

Rep. Nr

Nr



KANTOOR

VAN

M^{ter} Hugo de Grave
NOTARIS

TE

LO-bij-Veurne

Bewaarder der minuten der Notarissen :

de GRAVE Marcel	1925-1964
de GRAVE Emiel te Gyverinkhove	1902-1924
DECAE Milo-Alexandre id.	1880-1902
SYOEN Charles te Lo	1895-1930
SYOEN Benoît-Lambert te Lo	1860-1895
FLOOR Bernard-François	1817-1859
PROVOOST Joseph-Louis	1805-1816

Akte d. d. 6 september 1974

BASISAKTE

van de residentie KWINTEBANK te Middelkerke.

Overgeschreven op Boek Nr

Ingeschreven op Boek Nr

Het jaar negentienhonderd vierenzeventig;
De zesde september;
Voor Ons, Meester Hugo de GRAVE, Doctor in de Rechten,
notaris ter standplaats Lo;

VERSCHEENEN:

1) De Heer Ludovicus René VERVAET, nijveraer, geboren te Stekene op achtentwintig april negentienhonderd en zes, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw Germana Maria Romania VAN ASSEL, zonder beroep, geboren te Wachtebeke op zeventien december negentienhonderd en negen, wonende samen te Wachtebeke, Meersstraat 10.

Gehuwd onder het beheer der wettelijke gemeenschap van goederen bij gebrek aan voorafgaandelijk huwkontraakt.

Hierna genoemd "DE EIGENAAR"

2) De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid BOUWBEDRIJF DERVEAUX, met maatschappelijke zetel te Sint-Denijs-Westrem, Park Pleis 8, opgericht bij akte verleden voor de ondergetekende notaris Hugo de Grave te Lo, de elfde oktober negentienhonderd drieënzeventig, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van zes entwintig oktober negentienhonderd drieënzeventig, onder nummer 3202 - 9.

Hier vertegenwoordigd ingevolge artikel vijftien der statuten door haar zaakvoerders:
De Heer Wilfried Derveaux, aannemer, wonende te Sint Denijs-Westrem, Park Pleis 8, en Mevrouw Dina Claeys, handelsingenieur, echtgenote van Dokter Dirk Boedts, wonende te Deurle.

Hierna genoemd "DE BOUWHEER"

De Eigenaar en de Bouwheer worden hierna gezamenlijk genoemd "De Verschijner" en vragen ons akte van wat volgt:

De eigenaar bezit een villa te Middelkerke, op de hoek van de Zeedijk en de Albertstraat, er kadastraal bekend sektie C, nummers 283/f16 en 283/V7 groot tweehonderd vijf en dertig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Dit goed behoort de echtgenoten Vervet- Van Assel toe bij aankoop aan mevrouw Christiane Van Goidsenhoven, echtgenote Paul Cambier te Rumbeke, blijkens akte verleden voor notaris Guy de Streel te Beauvechain, op vijftwintig mei negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de negentwintigste juni daarna, boek 4753, nummer 17, inhoudende neerleg vanonderhandse geregistreeerde verkoop van 1) villa "Les Palmiers" te Middelkerke, Zeedijk 236, sektie B, nummer 283V7 groot een are vijftwintig centiaren en 2) villa "Le Colombier" hoek Zeedijk en Albertstraat, sektie B, nummer 283F16 groot een

are tien centiaren.

Het was mevrouw Christiane Van Goidsenhoven, gehuwd met de heer Paul Cambier onder het beheer der scheiding van goederen ingevolge huwkontrakt verleden voor notaris de Streel voornoemd op vierentwintig april negentienhonderd achtenveertig toe, bij aankoop 1) van het kadastraal nummer 283V7 jegens mevrouw Anne Marie Thorn, echtgenote Paul Beauvuin te Genoelselderen, blijkens akte verleden voor notaris de Streel voornoemd op drieentwintig december negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, op veertien januari daarna, boek 4488, nummer 16. Dit goed was mevrouw Anne Marie Thorn toebehorende als eigen goed verkregen ter erfenis van haar moeder mevrouw Jeanne Delwaide, weduwe Charles Thorn overleden te Tongeren op drie februari negentienhonderd zestig als enige reservataire erfgename. Mevrouw Delwaide had dit goed aangekocht bij akte verleden voor notaris Van Caillie te Oostende op zeventien september negentienhonderd drieëntwintig.

2) van het kadastraal nummer 283F16 bij aankoop ten persoonlijke titel in de openbare verkoping gehouden ten verzoeken van mevrouw Jeanine Serck, echtgenote Jean Tanghe te Oostende, blijkens proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Jean Vincke te Oostende, de vierde november negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de drieëntwintigste december daarna, boek 4376, nummer 5.

Mevrouw Jeanine Serck was er eigenares van geworden om haar aanbedeeld te zijn geweest tussen haar en Jean, Pierre, Marc, Christina, Simon, en François Serck, blijkens akte verdeling verleden voor notaris Marc Van der Eecken te Gent, op achtentwintig februari negentienhonderd negenen vijftig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de tiende april daarna, boek 3944, nummer 15.

