

RESIDENCE BERNINA

Avenue des Chardons – Distellaan 53
8434 Middelkerke (Westende)
0843.641.464

Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Niet-beëdigde vertaling van de basisakte en het huishoudelijk reglement

H.R.

D.2.690

Kohier Mede-eigendom

Residentie Bernina

Op vierentwintig mei van het jaar negentienhonderd eenenzestig zijn verschenen
voor Ons, Meester Michel VILEYN, doctor in de rechten,
notaris te Nieuwpoort :

1. De heer Ephrem CASTIEN, handelaar, geboren te Gent op dertien juni achttienhonderd drieënnegentig, weduwnaar van mevrouw Juliana Augusta Roelandt, wonende te Gent; Kalandenberg nummer 5,
2. De heer Charles Lucien CASTIEN, handelaar, geboren te Gent op drie september negentienhonderd dertig, echtgenoot van mevrouw Francine HOSTEN, met wie hij gehuwd is onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract opgemaakt door ondergetekende notaris op datum van vijfentwintig februari negentienhonderd zestig, wonende te Gent, Kalandenberg , nummer 5.

Dewelke comparanten ons verklaren dat :

- zij eigenaar zijn van een perceel bouwgrond, gelegen langs de Distellaan te Westende met een voorgevellengte van twaalf meter en vijfenzeventig centimeter en een oppervlakte van tweehonderd en vier vierkante meter, op het kader gekend onder sectie A deel van nummer 1-Z/43.

- dat zij het vermelde perceel bouwgrond verworven hebben als onderdeel van een groter geheel dat eigendom is van Juffrouw Henriette Kredel en de heer Paul Kredel, beiden uit Zürich zoals dit blijkt uit een proces-verbaal van een openbare verkoop opgesteld door ondergetekende notaris op vierentwintig mei negentienhonderd zestig en overgeschreven in het hypotheekkantoor van Veurne op tien juli van hetzelfde jaar, boek 4.046 nummer 6.

- dat het hierboven beschreven perceel zal dienen voor het oprichten van een appartementsgebouw genaamd "RESIDENTIE BERNINA" dat het voorwerp zal uitmaken van onderhavige basisakte.

- dat het vermelde gebouw bestemd is om te worden verdeeld in verschillende privé-eigendommen die zullen verworven worden met telkens een gedeelte van de bouwgrond en de andere gemeenschappelijke delen van de residentie.

- dat de comparanten de bedoeling hebben om de verschillende privé-eigendommen te bouwen of te laten bouwen voor rekening van de kopers van een gedeelte van de bouwgrond of de verschillende eigendommen afgewerkt of tijdens de oprichting op basis van het plan te verkopen naarmate zich kandidaat-kopers aandienen

- dat de privatieve eigendom van een appartement automatisch de eigendom zal omvatten van een gedeelte van de gemeenschappelijke delen van de residentie

- om aan deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een juridische basis te geven hebben de comparanten ons gevraagd om bij authentieke akte hun bedoeling vast te leggen om vanaf heden de privatieve onderdelen van de residentie onder het regime te plaatsen van de mede-eigendom zoals voorzien in artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek.

- dat iedere eigenaar van een gedeelte van de bouwgrond moet verzaken aan het hem toegekende toegangsrecht tot de privatieve gedeelten van het gebouw dat in zijn hoofde bestaat met uitzondering van de privatieve gedeelten waarvan hij het eigendomsrecht bezit

- dat de comparanten een reglement hebben opgesteld dat de rechten en de plichten van de eigenaars vastlegt en dat dienst doet als algemeen reglement zowel heden als in de toekomst en dat ook onvoorwaardelijk geldt voor hun rechtsopvolgers.

- in elke akte van eigendomsoverdracht, vaststelling van de eigendom of terbeschikkingstelling van het genot van de eigendom inbegrepen de huurcontracten zal degene die in de akte vermeld wordt de rechten en de plichten moeten naleven die uit dit reglement blijken. Dit geldt ook voor de gevolgen van de reglementaire beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars die op basis van dit reglement zullen getroffen worden. Bij ontstentenis van een geschreven document brengt het feit dat men eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of bewoner is de verplichting met zich mee om alle voorschriften van het algemeen reglement na te leven.

Dit gezegd zijnde hebben de comparanten ons verklaard het volgende te hebben opgesteld :

LASTENBOEK VAN DE MEDE-EIGENDOM EN JURIDISCHE STATUS VAN HET ONROEREND GOED VAN DE RESIDENTIE GELEGEN TE WESTENDE, DISTELLAAN, GENAAMD “RESIDENTIE BERNINA”

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel één :

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) hebben de mede-eigenaars de staat van het onroerend vastgelegd en alles geregeld wat betrekking heeft op de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en eventueel de heropbouw van het onroerend goed;

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die hieruit kunnen voortvloeien zijn onverkort van toepassing op alle mede-eigenaars en huidige en toekomstige houders van een zakelijk recht; zij kunnen bijgevolg niet zonder het unaniem akkoord van de mede-eigenaars gewijzigd worden en zijn slechts na registratie tegenstelbaar aan derden.

Artikel twee :

Er wordt daarenboven een huishoudelijk reglement vastgesteld dat voor de partijen en hun rechtverkrijgenden het gebruik van het onroerend goed en de voorwaarden van het gemeenschappelijk gebruik regelt. Dit reglement is geen actuele status en is onderhevig aan wijzigingen onder de voorwaarden beschreven in het reglement. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan registratie.

Artikel drie :

De actuele juridische status van het onroerend goed en het huishoudelijk reglement vormen samen het reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK EEN : INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel vier : Oppervlakte en begrenzing van de eigendom

Het onverdeelde bouwperceel zijnde de bodem van de gebouwen en de koertjes omvat een voorgevel van twaalf meter vijfenzeventig centimeter in de Distellaan

en een diepte van zestien meter wat overeenkomt met een oppervlakte van tweehonderd en vier vierkante meter.

De oppervlakte van het onverdeelde perceel is niet gewaarborgd. Een verschil in meer of in min met de werkelijke grootte van het perceel zelfs als dat meer dan één twintigste bedraagt, is in het voordeel of in het nadeel van de mede-eigenaars.

Het goed is kadastraal bekend als sectie A deel van 1-Z/43.

De aanpalenden van de residentie zijn :

Noord : villa “les Cormorans” toebehorende aan de heer Matthys

Oost : de comparanten

Zuid : de NV Soetaert te Westende

West : de Distellaan

Artikel vijf : Samenstelling van het gebouw

Volgens het bijgevoegde plan zal de residentie Bernina een gelijkvloers, drie verdiepingen en plat dak met schoorstenen omvatten.

