en betaald worden per uur door de beheerder die haar zal kunnen ontslaan.

De werkvrouw heeft slechts van de beheerder bevelen te ontvangen, dit zonder echter nadeel te berokkenen aan de eerbied en dienstbaarheid welke zij aan alle mede-eigenaars van het onroerend goed evenals aan zijn bewoners verschuldigd is.

De dienst van de werkvrouw zal al het geen omvatten wat gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen en ondermeer:

De gemeenschappelijke plaatsen, voetpaden en koer in zeer zuivere staat van onderhoud houden, en over het algemeen alles te doen wat de beheerder haar zal opleggen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK VII. - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 70. - Interpretatie van het reglement.

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen en onder hen) en de beheerder, en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut of het reglement van inwendige orde, zullen aan het oordeel van de algemene vergadering onderworpen worden, dewelke 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 er gehandeld worden, zoals voorzien in artikel ~~zeventien~~ <sup>zestien</sup> van tegenwoordig reglement.

Artikel 71. - Bewaring en uitdeling van het reglement.

Het bij deze aanvaarde reglement werkelijk statuut en reglement van inwendige orde, zal onder de rang van de

minuten van Notaris VALERIEN VERHEECKE, te KNOKKE nederge-  
legd worden.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd. Dit reglement dient ofwel in zijn geheel overgeschreven te worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbende volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom hebben, en dat zij ten andere rechtens alleen door het feit van eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en plichten die er kunnen of zullen uit voortspruiten zijn getreden.

Artikel 72. - Woonstkeuze.

In elke overeenkomst of kontrakt aangaande een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonstplaats voor de rechtspraak dienen te verkiezen in het ambtgebied van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw.

Bij gebreke zal deze woonplaats rechtens verkozen worden in het gebouw zelf.

Aldus opgemaakt te Knokke, de - 1 DEC. 1964

"NE VARIETUR".

Gerocht aan een basisakte op heden verleden voor de ondergetekende Notaris Verheecke.

Knokke, de - 1 DEC. 1964