Het was op Jeanine, Jean, Pierre, Marc, Christina, Simon, en François Serck voornoemd bevallen ter erfenis van hun ouders Maurice Serck - Anna Verstraete te Gent, respectievelijk overleden te Gent, op negen november negentienhonderd vijftig en te Brugge op elf februari negentienhonderd zevenendertig, als volgt:

het behoorde destijds toe aan de echtgenoten Maurice Serck - Anna Verstraete - gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwkontrakt verleden voor notaris Fraeys te Gent, op achttien april negentienhonderd negentien - bij aankoop van grond jegens Zephir Paris te Brussel, blijkens akte verleden voor notaris Paul Vander Eecken te Gent, op dertig oktober negentienhonderd drieëndertig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de vierentwintigste november daarna, boek 2563, nummer 21.

Doot het overlijden van mevrouw Anna Verstraete voornoemd kwam haar nalatenschap toe aan haar zeven voornoemde kinderen, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende aan haar overlevende echtgenoot Maurice Serck ingevolge de gifte vervat in voormeld huwkontrakt.

Daarop werd bij akte verleeden voor notaris Paul Vander Eecken te Gent, op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zevenendertig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de negenentwintigste november daarna, boek 2808, nummer 14, verdeling gehouden tusschen Maurice Serck en zijn voornoemde kinderen, waarbij de helft van dit goed in vruchtgebruik aanbedeeld werd aan Maurice Serck en het overige aan zijn kinderen.

Bij onderhandse overeenkomst , te registreren;

verleende de eigenaar toelating tot bouwen op voormelde grond - na afbraak van de bestaande gebouwen - aan de bouwheer en verzaakte aan het recht van natrekking, doch enkel wat betreft de kelderverdieping, het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping; studio B vijf, appartement C vijf en appartement D vijf op de vijfde verdieping; de zesde, zevende, achtste en negende verdieping en de technische verdieping , zodat de derde en vierde verdieping en appartement A vijf op de vijfde verdieping eigendom blijven van de eigenaar.

De bouwheer zal op voorschreven grond, na afbraak van de bestaande bouwwerken, een flatgebouw oprichten of laten oprichten, waarvan de privatieven (appartementen, studio's, winkel en garages) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht. De delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der privatieven gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

Ingevolge beslissingen van het schepencollege van Middelkerke van vijftien januari, negentienhonderd vierenzeventig, met wijziging, werd er bouwvergunning afgeleverd aan de verschijner mits volgende opmerkingen en voorwaarden:

. De voorwaarden opgelegd door het Bestuur van Bruggen en Wegen dienen strikt te worden nageleefd. De liftkoker, trappen en trapzalen dienen in gewapend beton voorzien te worden. De aansluiting aan het gemeentelijk rioolnet zal uitgevoerd worden door de gemeentediensten op kosten van de bouwheer in grèsbuizen van Ø 0,15 m. De aanvraag om aansluiting dient schriftelijk te gebeuren. De tellers voor water-, gas en electriciteit dienen in afzonderlijke lokalen ondergebracht. De watertellers op de verdiepingen mogen niet hoger geplaatst worden dan een meter twintig centimeter. Er dient voldoende plaats te zijn voor het plaatsen van de watertellers. De bouwheer dient zijn voorzorgen te nemen voor het plaatsen van een pompinstallatie zodat er

voldoende druk is in de waterleidingen naar de bovenste verdieping. Indien het totaal vermogen van de ganse inrichting meer dan 15 KVA bedraagt, dan is de bouwheer verplicht een daartoe geschikt lokaal kosteloos ter beschikking te stellen van de intercommunale voor de inrichting van een transformatiekabin. De regenafvoerbuizen dienen onder het voetpad te worden aangesloten. De belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen ingevolge de omzendbrief van het Ministerie van Openbare Werken nummer 59 van zeventien juni negentienhonderd zeventig, en het gemeentelijk taksreglement aangenomen door de gemeenteraad van vier juli negentienhonderd drieënzeventig dient te worden betaald.

Dit flatgebouw zal genoemd worden:

" RESIDENTIE KWINTEBANK"

De verschijner is voornemens de privatieven te verkopen, hetzij op plan, hetzij gedurende de bouwwerken, hetzij afgewerkt.

Omwille van de eenheid in opvatting en uitvoering zal alleen de bouwheer zowel al de privatieven als de gemene delen bouwen of doen bouwen, door de personen door hem aangeduid. Deze werken zullen uitgevoerd worden ofwel voor rekening van de bouwheer, ofwel voor rekening van de kopers van een in aanbouw zijnde privatief.

Ieder der kopers zal de bouwheer ten dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

Voor zoveel als nodig zal ieder koper in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond dienen te verzaken aan het recht van natrekking voor zover dit recht van natrekking slaat op de privatieve gedeelten van het flatgebouw en op de gemene delen welke ervan afhangen, uitgezonderd voor de privatieve gedeelten welke hij zich voorbehouden heeft ten titel van natrekking.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner ons akte:

1. van zijn wil het flatgebouw te stellen onder het bijzonder regiem der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenen zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

Daaruit volgt dat het flatgebouw gesplitst is in enerzijds privatieven waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in medeigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van het privaatief.