De privé-eigendommen van de residentie Bernina zijn :

Op het gelijkvloers : twee appartementen en op elk van de verdiepingen : twee appartementen en een studio.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

A. HET GELIJKVLOERS

Het gelijkvloers omvat twee appartementen en de volgende gemeenschappelijke delen : het portaal, de toegangsdeur, de inkom, de hal met de meters, de trap en de overloop die leidt naar de verdiepingen.

De privé-eigendommen zijn :

De appartementen nummer één en twee met een identieke indeling die er als volgt uitziet : de inkomdeur die uitgaat op de inkomhal van het gebouw, de privé-hal, in het midden de WC, de douche en de keuken met een luchtkoker, de living langs de kant van de voorgevel, de twee slaapkamers die uitgeven op de patio, de toegang tot de koer en het genot van de patio onder de vorm van een gevestigde erfdienstbaarheid.

B. DE DRIE VERDIEPINGEN

De samenstelling van de drie verdiepingen is identiek. De gemeenschappelijke delen zijn; de overlopen, de trap en de traphal.

De privé-eigendommen op elke verdieping zijn :

Een appartement aan elk uiteinde en een studio in het midden.

De appartementen met een identieke samenstelling omvatten : de inkomdeur die uitgaat op de gemeenschappelijke overloop, de privé-hal, in het midden de WC, de douche en de keuken met een luchtkoker, de living langs de kant van de voorgevel, twee slaapkamers waarvan één met een toegang tot het terras aan de zijde van de patio.

De studio op de verdiepingen omvat :

De inkomdeur die uitgaat op de gemeenschappelijke overloop, de privé-hal, het toilet en de keuken met een luchtkoker en de woonruimte aan de kant van de Distellaan.

Artikel zes : Nummering

De nummering van de privé-eigendommen si als volgt

- op het gelijkvloers : - appartement nummer één links van de inkom
 - appartement nummer twee rechts van de inkom
- op de eerste verdieping : het appartement links (kant Middelkerke) is gekend onder nummer drie, de studio onder nummer vier en het appartement rechts (kant Nieuwpoort) onder nummer vijf.

De nummering van de andere appartementen en studio's gebeurt op dezelfde manier en als men zich bevindt op de Distellaan met het gezicht naar de residentie van links naar rechts.

Artikel zeven : Plan

De privative en gemeenschappelijke gedeelten van de residentie staan uitvoeriger beschreven op het bijgevoegde plan opgemaakt door architect LEFEVRE te Gent dat naar aanleiding van de registratie in bijlage zal gevoegd worden bij onderhavige akte nadat het door Ons, Notaris en de comparanten Ne Varietur werd ondertekend.

Dit plan bevat de ligging, de doorsnede, de achter- en voorgevel alsmede de beschrijving van het gelijkvloers en de verdiepingen.

Dit plan vormt één geheel met onderhavige akte en het één kan niet zonder het ander gelezen en geïnterpreteerd worden.

Een afwijking van vijf procent op de afmetingen van de ruimtes op het plan ten aanzien van de werkelijke afmetingen ter plaatse wordt door de koper aanvaard.

Artikel acht : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdiensbaarden

1 Het is altijd toegelaten :

- a. de interne indeling van de eigendommen te wijzigen
- b. om twee of meer eigendommen die zich op dezelfde verdieping bevinden tot één eigendom samen te brengen
- c. om één of meer kamers of gedeelten van kamers van een privé-eigendom toe te voegen aan een aanpalende eigendom op dezelfde verdieping.

In die gevallen zal het totale aandeel van die gewijzigde eigendommen in de gemeenschappelijke gedeelten ongewijzigd blijven maar de respectieve aandelen van elke op die manier gewijzigde eigendom zullen in gemeenschappelijk overleg tussen de partijen verminderd of vermeerderd worden rekening houdende met de gewijzigde oppervlakte.

d. Na uitvoering van de toegelaten verbouwingen onder a, b, en c moet ernaar gestreefd worden het oorspronkelijke concept of elk ander concept dat compatibel is met de voor het gebouw gebruikte technieken zoals aangegeven op het bijgevoegde plan te benaderen en van die aard dat het tevens de bewoners het ongestoord en vredig gebruik van het gebouw waarop zij recht hebben respecteert.

Als de hierboven vermelde verbouwingen een wijziging of een verandering van de gemeenschappelijke delen hoe miniem ook tot gevolg hebben moet het bouwplan worden voorgelegd aan de algemene vergadering die met een gewone meerderheid beslist.

De algemene vergadering kan de toestemming afhankelijk maken van bijzondere voorwaarden. Dezelfde toelatingen kunnen worden gegeven aan de huurders als de eigenaars vooraf hun instemming hebben betuigd.

Alle werken moeten in de mate van het mogelijke worden uitgevoerd door gebruik te maken van de meest geschikte technieken om voor de bewoners het ongestoord genot van het gebouw te garanderen.

De comparanten behouden zich bij deze het recht voor de bovenvermelde verbouwingen door te voeren zonder het akkoord van de andere eigenaars zelfs als die verbouwingen wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen tot gevolg hebben.

2. De comparanten zullen het recht hebben wijzigingen aan de plannen door te voeren die geëist worden door de daartoe bevoegde overheden of door de maatschappijen die water, gas of elektriciteit leveren en die nodig zijn om de regels van de bouwkunst te respecteren of op basis van het advies van de architect van het gebouw en die erop gericht zijn de gemeenschappelijke delen en de efficiëntie van de gemeenschappelijke uitrusting te verbeteren . Al deze werken moeten volgens de regels van de bouwkunst uitgevoerd worden.

3. De laterale gevels die de grens vormen van de residentie met de naastliggende eigendommen zijn gemeenschappelijke scheidingsmuren.

De gemeenschappelijke muren van de binnenkoertje (patio's) blijven eigendom van de comparanten en zij alleen zullen recht op de eventuele overnameprijs van die muren.

4. Daarenboven zullen de eigenaars verplicht zijn om ter ontlasting van de comparanten de clausules inzake lasten en voorwaarden te respecteren die betrekking hebben op de gronden en de villa's van Westende, zoals opgenomen in een lastenboek, vastgesteld door de raad van bestuur van de NV SOCIETE GENERALE FONCIERE ET INDUSTRIELLE neergelegd in het archief van de studie van Notaris Muller V, Nisterbeek te Brussel, volgens akte van elf januari negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien januari van het hetzelfde jaar, boek 3.575 nummer 14.

5. De eigenaars van elk van de appartementen van het gelijkvloers hebben als zakelijk recht en als erfdienstbaarheid het exclusief genot van het binnenkoertje voor hun appartement met de verplichting zelf in te staan voor het onderhoud en de herstelling ervan.

6. Erfdienstbaarheid van uitzicht op de eigendom van de nabuur.

Aangezien de comparanten ook eigenaar zijn van de grond die zich achter de residentie bevindt waarop deze akte betrekking heeft en op het kadaster gekend is onder sectie A, deel van nummer 1-Z/43, verklaren zij dat zij op deze grond een erfdienstbaarheid van zicht en licht vestigen in het voordeel van de appartementen die het voorwerp van deze akte uitmaken. Deze eeuwigdurende en zonder vergoeding gevestigde erfdienstbaarheid mag evenwel de voorgenomen bouw van de garages op die grond niet verhinderen.

HOOFDSTUK TWEE : JURIDISCHE STATUS VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

DEEL EEN : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

Artikel negen :

Het appartementsgebouw bevat privatieve gedeelten die als privatieve eigendom verworven worden en gemeenschappelijke gedeelten waarvan het eigendomsrecht toebehoort aan al de eigenaars volgens de hierna bepaalde verhouding.

De appartementen en studio's zullen worden aangeduid als "privé-eigendom".

Artikel tien :

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in ZEVENHONDERD VIJFTIG DELEN , verdeeld als volgt :

| | |
|--|-------|
| Het appartement nummer één : vijfenzeventig delen | 75 |
| Het appartement nummer twee : vijfenzeventig delen | 75 |
| Het appartement nummer drie : tachtig delen | 80 |
| De studio nummer vier : veertig delen | 40 |
| Het appartement nummer vijf : tachtig delen | 80 |
| Het appartement nummer zes : tachtig delen | 80 |
| De studio nummer zeven : veertig delen | 40 |
| Het appartement nummer acht : tachtig delen | 80 |
| Het appartement nummer negen : tachtig delen | 80 |
| De studio nummer tien : veertig delen | 40 |
| Het appartement nummer elf : tachtig delen | 80 |
| | ————— |
| Totaal ZEVENHONDERD VIJFTIG DELEN | 750 |

Zoals hierboven gesteld, zal de verdeling van de gemeenschappelijke delen tussen de privé-eigendommen op hetzelfde niveau gewijzigd worden als bij toepassing van artikel acht een gedeelte vaneen privé-eigendom opgenomen wordt in een aangrenzende eigendom rekening houdende met de aldus gewijzigde oppervlakte.

De uitsplitsing van de eigendomsquota van de gemeenschappelijke delen zoals hierboven vastgelegd, kan slechts gewijzigd worden door een met algemeenheid van stemmen getroffen beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars wat ook de respectieve waarden van de eigendommen moge zijn ontstaan uit de wijzigingen of verbouwingen in welk gedeelte van het appartementsgebouw ook.

Artikel elf : Gemeenschappelijke delen.

- a. de bodem van de gebouwen en de binnenkoertjes zoals hierboven beschreven
- b. de fundering, de dikke gevelmuren, de puntgevels en de draagmuren, de scheidingsmuren die de grens vormen met de aangrenzende eigendommen.
- c. het betonnen geraamte
- d. de voetpaden

- e. de schoorsteenkisten, de schoorsteenschacht en de bovenkant van de schoorsteen
- f. het dak en dakoversteken
- g. de dakaflopen, de regenwaterpijpen, de buizen voor het afvalwater van de keuken en de badkamer, de afvoerbuizen van het toilet en de verluchting van deze afvoerbuizen (behalve de gedeelten van deze afvoerbuizen bestemd voor een welbepaalde eigendom)
- h. de gevelversieringen (met uitzondering van de leuning, de balustrades en de leuning van de balkons en de vensters, de rolluiken en de luiken en alles wat daarbij hoort).
- i. de aansluitingsbuizen van het water, de gas en de elektriciteit vanaf de straat tot aan de individuele meters en de ruimte waar de meters zich bevinden
- j. de verlichtingsarmaturen en wat erbij hoort en een meter voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen
- k. het protaal, de toegangsdeur, de inkom, en de inkomhal op het gelijkvloers
- l. de trap en de traphal die leidt van het gelijkvloers naar de derde verdieping en overlopen op elke verdieping
- m. de luchtkokers
- n. de eventuele deuropener

De voorafgaande opsomming is niet limitatief.

Zijn in één woord gemeenschappelijke delen alle delen die vastgehecht zijn als integraal onderdeel of samenstellend deel van de hierboven beschreven delen en al dat niet bestemd is voor exclusief gebruik van één of meerdere mede-eigenaars alsook alle delen die door de wetgever als gemeenschappelijk beschouwd worden en waarvan het gebruik niet anders bestempeld wordt in deze akte.

Artikel twaalf : privé-eigendommen.

Elke privé-eigendom omvat de samenstellende delen van het appartement met uitzondering van de gemeenschappelijke delen en omvat zo onder meer :

- a. de vloerbekleding (parket, houten vloer, stenen vloer, etc..)
- b. de binnenmuren met de deuren, de bezetting en de bekleding
- c. de binnenmuren die als scheidingsmuren dienen tussen de verschillende eigendommen
- d. de vensters die uitgeven op de Distellaan of op het binnenplein met hun luiken of rolluiken en hun leuning
- e. de toegangsdeuren

- f. alle interne leidingen van het appartement als ze enkel gebruikt worden om het appartement te bedienen en het gedeelte van die leidingen dat doorloopt in de gemeenschappelijke delen tot aan de meter de meter inbegrepen
- g. het sanitair, de wasbakken, de ingebouwde kasten, de kasten, de hangkasten, etc.
- h. de plafonds die vasthangen aan de roostering of de vloerbepleistering
- i. de brievenbus aan de ingang
- j. de balkons of de terrassen
- k. de luiken met alles wat erbij hoort.

In één woord wordt als privé-eigendom beschouwd alles wat zich binnen in het appartement bevindt en dat uitsluitend gebruikt wordt door de eigenaars of bewoners en alle toebehoren dat zich buiten de privé-eigendom bevindt en dat ook uitsluitend door hen gebruikt wordt nl. :

- de belinstallatie aan de toegangsdeur van de privé-eigendom
- de brievenbus in de inkomhal
- de plaatjes met naam en beroep van de bewoners
- de individuele meters van water, gas en elektriciteit

Artikel dertien : opgeheven

Artikel veertien : Zakelijke rechten

De verdeling van de gemeenschappelijke delen kan nooit geëist worden. De gemeenschappelijke delen kunnen nooit worden vervreemd, bezwaard met een zakelijk recht en enkel in beslag genomen worden voor het gedeelte dat hoort bij het appartement in kwestie en enkel voor het deel dat aan dat appartement is toegewezen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privé-eigendom bezwaren volledig het gedeelte van de gemeenschappelijke delen die er vanaf hangen.