2. Van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt; dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden.

In ieder akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor alle rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift, zal het enkele feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten ons akte gevraagd van: "HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT."

ALGEMENE OPMERKINGEN:

Artikel een:

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis, paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) heeft de verschijner, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er uit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, of titularissen van zakelijke rechten; zij zijn diensvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving.

Artikel twee:

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opge maakt welke zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot van de eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aan geeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel drie:

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK EEN: VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

Artikel vier: Oppervlakte en begrenzing van de eigen dom.

De grond in onverdeeldheid is gekend ten kadaster te Middelkerke, hoek Zeedijk en Albertstraat, sectie C nummers 283/f16 en 283/V7, ----- der tweede afdeling voor een grootte van tweehonderdvijfendertig vierkante meter; en paalt:

- van noorden met ongeveer twaalf meter vijftig centimeter op de Zeedijk.
- van oosten met ongeveer twintig meter vijf centimeter aan de Albertstraat
- van zuiden aan Lasure te Brussel
- en van westen aan zelfde Lasure.

De oppervlakte van de grond in onverdeeldheid is niet gewaarborgd, het verschil in meer of in min tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven is voor of nadeel van de medeëigenaars al overtrof dat verschil meer dan een/twintigste.

groot ongeveer tweehonderd vijftig vierkante meter tweeënzestig vierkante decimeter vijftig vierkante centimeter volgens meting,

Artikel 5: Samenstelling van het gebouw:

Volgens de hieraangehechte plannen zal het flatgebouw bestaan uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, negen verdiepingen en het technisch verdiep.

De privatieven van het flatgebouw zijn:

In de kelderverdieping: negen garages-bergplaatsen

Op het gelijkvloers: de winkel met woongelegenheden

Op de eerste tot en met de vierde verdieping: telkens vijf appartementen of studio's.

Op de vijfde tot en met de negende verdieping: telkens vier appartementen of studio's

Op de technische verdieping: een appartement.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW:

A. De Kelderverdieping:

1) De gemene delen zijn:

- de mazouttank
- de helling-inrit en de manoeuvreerplaats
- het lokaal voor de verwarmingsinstallatie
- de trap met trapzaal, de lift en de liftkoker.
- de afvoerbuis naar de riolering, de kokers voor de leidingen, de vuilnisschachten, de luchtkokers;
- Het lokaaltje achter de lift ende trapzaal.

2) De privatieven zijn:

- De vijf enkele garages en de twee dubbele garages.

B. Het gelijkvloers:

1) De gemene delen zijn:

- De algemene inkom met toegangsdeur, de kast voor de tellers;
- De toegangsdeur tot de inkomhall, de inkomhall
- De lift en de liftkoker, de trap en de trapzaal
- De luchtkokers, de kokers voor leidingen en afvoerbuizen.
- De inrit met poort en helling naar de kelderverdieping.
- de kast voor de tellers;
- De vuilnisschachten en het lokaal voor de vuilnis.

2) De privatieven zijn: de winkel met woongelegenheden, bestaande uit:

De eigenlijke winkel op de hoek van de Zeedijk en de Albertstraat met inkomdeur, de hall met inkomdeur, de berging achter de winkel, de binnenhall van het woongedeelte, de slaapkamer met raam op de inrit, de badkamer, de living met ingebouwde keuken met raam op de Albertstraat.

C. De eerste tot en met de vierde verdieping:

De samenstelling van ieder dezer verdiepingen is eenvormig.

1. De gemene delen zijn:

- De gemeenschappelijke hall en de gemeenschappelijke overloop;
- De trap, de trapzaal, de lift en de liftkoker
- De luchtkokers, de kokers voor leidingen en afvoerbuisen;
- De vuilnisschachten en kokers
- De aera

2. De privatieven zijn:

Op ieder verdieping zijn er twee appartementen en drie studio's.

- Het appartement type A, rechts op de Zeedijk, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de living met terras uitgevende op de Zeedijk en met ingebouwde keuken, in het midden de badkamer en achteraan de slaapkamer uitgevende op de aera.
- De studio type B, midden op de Zeedijk, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de studio-living met ingebouwde keukenhoek en met terras uitgevende op de Zeedijk en achteraan de badkamer.
- Het appartement type C, vormend de hoek van de Zeedijk en de Albertstraat, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de private hall, de living met terras op de Zeedijk en vormend de hoek met de Albertstraat en met ingebouwde keuken, de slaapkamer uitgevende op de Albertstraat en ernaast de badkamer.
- De studio type D, midden in de Albertstraat, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de studio-living met ingebouwde keukenhoek uitgevende op de Albertstraat en achteraan de badkamer.

- De studio type E, links in de Albertstraat, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de studio-living uitgaande op de Albertstraat met ingebouwde keukenhoek uitgaande op de aera en met badkamer uitgaande op de aera.