Artikel vijftien :

Elk van de mede-eigenaars geniet van en beschikt over zijn privé-eigendom binnen de grenzen vastgelegd door onderhavige akte en zonder de rechten en de verplichtingen van de andere eigenaars te schaden en zonder iets te ondernemen de de stabiliteit van het appartementsgebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag naar eigen goeddunken over de binnen inrichting van zijn privé-eigendom beschikken maar hij blijft ten aanzien van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken verantwoordelijk voor de gevolgen

ervan voor de gemeenschappelijke delen en de privé-eigendommen van de andere eigenaars.

Geen enkel werk zelfs aan de privaatieve delen mag worden uitgevoerd tussen Pasen en de eerste oktober. Alle mogelijke schade die uit die werken zou voortvloeien is exclusief te laste van degene die de werken heeft laten uitvoeren en hij zal verplicht worden alles in de oorspronkelijke staat te herstellen.

Artikel zestien :

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen mogen slechts uitgevoerd worden mits toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars die tot stand komt met een drie vierde meerderheid van de stemmen, vertegenwoordigd op de algemene vergadering en onder het toezicht van een architect. Het honorarium van de architect is te laste van degene die de werken laat uitvoeren. Niets dat verband houdt met de stijl en het harmonisch uitzicht van het appartementsgebouw zelfs als het een privé-eigendom betreft, mag worden gewijzigd dan na een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen met algemeenheid van stemmen.

Dit laatste geldt ook voor de toegangsdeuren van de privé-eigendommen, de vensters, de leuning van de balkons, de rolluiken en elk ander deel dat zichtbaar is vanaf de Distellaan of de koer en ook voor het aanbrengen van verf.

DEEL TWEE : BEHEER VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Artikel zeventien :

De algemene vergadering van de mede-eigenaars van het appartementsgebouw is alleen verantwoordelijk voor het beheer voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

De wijze van vergaderen en de geldigheid van zijn beslissingen maken het voorwerp uit van het hierna volgend deel drie.

Artikel achttien

De algemene vergadering doet een beroep op een beheerder die al dan niet mede-eigenaar is; hij wordt belast met het algemeen toezicht op het appartementsgebouw en met de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Tot de eerste algemene vergadering zal deze functie van aùmbtswege uitgeoefend worden door de comparanten.

Als de beheerder totaal in gebreke blijft, neemt de eigenaar die de hoogste eigendomsquota bezit deze functie waar; bij gelijke eigendomsquota wordt de functie toegewezen aan de oudste.

Artikel negentien

De door de algemene vergadering vastgestelde vergoeding voor de beheerder is een gemeenschappelijke kost.

Artikel twintig

De beheerder zal moeten waken over het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen, het garanderen van de aanwezigheid van de levering van water, gas en elektriciteit, de uitvoering van de dringende of door de algemene vergadering opgelegde herstellingen, het verdelen onder de mede-eigenaars van het bedrag van de uitgaven volgens de door dit reglement aangeduide verhoudingen, de centralisatie van de fondsen en het doorstorten ervan aan wie er recht op heeft.

Artikel eenentwintig

De beheerder volgt de betwistingen die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen met derden en met de overheid op. Hij rapporteert aan de algemene vergadering die maatregelen neemt om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen. In geval van hoogdringendheid worden deze maatregelen door de beheerder zelf genomen die er zo vlug mogelijk over rapporteert.

Artikel tweeëntwintig

De beheerder bezorgt elk trimester aan elke eigenaar een gedetailleerde afrekening van de opeisbare bedragen die besteed werden voor gemeenschappelijke uitgaven en int de desbetreffende bedragen. De betaling gebeurt ten laatste binnen de veertien dagen na de verzending van de afrekening.

Er zal de beheerder onder de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering een provisie ter beschikking gesteld worden om hem in de gelegenheid te stellen de lopende uitgaven te kunnen betalen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval betaald worden met de provisie die door de mede-eigenaars gestort wordt en die intact

moet blijven. Het bedrag ervan wordt telkens aangevuld zodat het onveranderd blijft.

Ingeval van eigendomsoverdracht onder levenden, onder bezwarende titel of om niet, is de nieuwe mede-eigenaar verplicht de openstaande schulden die dateren van na de voerdracht te vereffenen zelfs als ze betrekking hebben op prestaties of werken die werden beslist voor de eigendomsoverdracht. De vroegere mede-eigenaar moet de schulden vereffenen die dateren van voor de eigendomsoverdracht. Hij kan de terugbetaling van de door hem gestorte bedragen om welke reden ook niet vorderen met uit zondering van de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Elke eigendomsoverdracht moet binnen de veertien dagen met aangetekend schrijven aan de beheerder betekend worden.

Artikel drieëntwintig : Gedwongen invordering van de gemeenschappelijke kosten.

1. Als de mede-eigenaars de door de beheerder gevraagde provisie niet betalen of hun aandeel in gemeenschappelijke uitgaven van het reeds voorbijge trimester binnen de veertien na de ontvangst van een aangetekend of per drager aangeboden schrijven niet vereffenen, beschikt de beheerder over de middelen vermeld in hiernavolgende paragraaf twee en die hij aanwendt met de toelating van de raad van beheer of de voorzitter ingeval er geen raad van beheer is.

Hij moet deze toelating voor de rechtbank en ten aanzien van derden niet voorleggen.

2. De beheerder is gemachtigd de gemeenschappelijke kosten te innen.

- a. de levering van water, gas en elektriciteit van in gebreke blijvende eigenaar af te sluiten
- b. de in gebreke blijvende eigenaar aan te manen voor de betaling van de verschuldigde bedragen
- c. om zelf in verhouding tot de verschuldigde bedragen de huurgelden te innen waarop de in gebreke blijvende mede-eigenaars recht hebben. Door elk van de mede-eigenaars wordt bij deze contractuele en onherroepelijke delegatie gegeven aan de beheerder voor deze inning voor het geval zij in gebreke zouden blijven ten aanzien van de mede-eigendom. De huurder wordt op geldige wijze bevrijd tegenover de verhuurder voor de bedragen die door de beheerder werden geïnd.
- d. om aan elke mede-eigenaar in verhouding tot zijn rechten in de gemeenschappelijke zaak het aandeel in de kosten van de mede-eigendom van de in gebreke blijvende te eisen

3. Alle door de beheerder voor rekening van de mede-eigendom opgeëiste bedragen zijn onderworpen aan een verwijlrent van zeven percent per jaar te rekenen vanaf de verzending van het aangetekend schrijven vermeld in paragraaf één.