D. De vijfde tot en met de negende verdieping:

De samenstelling van ieder verdieping is eenvormig:

1) De gemene delen zijn:

- De gemeenschappelijke hall en de gemeenschappelijke overloop
- De trap, de trapzaal, de lift en de liftkoker
- De luchtkokers, de kokers voor leidingen en afvoerbuisen;
- De vuilnisschachten en kokers
- De aera

2) De privatieven zijn:

Op ieder verdieping zijn er drie appartementen en een studio.

- Het appartement type A, rechts op de Zeedijk, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de living met terras uitgaande op de Zeedijk en met ingebouwde keuken, in het midden de badkamer en achteraan de slaapkamer uitgaande op de aera.
- De studio type B, midden op de Zeedijk, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de studio-living met ingebouwde keukenhoek en met terras uitgaande op de Zeedijk en achteraan de badkamer.
- Het appartement type C, vormend de hoek van de Zeedijk en de Albertstraat, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de private hall, de living met terras op de Zeedijk en vormend de hoek met de Albertstraat en met ingebouwde keuken, de slaapkamer uitgaande op de Albertstraat en ernaast de badkamer.
- Het appartement type D, links in de Albertstraat, kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, de private hall, de badkamer, de slaapkamer naast de aera met terras en de living met raam op de Albertstraat en met terras.

E. De Technische Verdieping:

1. De gemene delen zijn:

- De gemeenschappelijke hall en overloop
- De trap, de trapzaal, de lift en de liftkoker
- De luchtkokers, de kokers voor leidingen en afvoerbuisen
- De vuilnisschachten en kokers
- De borstweringen.

2) De privatieven zijn:

Een appartement, dat kan beschreven worden als volgt: de inkomdeur, twee slaapkamers, badkamer met W.C., de living met ingebouwde keukenhoek.

Dit privaatief van het technisch verdiep beschikt over de terras gevormd op het dak tengevolge van de achteruitbouw.

Het statuut van deze terrassen wordt hierna opgegeven.

Artikel zes: Nummering:

De privatieven worden als volgt genummerd:

In de kelderverdieping:

De garages - autostandplaatsen worden genummerd, wanneer men zich plaatst op de Zeedijk van links naar rechts vanaf de Albertstraat naar de Zeedijk met nummers G 1 tot en met G 9 (G een tot en met G negen).

Het gelijkvloers wordt aangeduid met de letter W.

De appartementen en studio's op de verdiepingen worden aangewezen met de letter A voor deze gelegen rechts op de Zeedijk, met de letter B voor deze gelegen midden op de Zeedijk, met de letter C voor deze vormend de hoek van de Zeedijk en de Albertstraat, met de letter D voor deze aansluitend aan letter C en gelegen in de Albertstraat en met de letter E voor de eerste tot en met de vierde verdieping voor deze nog verder gelegen in de Albertstraat.

Vorenstaande letters worden steeds gevolgd door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping. Aldus is het appartement gelegen op de eerste verdieping rechts op de Zeedijk, gekend als A één, en de studio in het midden op de Zeedijk op dezelfde verdieping als B één, enzovoort.

De aanwijzing hiervoor wordt steeds gedaan in de veronderstelling dat men zich plaatst op de Zeedijk kijkend naar het flatgebouw.

Het privaatief op de technische verdieping wordt aangewezen met de letter T.

Artikel zeven: Plannen

De privatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw zijn nader beschreven op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door de heer Godfried Derveaux, architect te Gent, Savaanstraat 7, welke plannen aan de formaliteit van de boeking zullen onderworpen worden samen met huidige akte en na ondertekening ne varietur door de komparanten en ons notaris.

Deze plannen zijn:

- Een plan dat de beschrijving geeft van de kelderverdieping, van het gelijkvloers, van de verdiepingen en van de technische verdieping.
- Een plan dat de beschrijving geeft van de gevel op de Zeedijk, van de gevel op de Albertstraat en van de doorsneden van het gebouw.

Deze plannen vormen met de huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in funktie van het andere.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voortkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen.

Artikel acht: Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdienstbaarheden.

1. Het is steeds toegelaten:

- a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b. twee of meer privatieven op hetzelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen
- c. één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief;

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

d. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plans of tot gelijk welke opvatting, die overeen stemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2. Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemene delen, zullen de plannen moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel veertien hierna.

3. De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regie van water en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem, die dienaangaande volledig vrij kan oordelen. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

4. Alleende bouwheer heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

5. Alleende bouwheer heeft het recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren en zijgevels.

Hij alleen kan overgaan tot uitmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren, hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de bouwheer verantwoordelijk zou zijn of moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand der mandeligheid.

6. De bouwheer heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen welke ofwel gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van de warm-waterdistributie.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen enzovoort door de privatieven te komen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de medeëigenaars geen toegang tot de stookplaats; Alleende zaakvoerder of zijn afgevaardigden en degenen die gelast zijn met het onderhoud en herstelling, alsook de bouwheer hebben toegang tot deze stookplaats.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel zal gans de instelling behoren tot de gemene delen, tot aande vertakking naar het privatief. Van daar af tot aan het bereiken van de kolon voor terugloop is de installatie privatief, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat, enzovoort.