4. De in gebreke blijvende mede-eigenaars zijn een forfaitair bepaalde schadeloosstelling verschuldigd aan de mede-eigenaars die bestaat uit een bedrag dat gelijk is aan de door hen gemaakte advocatenkosten zonder rekening te houden met de andere veroordelingen die zij nog kunnen oplopen.

Artikel vierentwintig

De beheersrekeningen van de beheerder worden onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering. De beheerder moet deze een maandop voorhand aan de eigenaars voorleggen. De voorzitter en twee bijzitters hebben het mandaat om de rekeningen met de bewijsstukken te verifiëren en hun rapport samen met hun voorstellen aan de algemene vergadering voor te leggen.

DEEL DRIE : DE ALGEMENE VERGADERINGEN

Artikel vijfentwintig :

De volgende bepalingen stellen de samenstelling, de bijeenroeping en wijze van beraadslagen van de algemene vergaderingen vast zowel wat betreft het statuut van het appartementsgebouw als het huishoudelijk reglement dat het voorwerp van het hierna volgende hoofdstuk drie zal uitmaken.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars van de residentie.

Artikel zesentwintig :

De algemene vergadering van mede-eigenaars is pas geldig samengesteld als alle mede-eigenaars aanwezig zijn of op behoorlijke wijze uitgenodigd. De beslissingen verbinden de mede-eigenaars op alle punten van de dagorde of ze nu vertegenwoordigd waren of niet.

Artikel zevenentwintig :

De statutaire algemene vergadering heeft van ambtswege plaats elk jaar op de dag, het uur en de plaats bepaald door de beheerder of degene die hem vervangt. Behoudens andersluidende kennisgeving door de beheerder, kennisgeving die moet gegeven worden op de wijze en binnen de termijn voorgeschreven voor de

bijeenroepingen blijven de dag, het uur en de plaats onveranderd van jaar tot jaar.

Buiten deze verplichte vergadering wordt de vergadering zo dikwijls als nodig bijeen geroepen op last van de voorzitter of de beheerder. De vergadering moet in elk geval worden bijeen geroepen als deze bijeenroeping wordt gevraagd door de eigenaars die samen minstens vijftwintig procent van eigendomsquota van het appartementsgebouw bezitten.

Bij stilzitten van de beheerder gedurende meer dan vijftien dagen zal de vergadering worden bijeen geroepen door één van de mede-eigenaars.

Artikel achtentwintig :

De bijeenroepingen worden gedaan bij aangetekend schrijven of tegen geparafeerd ontvangstbewijs aan de mede-eigenaars overhandigd ten minste tien dagen en ten hoogste vijftien dagen op voorhand.

Als een eerste vergadering niet in aantal is kan een tweede vergadering bijeen geroepen worden op dezelfde manier, met dezelfde agenda die vermeldt dat het over een tweede bijeenroeping gaat maar de termijn voor de bijeenroeping zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel negenentwintig :

De agenda wordt bepaald door degene bijeen roept. Alle agendapunten worden vermeld in de bijeenroeping. De beraadslagingen kunnen slechts betrekking hebben op de punten van de agenda. Het nochtans toegelaten dat de aanwezige leden andere zaken bespreken maar die kunnen geen aanleiding geven tot het nemen van beslissingen.

Artikel dertig :

De algemene vergadering bestaat uit alle eigenaars ongeacht hun aantal aandelen.

Als de beheerder niet tot de eigenaars behoort, zal hij niettemin uitgenodigd worden op de algemene vergadering mar hij de vergadering bijwonen met raadgevende en niet beslissende stem.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen als hij zelf geen mede-eigenaar is of als hij op het geheel of deel van het appartementsgebouw een gebruiksrecht bezit met inbegrip van de

huurder zonder van een eigenaar een mandaat te hebben gekregen om aan de vergadering deel te nemen en in zijn plaats een stem uit te brengen.

Als een huurder een mandaat heeft verkregen mag hij enkel zijn verhuurder, eigenaar van het appartement dat hij huurt, vertegenwoordigen.

Het moet gaan om een geschreven mandaat dat uitdrukkelijk bepaald of het om een algemeen mandaat gaat of een mandaat dat enkel betrekking heeft op de beraadslaging over bepaalde zaken die hij heeft opgesomd. Indien dit niet is vermeld zal het mandaat als onbestaande beschouwd worden.

In de gevallen waardoor ten gevolge van een openvallende erfenis of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het appartementsgebouw gaat toebehoren hetzij aan mede-eigenaars in onverdeeldheid, meerderjarig, minderjarig of onbekwaam, in die laatste gevallen vertegenwoordigd zoals de wet het voorschrijft, hetzij een vruchtgebruiker of naakte eigenaars, moeten zij allen uitgenodigd worden maar zij moeten onder hen een vertegenwoordiger met beslissende stem aanduiden die voor rekening van de gemeenschap zal stemmen.

Om deel uit te maken van de algemene vergadering zal in geval van overdracht van een gedeelte van het appartementsgebouw ingevolge overlijden of onderlevenden de nieuwe eigenaar elke eigendomsoverdracht binnen de vijftien dagen bij aangetekend schrijven melden aan de beheerder.

Artikel eenendertig :

De mede-eigenaars beschikken over evenveel stemmen als zij aandelen hebben in de gemeenschappelijke delen.

Artikel tweeëndertig : Quorum

1. Behoudens andersluidende bepalingen in onderhavig reglement moet de algemene vergadering om geldig te kunnen beraadslagen bestaan uit mede-eigenaars die ten minste de helft van de aandelen van de mede-eigendom bezitten.
2. Als een vergadering niet dat quorum haalt, wordt een nieuwe vergadering bijeen geroepen binnen tenminste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen te rekenen vanaf de datum van de vergadering die niet in aantal was; de vermelde uitnodiging vermeldt dezelfde agenda en tevens dat het gaat om een tweede vergadering.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig zonder dat een aanwezigheidsquorum geldt.

Artikel drieëndertig : Meerderheid

Behoudens andersluidende bepalingen in onderhavig reglement worden de beslissingen genomen met de meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel vierendertig :

De afwijkingen op het aanwezigheidsquorum en op het meerderheidsprincipe zijn aangegeven in de artikelen tien, zestien, achtendertig, zevenenveertig en achtenveertig.