Alhoewel de tellers privatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging tenlaste van de collectiviteit, behoudens natuurlijk de tellers die toebehooren aan de Regie.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privatieve delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

7. Zoals voorzegt, worden de privatieven van de technische verdieping opgericht in achteruitbouw ten overstaan van de gevels op de Zeedijk, de Albertststraat en de achtergevel. Deze privatieven bekomen, zoals aangeduid op het plan, het uitsluitend genot ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, van de aldus vrijgekomen dakingen voor zover ze ingericht worden als terras. Ze bekomen dit recht eeuwigdurend en onvergeld. De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen zijnten hunne laste. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid zijn ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als het overige derdakingen behoudens verhaal in geval van misbruik van recht.

Voor eventuele herstellingen dient aitiyd rechtvan toegang op de terrassen verleend te worden.

8. De verschijner heeft steeds het recht de plannen te wijzigen in functie van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte en zelfs de juiste ligging van de privatieven in de kelder verdieping zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen bepaalde privatieven zouden lopen.

11

9. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven.

Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt echter steeds op volledige verantwoordelijkheid van degene die de gezegde verhuizingen uitvoert of laatuitvoeren.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwetsieuze meubels en mobilair.

10. De verschijner behoudt zich het recht voor de zaakvoerder voor de eerste drie jaar aan te duiden.

Zijn vergoedingen worden vastgesteld volgens barema vande Kamer der Agentschappen van de kust, of volgens goedkeuring van de Algemene Vergadering.

11. De Algemene Vergadering kan ieder eigenaar van een privaatief verplichten op de meest geschikte plaats een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij welke instaat voor de brandverzekering van het gebouw kan het eventueel model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen. Dit alles natuurlijk op uitsluitende kosten van de betrokken eigenaars.

12. Ingenottreding:

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden ontzeggen zich de kopers het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privatieven.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen vande sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijner of zijn volmachthebber het recht heeft, aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien. Het betrekken geldt als aanvaarden van de oplevering.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privatieën hinderen of beletten.

13. Tussenkost in de algemene onkosten:

De verschijner bouwt de privatieën met het oog op de verkoop, Zolang de verschijner eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet verkochte privatieën in de algemene onkosten en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieën betrokken, uitgbaat of verhuurd worden.

14. Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige, en nadelige, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich daartegen te verzetten en de batige erfdienstbaarheden ten zijne behoefte te doen gelden, doch alles op zijn kosten en gevaar maar zonder dat deze bepaling meer rechten e kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

15. De kosten van onderhoud en herstelling van de inrit, de helling-inrit en de manoeuvreerplaatsen zullen gezamenlijk gedragen worden door alle autostandplaatsen elk voor een gelijk deel.

De autostandplaatsen dienen enkel tot het plaatsen van een personenwagen met uitsluiting van een huurrijtuig. Het zalechter toegelaten zijn er een plezierboot te plaatsen. Het is verboden de motor in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen. Vooral 's nachts moeten de autos voorzichtig binnengereden worden om zo weinig mogelijk de betrekkers van het flatgebouw te storen.

16. Algemene regel:

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de verschijner het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechtenuit te oefenen, zonder enige verdere tussenkost vanwege de andere medeëigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermede in strijd zouden zijn dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

17. Zoals hierna gezegd worden de kosten van de gemeenschappelijke centrale verwarming verdeeld overeenkomstig de tellers ad hoc.

Teneinde vorstschade te vermijden, zal de gemeenschappelijke centrale verwarming zo geregeld worden dat de temperatuur in de appartementen minstens tien graden bedraagt. Het zal dus verboden zijn de verwarming in de privatieve eigendommen af te sluiten.

18. De verschijner behoudt zich het recht aan de gemeente, provincie of staat af te staan alle delen van de grond nodig tot verbreding van de straat, aanleg van voetpaden, enzovoort.

Allen de verschijner heeft het recht desbetreffende verkoopsovereenkomsten te tekenen en de verkoopprijs ervan komt haar uitsluitend toe.

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT:

SECTIE EEN: MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM:

Artikel negen:

Het gebouw bevat privatieven waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk elk voor de fraktie of het aandeel hierna.

De appartementen, studio's en autobergplaatsen worden genoemd de PRIVATIEVEN.

Artikel tien: Verdeling van de gemene delen:

Ieder privaatief bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fraktie in de gemene zaken of delen.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna gezegd, wordt de geheelheid van de gemene delen vertegenwoordigd door duizend/duizendsten, verdeeld als volgt:

De kelder verdieping:

- De autostandplaatsen in de dubbele garages een - twee en zes- zeven: elk drie/duizendsten, hetzij samen twaalf/duizendsten: 12
- De garages drie, vier, vijf, acht en negen: elk vijf/duizendsten, hetzij samen vijfentwintig/duizendsten: 25

Het gelijkvloers:

- De Winkel met woongelegenheden: vierenzeventig/duizendsten: 74

De eerste tot en met de vierde verdieping:

- Het appartement type A: vierentwintig/duizendsten, hetzij samen zesennegentig/duizendsten: 96
- De studio type B: negentien/duizendsten: hetzij samen zesenzeventig/duizendsten: 76
- Het appartement type C: vijfentwintig/duizendsten hetzij samen honderd/duizendsten: 100
- De studio type D: vijftien/duizendsten hetzij samen: zestig/duizendsten: 60
- De studio type E: zestien/duizendsten hetzij samen vierenzestig/duizendsten: 64

De vijfde tot en met de negende verdieping:

- Het appartement type A: vierentwintig/duizendsten hetzij samen honderd twintig/duizendsten: 120
- De studio type B: negentien/duizendsten: hetzij samen: vijfennegentig/duizendsten: 95
- Het appartement type C: vijfentwintig/duizendsten, hetzij samen: honderd vijfentwintig /duizendsten: 125
- Het appartement type D: vijfentwintig/duizendsten, hetzij samen: honderd vijfentwintig/duizendsten: 125

De Technische Verdieping:

- Het appartement: achtentwintig/duizendsten: 28
- Samen: duizend/duizendsten: 1.000

Zoals voorzegd, zal de verdeling van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden in geval in toepassing van artikel acht een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande zal de aanbedeling hiervoor nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.

Artikel elf: Gemene delen:

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende:

- a. de grond zoals hierboven beschreven
- b. de grondvesten, de zware gevel, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
- c. het betongeraante.
- d. de eventuele voetpaden.
- e. de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen.
- f. de dakingen en hun goten
- g. de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuilwater en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
- h. de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuningen, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken, en rolluiken en hun bijhorigheden).
- i. de aansluitingen aan de algemene leiding van water, en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;
- j. de inrichting tot verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller.
- k. de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping.
- l. de algemene inkom met inkomdeur en toegang
- m. de luchtkokers.
- n. de eventuele vuilnisschachten met hun bijhorigheden
- o. de deuropendoener.
- p. de lift, de liftkoker, de kabien waarin het mecanisme van de lift ondergebracht is, dit mecanisme en al zijn bijhorigheden.
- q) het paneel, voor aankondigingen (zoals verhuring, enzovoort) aan de voordeur.

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend;

In één woord dienen aanzien te worden als gemene gedeelten al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van één of meerdere eigenaars, en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze.

Artikel twaalf: privatieve delen:

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld:

- a. de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort);
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding.
- c. de mede-eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve.
- d. de vensters en ramen met hun ^{eventuele} zonneluiken, rolluiken en afschermingen.
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden.
- f. de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief; de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwestieuze tellers.
- g. de sanitaire installatie, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort.
- h. de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringsen.
- i. de balkons en terrassen met hun bergplaatsen en hun afschermingen en leuningens.
- j. de ^{ruimte van} brievenbus aan de inkom.
- k. de horizontale leidingen van de gemeenschappelijke centrale verwarming, vanaf de hoofdleiding tot aan de leiding van terugvoer, evenals de radiatoren, kranen, warmeteller, kamerthermostaat, enzovoort, hetzij alles bestemd voor het particulier gebruik van de private eigendom;

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnenin de privaatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, dochook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn zoals:

- de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen.
- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- de privaatieve tellers van water en electriciteit.

Artikel dertien: Zakelijke rechten:

De uit onverdeelldheid treding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijkheid en gedwongen onverdeelldheid.

De gemene delen kunnen niet vœrvreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of inbeslaggenomen worden, tenzij samen met de privaatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van deze privaatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatieve eigendom bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van deze privaatieve eigendom afhangt.

Artikel veertien:

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweegbrengen, betreffende de gemene delen of privaatieven van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieven zijn ten uitsluitende laste van degene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden ter zelfde tijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privaatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchtingsschouwen, kolonnen enzovoort, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

Artikel vijftien:

Wijzigings- of veranderingswerken aande gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/ vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste vandegene die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigene delen mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars. Deze algemeenheid is aldus en onder andere vereist voor wat betreft veranderingswerken of zelfs wijzigingen inde kleur van de verf, betreffende de inkomdeur van de privatieve eigendom (namelijk de deur welke de privatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom) buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

=====

Artikel zestien:

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sectie drie.

Artikel zeventien:

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder, welke echter niet noodzakelijk medeëigenaar moet zijn. Deze is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene zaken moeten uitgevoerd worden.

Tot aan de algemene vergadering, volgend op de termijn van drie jaar, bepaald volgens artikel acht, nummer zeven, wordt de functie van zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de bouwheer , of de persoon door hem aangéduid.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder.

Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste;

Artikel achttien:

De vergoedingen van de zaakvoerder worden vastgesteld overeenkomstig en op basis van het barema van de Kamer van de Agentschappen van de Kust ofvolgens goedkeuring van de Algemene Vergadering en gelden als algemene kosten.

Artikel negentien:

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water en electriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de mede-eigenaars, de algemene uitgaven en de kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de recht-hebbenden.

Artikel twintig:

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Artikel een en twintig:

Minstens eenmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in algemene onkosten en int deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd worden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

Een waarborg of borgsom, ook nog provisie genoemd, zal gegeven worden aan de zaakvoerder; dit bedrag zal door de zaakvoerder bewaard blijven, tot aan de eigendomsoverdracht. Deze wordt dan opnieuw gevorderd aan de nieuwe eigenaar. De provisie is een waarborg waarop beslag kan gelegd worden bij niet betaling van de jaarlijkse afrekening of alle andere betalingen door de zaakvoerder gevraagd.