Artikel vijfendertig :

De vergadering duit voor de termijn die zij zelf bepaalt een voorzitter en twee assessoren aan die herverkozen kunnen worden; het op die wijze samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan die behoudens andersluidende aanduiding de beheerder is.

Artikel zesendertig :

De beraadslagingen van de vergadering worden opgenomen in een proces verbaal dat ingeschreven wordt in een bijzonder register ondertekend door de voorzitter, de assessoren en de beheerder. Elke mede-eigenaar kan het register inkijken en er ter plaatse copies van nemen.

DEEL VIER : VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

A. Onderhoud en herstelling.

Artikel zevenendertig :

Elk van de mede-eigenaars draagt persoonlijk en pro rata bij volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals die hierboven zijn vastgesteld , in de kosten en de uitgaven voor de instandhouding, het onderhoud, de herstelling en het beheer van de gemeenschappelijke delen.

Zijn tevens ten laste van de gemeenschap en in dezelfde verhouding, de schilderwerken van de raamkozijnen, de balustrades, de leuning, de luiken, de

rolluiken, de toegangsdeuren en alles wat betrekking heeft op het uitzicht van het gebouw zelfs als het over privaatieve zaken gaat.

De onderhoudswerken de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen en van de privaatieve delen die ten laste zijn van de gemeenschap worden uitgevoerd op de tijdstippen bepaald door de algemene vergadering van de mede-eigenaars en onder toezicht van de beheerder.

De gemeenschappelijke lasten omvatten bovendien namelijk :

1. De elektriciteit en het stadswater voor de bediening van de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de huur van de algemene meter.
2. De vergoeding voor de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw als op hem een beroep gedaan wordt
3. De betaling van de premies van de door de beheerder in het belang van iedereen afgesloten verzekeringen.
4. De aankoop van vuilbakken en het kuisgerief voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
5. De aankoop-, onderhouds-, herstel- en vervangkosten van de gemeenschappelijke roerende goederen.

De voorlopig gemaakte uitgaven zullen door de beheerder voorgelegd en vastgesteld worden ten laatste op de eerste algemene vergadering. Deze uitgaven en kosten zullen door alle mede-eigenaars verschuldigd zijn ongeacht de datum waarop ze zijn gemaakt op voorwaarde dat die datum de datum van de algemene vergadering voorafgaat.

Artikel achtendertig :

Alle herstellingswerken zijn verdeeld in drie categorieën :

a. dringende herstellingen

Voor de herstellingen die een dringend karakter vertonen, zoals gesprongen water- en gasleidingen, buitenafvoerbuizen, dakgoten, etc.. zal de beheerder de volle bevoegdheid hebben om zonder toelating te vragen deze herstellingen te laten uitvoeren.

b. onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen zullen door de algemene vergadering met gewone meerderheid beslist worden.

c. niet-onontbeerlijke herstellingen en werken maar die de aantrekkelijkheid verhogen en een verbetering inhouden

Deze werken en herstellingen moeten door de mede-eigenaars die ten minste samen vijftig percent van aandelen van het appartementsgebouw bezitten en zullen voorgelegd worden aan een bijzondere algemene vergadering. Zij kunnen slechts beslist worden met een meerderheid van drie vierde van de aanwezigen of vertegenwoordigden.

Artikel negenendertig :

De mede-eigenaars moeten toegang tot hun privaat gedeelte geven voor de uitvoering van alle herstellingen en reiniging van de gemeenschappelijke delen zelfs voor de herstelling van de privaat delen die niet toegankelijk zouden zijn dan via een privé-eigendom. Tenzij het om dringende herstellingen gaat kan, deze toegang niet geëist worden van de eerste mei tot de eerste oktober.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen toelaten als daartoe volgens de hierboven vermelde regels is beslist.

Artikel veertig :

De eigenaars moeten in hun privaat gedeelte de schoorstenen met kachels of keukenfornuizen vegen telkens als dit nodig is. Eenmaal per jaar zal de beheerder overgaan tot het vegen van alle schouwen op kosten van de gemeenschap.

B. Belastingen.

Artikel eenenveertig :

In zoverre de belastingen die betrekking hebben op appartementsgebouw niet door de administratieve overheden rechtstreeks gevestigd worden op elke privé-eigendom, moeten die belastingen omgeslagen worden op de verschillende mede-eigenaars a rato van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

C. Burgerlijke aansprakelijkheid en andere lasten.

Artikel tweeënveertig :

De feitelijke aansprakelijke voor het gebouw (artikel dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) en op algemene wijze alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de mede-eigendom voor zover het

vanzelfsprekend gaat over gemeenschappelijke zaken en onverminderd de procedures die de eigenaars kunnen instellen tegen een persoonlijk aansprakelijk e derde of mede-eigenaar.

In het geval dat een mede-eigenaar de gemeenschappelijke kosten zou verhogen om er persoonlijk voordeel uit te halen, zal hij zelf die verhoging moeten dragen.

D. Verzekeringen

Artikel drieënveertig :

De verzekering tegen brand, bliksem, gasontploffing, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal tegen derden en burens en het wederzijds verhaal tussen mede-eigenaars zal zowel voor de privaatieve gedeelten met uitzondering van de meubelen als voor de gemeenschappelijke gedeelten afgesloten worden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij tegen een verzekerd bedrag dat bepaald wordt door de algemene vergadering.

De polis zal een bepaling bevatten van het afzien van verhaal tussen de mede-eigenaars die zelf het privaatief gedeelte dat hen toebehoort bewonen, de leden van hun familie en de personen die zij in dienst hebben.

Een andere burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering zal aangegaan worden voor schade veroorzaakt door het gebouw en die het gevolg is van een gebrek aan onderhoud, constructiefouten, herstellingen, etc..

Er zal ook nog een verzekering afgesloten worden om de aansprakelijkheid te dekken voor arbeidsongevallen overkomen aan het personeel dat tewerkgesteld wordt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Alle premies zullen deel uitmaken van de gemeenschappelijke lasten en zullen verdeeld volgens het aandeel in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen aan het afsluiten van de contracten en aan de ondertekening van de nodige akten. Alle verzekeringscontracten zullen afgesloten worden door de beheerder in naam van de mede-eigenaars en volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering.

Degenen die eigenaar worden van een appartement zullen gehouden zijn de door de voorlopige beheerder of door de voor ons verschijnende comparanten afgesloten contracten verder te zetten.

Elk van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de algemene verzekeringspolis.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubelen en roerende goederen te laten verzekeren bij maatschappij van hun keuze; op eenvoudige aanvraag zullen zij verplicht zijn het bestaan van die verzekering en de betaling van de premies te bewijzen.