De zaakvoerder is gemachtigd betalingen te doen voor de Algemene onkosten, aan de hand van de vernoemde provisies, indien de voorschotten waarvan sprake hieronder, ontoereikend zouden zijn of laattijdig beschikbaar zouden gesteld worden. In principe blijft de waarborgsom onaangeroerd.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal voormelde ^{trouwheer} ~~bouweer~~, of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder medeëigenaar ten titel van waarborg dient betaald te worden. Nadien zal dit bedrag door de zaakvoerder voorgesteld worden en door de algemene vergadering goedgekeurd worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van de waarborg, welke waarborg steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden bij goedkeuring van de algemene vergadering. In principe zou het totaal geïnd bedrag aan provisies de algemene onkosten van een jaar moeten kunnen dekken.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kostelozen titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve de provisie of waarborg waarvan sprak.

Ieder overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aangetekend schrijven.

Buiten de waarborg of provisie, en onafhankelijk ervan, is de zaakvoerder gemachtigd een voorschot of voorschotten te innen om betalingen te doen van de algemene onkosten. De zaakvoerder bepaalt het bedrag van dit voorschot of voorschotten, alsook de data waarop ze moeten betaald worden.

De voorschotten (of het voorschot) worden van het aandeel in de algemene onkosten van het jaar waarop ze betrekking hebben verminderd. In tegenstelling met de waarborg, dient het voorschot wel voor de vereffening van het aandeel in de algemene onkosten.

Het totaal bedrag van de voorschotten moet ongeveer de totale onkosten dekken van het jaar waarop ze betrekking hebben. Indien dit niet zo is, of indien het bedrag van de onkosten, het bedrag van de voorschotten, te ver overtreft, is de zaakvoerder gemachtigd nieuwe voorschotten te innen of gebruik te maken van de waarborgen om betalingen te doen.

|| Onderscheid dient wel degelijk gemaakt te worden tussen waarborg en voorschot.

Artikel tweeëntwintig: Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft het voorschot en/of de borgsom en/of zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten aan de zaakvoerder te betalen of terug te betalen, binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de zaakvoerder over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de zaakvoerder gerechtigd:

a. de levering van water en electriciteit, centrale verwarming en warmwater aan de ingebreke geblevene stop te zetten.

De electriciteit of water leverende maatschappijen opdracht te geven de leveringen stop te zetten, zelfs indien de eigenaar niet in gebreke zou zijn tegenover deze maatschappijen voor wat de betaling van zijn individuele rekening voor zijn privaatief betreft.

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgel- den welke toekomen aan de medeigenaar welke in gebreke blijft; te dien einde doet ieder medeigenaar van nu voor als- dan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de zaakvoerder voor het geval die medeigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de zaakvoerder.

d. te vorderen van ieder der medeigenaars het aandeel van de ingebreke geblevene in de gemeenschappelijke kosten en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.

3. Alle sommen waarvan de zaakvoerder betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op, op voet van negen frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan spraak sub één hierboven.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de medeigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de col- lectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en eerlonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen, welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

Artikel drie en twintig:

Debeheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeu- ring voorgelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand aan de be- heerraad; de voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstuk- ken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

SECTIE DRIE: ALGEMENE VERGADERINGEN:

Artikel vier en twintig:

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergaderingen der medeigenaars, onverschillig of deze alge- mene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofd- stuk drie.

Alle eigenaars van een privaatief vormen samen de algeme- ne vergadering.

27

Artikel vijf en twintig:

De algemene vergadering is slechts dan rechtsmatig samengesteld, indien alle eigenaars, tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet.

Artikel zes en twintig:

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar op dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar in de loop van dezelfde maand. Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door de eigenaars welke samen minstens een/vierde van het gebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen dan kan om het even welke mede-eigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel zeven en twintig:

De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekend schrijven of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezeld van aftekening op een bijzondere staat. De oproepingen geschieden minstens tien dagen op voorhand.

Ingeval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met ver-

28

melding dat het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen :

Artikel acht en twintig:

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde. Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief; alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

Artikel negen en twintig:

Alle medeëigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering.

Indien de zaakvoerder geen medeëigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend.

Alleen de zaakvoerder of een medeëigenaar heeft het recht een andere medeëigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. Huidige beperking geldt niet voor de bouwheer , die zelfs een niet eigenaar mag afvaardigen.

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of het algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten van de dagorde, welke punten dienen bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaat toebehoort aan onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht - of aan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen zij één enkel onder hen dienen aan te duiden, die alleen tot de algemene vergadering moet opgeroepen worden en die zal stemmen namens de onverdeeldheid. Zij dienen deze aanduiding kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaat, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervallen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

Artikel dertig:

Ieder medeigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

Artikel een en dertig: Quorum.

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in medeëigendom tegenwoordig of vertegenwoordigde zijn, opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen.