Artikel vierenveertig :

Als uit hoofde van het beroep van één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat een eigenaar tewerkstelt of voor om het even welke persoonlijke reden van een mede-eigenaar een verhoogde premie verschuldigd is, zal deze premie ten laste zijn van deze laatste.

Artikel vijfenveertig :

a. Als er door de eigenaars verfraaiingen zijn uitgevoerd aan hun privaatieve eigendom, moeten deze op hun kosten verzekerd worden, zij zullen ze evenwel kunnen verzekeren op de algemene polis als ze daarvan de bijkomende last zelf dragen zonder dat de andere eigenaars zullen gehouden zijn tussen te komen in de kosten van de eventuele verbouwing.

b. de eigenaars die tegen het advies van de algemene vergadering in vinden dat de verzekering ontoereikend is kunnen een bijkomende verzekering afsluiten op voorwaarde dat zij daarvan alle lasten en premies dragen.
In de beide gevallen hebben enkel die betrokken eigenaars recht op de bijkomende schadevergoeding die toegekend wordt uit hoofde van deze bijkomende verzekering en zij kunnen er vrij over beschikken.

Artikel zesenvieertig :

Ingeval van schade zal de schadevergoeding die toegekend wordt, geïnd worden door de beheerder in het bijzijn van de door de algemene vergadering aangeduide mede-eigenaars die door de algemene vergadering gelast werden om de schadevergoeding bij de bank of elders onder de voorwaarden vastgesteld door deze vergadering.

Maar er zal zeker rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers die toegekend worden op basis de desbetreffende wetten en onderhavige clause mag hen geen enkel nadeel berokkenen, de toepassing ervan zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel zevenenveertig :

De aanwending van het bedrag van de schadeloosstelling zal als volgt geregeld worden :

a. Als de beschadiging gedeeltelijk is zal de schadeloosstelling aangewend worden voor de herstelling van de getroffen gedeelten, Als de schadeloosstelling ontoereikend is voor de herstelling in de oorspronkelijke staat van het getroffen gedeelte zal de meerkost pro rata ten laste vallen van de mede-eigenaars op basis hun aandeel. Als de schadeloosstelling groter is de kosten voor het herstellen in de oorspronkelijke staat, zal de overschot pro rata volgens hun aandeel uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars.

b. Als de beschadiging van die aard is dat het gehele gebouw getroffen is zal de schadeloosstelling gebruikt worden voor de heropbouw van het gebouw op voorwaarde dat de algemene vergadering geen andersluidende beslissing met een drie vierde meerderheid van de totaliteit van de vertegenwoordigde of niet vertegenwoordigde stemmen. Ingeval de schadeloosstelling ontoereikend is om de werken van een volledige heropbouw te bekostigen zal de meerkost pro rata ten laste vallen van de mede-eigenaars op basis van hun aandeel in de eigendomsrechten van ieder en opeisbaar zijn binnen de drie maand na de vaststelling van de meerkost door de algemene vergadering. Als het bedrag niet betaald wordt binnen de gestelde termijn zal het verhoogd worden met de wettelijke intrest in handelszaken die begint te lopen bij het verstrijken van die termijn.

De mede-eigenaars die niet binnen de gestelde termijn hun aandeel in de heropbouwkosten betaald hebben, zijn binnen een nieuwe termijn van drie maand verplicht aan de mede-eigenaars die erom verzoeken al hun rechten op het gebouw af te staan onder voorbehoud van hun aandeel in de schadeloosstelling van de heropbouw.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen zal de prijs van de eigendomsafstand bepaald worden door een door de partijen aangesteld expert of bij gebrek aan consensus over die aanstelling door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement op verzoek van de meest gereede partij.

Als de residentie niet wordt wederopgebouwd, houdt de onverdeeldheid op te bestaan en zullen de gemeenschappelijke delen verdeeld worden of bij veiling verkocht worden.

De schadeloosstelling van de verzekering en de opbrengst van de eventuele veiling zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars op basis van de verdeling van de eigendomsaandelen..

HOOFDSTUK DRIE : HUISHOUELIJK REGLEMENT

Artikel achtenveertig :

Alle mede-eigenaars stellen een dwingend huishoudelijk reglement vast dat geldt voor henzelf en voor hun rechtverkrijgenden dat slechts door een algemene vergadering met twee derde van de stemmen van mede-eigenaars kan gewijzigd worden en met een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezigen of vertegenwoordigden.

DEEL EEN : INWENDIGE ORDE

Artikel negenenveertig :

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij toegankelijk gehouden worden. Er mag derhalve niets aan de muren gehangen worden en niet gedeponeed.

De eigenaars mogen niets op de terrassen plaatsen dat een bepaalde geur verspreidt of dat voor de andere mede-eigenaars voor hinder zou kunnen zorgen; er mag in de gangen en op de overlopen geen enkele huishoudelijke taak verricht worden zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, kleren en meubelen, het poetsen van schoenen etc...

Artikel vijftig :

De bewoners van het gebouw is het als enige afwijking toegelaten om in het gebouw een hond, katten en vogels te houden.

Als het dier geluids- of geuroverlast of enig andere vorm van overlast veroorzaakt, kan de afwijking voor het betrokken dier ingetrokken worden bij beslissing gewone meerderheid van stemmen van de algemene vergadering.

Artikel eenenvijftig :

De bevoorrading van steenkool en van brandstoffen van het gebouw moet voor elf uur gebeuren. De voetpaden en het protaal moeten door de huurder of de eigenaar die de brandstoffen besteld heeft, onmiddellijk worden gereinigd.

Als er voor het huishouden stookolie wordt gebruikt zal de tank worden geplaatst op de plaats en onder de voorwaarden vastgesteld door de beheerder.

Er moeten voorzorgsmaatregelen genomen worden om de voorkomen dat het water voor het reinigen van de ramen en de dorpels de gevels of de luifels niet bevuilt of hinderlijk is voor de onderliggende verdiepingen.

Artikel tweeënvijftig :

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten om de ramen aan de kant van de Distellaan of aan de kant van de koer te voorzien van fatsoenlijke gordijnen en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden om doeken te hangen.

Artikel drieënvijftig :

Het is verboden om publiciteit in en aan het gebouw te maken en geen enkel opschrift met uitzondering van het te koop of te huur zetten van een eigendom, mag aan de ramen en de balkons, op de deuren en de buitenmuren, noch in de traphal, het protaal en de gangen worden opgehangen.

Het is toegelaten om op de eigen deur van de privé-eigendommen een plaatje te hangen dat de naam en het beroep van de bewoner van de eigendom aanduidt.

Bij de inkomdeur zal het toegelaten zijn om een plaatje te hangen waarvan het model zal bepaald worden door de algemene vergadering; dit plaatje zal de naam en het beroep van de bewoner mogen vermelden samen met de bezoekdagen en -uren en het nummer van de eigendom.

In de inkomhal zal iedereen over een brievenbus kunnen beschikken waarop de naam en het beroep van de bewoner, de verdieping waarop het appartement dat hij bewoont zich bevindt; de algemene vergadering kan er tevens het model van bepalen.

Artikel vierenvijftig :

Het is verboden om in het gebouw gevaarlijke, slecht ruikende en ontvlambare stoffen en explosieven binnen te brengen met uitzondering van stookolie en andere vloeibare brandstoffen. De as en andere afval moeten in de daartoe bestemde bussen en vuilbakken worden gedeponneerd.

Artikel vijfenvijftig :

De eigenaars moeten alle lasten opgelegd door de stad, de politie en de wegbeheerder op zich nemen.

DEEL TWEE : GEDRAG EN RUST

De mede-eigenaars of hun rechtverkrijgenden moeten die het gebouw bewonen moeten dit op eerlijke en burgerlijke wijze doen en als een goede huisvader. Zij moet erover waken dat de rust in het gebouw niet wordt verstoord door henzelf of door de leden van hun familie, hun dienstpersoneel, bezoekers en huisdieren. De mede-eigenaars mogen niet op abnormale wijze lawaai maken, geen werk met of zonder machines of ander alaam uitvoeren die van aard is de stabiliteit van het gebouw in gevaar te brengen of hinder te veroorzaken aan hun burens. Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten in huishoudapparaten of voor de verwarming.

Als in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, mogen deze geen storingen veroorzaken en moeten derhalve uitgerust zijn met een ontstoorder die de storingen wegneemt of verzwakt zodat een normale radio-ontvangst mogelijk is.

Het gebruik van een radio, een televisie of elk ander muziekinstrument zal derwijze gebeuren dat de bewoners van de appartementen niet gestoord worden; vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is muziek of elk ander geluid verboden. Een piano zal altijd voorzien moeten worden van een vilt zodat altijd gedempt kan worden gespeeld. Er zal moeten gebruik gemaakt worden van een schrijfmachine die weinig lawaai maakt en op een vilt is geplaatst.

De eigenaars of de bewoners zijn over het algemeen gehouden voor alles wat zich in dit reglement is opgenomen zich te gedragen naar de gevestigde gebruiken in de goed onderhouden en beheerde residenties.

DEEL DRIE : GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVE-KOSTEN

Artikel zevenenvijftig :

De kosten verbonden aan de aansluiting op het telefoonnetwerk zijn volledig ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen. Als de installatie van de privé-toestellen het trekken van telefoondraden door de gemeenschappelijke delen van het gebouw tot gevolg heeft, moet het ontwerp van de installatie vooraf aan de beheerder worden voorgelegd en door hem worden goedgekeurd.

De bel van de telefoon moet zo worden geplaatst dat de bewoners van de aangrenzende eigendommen er geen hinder van ondervinden.

Hetzelfde geldt voor het geval dat een eigenaar of een huurder een televisietoestel wenst te installeren. In het geval dat er een algemene antenne of algemene versterker in het gebouw voorhanden is dan moet hij zijn kostenaandeel in de verwerving, de werking en het onderhoud van die toestellen betalen in verhouding tot het aantal aangesloten T.V.'s.

DEEL VIER : BESTEMMING VAN DE LOKALEN

Artikel achtenvijftig :

Er mag in de appartementen geen handel worden gedreven waarbij het opslaan van goederen of een uitstalraam nodig is: nochtans mogen de lokalen gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep met uitzondering van dokter, tandarts, verpleger en turnleraar, muziek- en dansleraar die lessen geven in het appartement.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN

Artikel negenenvijftig :

Onderhavig reglement is verplicht van toepassing op alle huidige en toekomstige mede-eigenaars en zal in zijn geheel ingelast worden in de akten van eigendomsoverdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van het gebouw en in de huurcontracten of andere overeenkomsten betreffende het genot van het appartement. Als deze toevoeging evenwel te duur uitvalt, moeten de akten er uitdrukkelijk naar verwijzen zodat de betrokkenen perfect voorafgaand op de hoogte zijn van dit reglement. Dat zij in alle rechten en verplichtingen treden die eruit voortvloeien en dat ze verplicht zijn deze te respecteren en in onverkorte vorm te doen respecteren door hun erfgenamen en opvolgers.

Artikel zestig :

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars of de beheerder over de inhoud van het juridisch statuut van het gebouw of het huishoudelijk reglement, zal de zaak in verzoening voorgelegd worden aan de algemene vergadering. In het geval het meningsverschil niet is uitgeklaard door deze tussenkomst zal het voorgelegd worden aan een scheidsrechter. De scheidsrechter zal op verzoek van de meest gereede partij aan geduïd worden door de heer vrederechter van Nieuwpoort. De scheidsrechter handelt in der

minne en zal geen procedureregels of termijnen moeten respecteren. De uitspraken zijn niet meer vatbaar voor beroep.

Artikel eenenzestig :

De mede-eigenaars zullen worden geacht perfect te kennen :

a. de bepalingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en die de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de eigendom aanvult, en waarover zij het eens zijn dat deze wet de grondslag is waarnaar zij verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk in onderhavige basisakte is voorzien.

b. de voordelen en de nadelen die voortvloeien uit de verbintenissen aangegaan door onderhavige akte en de voordelen en de nadelen die voortvloeien uit de mede-eigendom

De algemene vergadering van mede-eigenaars wordt vanaf heden opgericht; zij kan bijeenkomen en beraadslagen volgens de hiervoor beschreven regels om alle beslissingen te nemen en alles te doen dat noodzakelijk is voor de gemeenschappelijke belangen.

In elke overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw, moeten de partijen woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement Veurne; indien niets daarover is vermeld, wordt de woonplaats geacht de residentie te zijn.

GETUIGSCHRIFT VAN VASTSTELLING VAN DE IDENTITEITEN.

Na het nazicht van de door de wet vereiste stukken bevestigt de ondergetekende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en datum van de comparanten volledig conform zijn met de vermeldingen aan het begin van deze akte.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Nieuwpoort

Datum als boven

En na voorlezing hebben de partijen samen met Ons, Notaris deze akte ondertekend.

(w.g.) E. Castien, Ch. Castien en M. Vileyn