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel twee en dertig: Meerderheid:

Behoudens tegenstijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel drie en dertig:

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, vijftien, zeven en dertig, vijftienveertig en acht en veertig.

00.37

Artikel vier en dertig:

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn door haar zelf bepaald een voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. Het aldus samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstijdige bepalingen de zaakvoerder is.

00.17. 00.22. 00.31. 00.35

Artikel vijf en dertig:

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces-verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de zaakvoerder. Ieder medeigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing.

SECTIE VIER: VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de deelen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoor-

delijk gesteld wordt, de premiën van de verzekeringspolis-
sen betreffende de gemene delen en betreffende de burger-
lijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van
wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden.

Zijneveneens ten laste van de collectiviteit en dienen
aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilder-
werk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de
schilderwerken betreffende de armleuningen, de balkons, de
zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het
gebouw betreft, zelfs als het gaat om private gedeelten.

VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMENE REGEL.

In algemene regel worden de algemene onkosten inbegrepen
de kosten van het schilderen der private delen ten laste
van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald, betaald en ge-
dragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun
aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

UITZONDERINGEN:

1. Het kompleks van autostandplaatsen in de kelderverdie-
ping en op het gelijkvloers komt niet tussen in de algemene
onkosten zoals hiervoor bepaald.
Anderzijds zullen de autostandplaatsen - zoals hoger vermeld-
elk voor een gelijk deel tussenkomen in de kosten van on-
derhoud en herstelling van de inrit, de helling-inrit en
van de manoeuvreerplaatsen.
De kosten van onderhoud van de garages (zoals schilderen
der poorten) zullen door de respektieve eigenaars gedragen
worden.
2. Zoals voorzegt dragen de genieters van een private
kelderruimte alle onkosten betreffende de hen voorbehouden
ruimte.
3. De kosten van verwarmingsinstallatie, antennes voor T.V.
of radio of andere gemeenschappelijke diensten of installa-
ties zullen betaald en gedragen worden door deze private
welke er door worden bediend. Het verbruik zal eventueel
gemeten worden door partikuliere tellers.
Het is vanzelfsprekend daar waar het gaat om kosten alleen
te betalen door sommige eigenaars, de algemene vergadering
bevoegd om zich daarover uit te spreken, samengesteld zal
zijn enkel uit de betrokken eigenaars met uitsluiting van
degene die niet hoeven tussen te komen.
4. Alle kosten betreffende de lift worden gedragen door de
appartementen, naar verhouding van hun aandelen in
de gemene delen.
Door kosten van de lift wordt bedoeld, niet enkel het ver-
bruik en de huur der desbetreffende meters, maar ook alle
kosten van onderhoud, herstelling, omvorming of vernieuwing
der installatie en haar bijhorigheden alsook de premiën van
de desbetreffende verzekeringspolissen, zo burgerlijke ver-
antwoordelijkheid als andere.

De uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle medeëigenaars, onverschillig sinds welke datum zij medeëigenaar geworden zijn, op voorwaarde natuurlijk dat zij medeëigenaar geworden zijn voor de datum van gezegde algemene vergadering.

De bouwheer dient niet tussen te komen voor de verdeling en betaling van de algemene onkosten van de niet verkochte en/of niet in gebruikgenomen privatieven.

A. Onderhoud en herstellingen:
=====

Artikel zes endertig:

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de schilderwerken aan privatieven ten laste van de collectiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

Artikel zevenendertig: Herstellingen.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie categoriën:

a. dringende herstellingen:

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water, of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen van elektrische leidingen mogen door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

b. Noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid.

c. Herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn, doch die een voordeel of verbetering medebrengen.

Deze herstellingen en werken worden beslist met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

ARTIKEL Acht en dertig:

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan degemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn, behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één mei tot één oktober.

Artikel negenendertig

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. Belastingen: Artikel veertig:

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privatief.

C. Verzekering: Artikel eenenveertig.

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis afgesloten worden welke de hierna vermelde risico's zal dekken.

1. Brand. Deze verzekering slaat zowel op de privatieven -met uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico van blikseminslag, gasontploffing, en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit, val van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden, en het verhaal van de medeëigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

2. Stormschade

3. Glasbraak.

Zijn verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopanes, zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privaatieve gedeelten of gemene zaken.

4. Waterschade : De verzekering daarvan belooft tien per honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid: Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden, bijvoorbeeld vuilnisbakken-tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijsel, tengevolge van gebrekkig of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen enzovoort en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw voorzien bij artikel duizend driehonderd tweeëntachtig tot duizend drie honderd vierentachtig en duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg naar het werk.

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd UITBATING:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven:

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden.
- door de zaakvoerder, tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndex-eerd worden.

Alle premiën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Alle kontrakten worden afgesloten door de zaakvoerder, handelend namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder of de bouwheer te eerbiedigen en voort te zetten. Gedurende een periode van twintig jaar dienen alle verzekeringskontrakten waarvan de premiën deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid ~~Sibona~~ of de personen of organismen door haar aan te duiden, dit alles op straf van schadeloosstelling.

Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verboden is aankinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel inde lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers. De Algemene Vergadering kan een blusapparaat voorzien op elke verdieping en te plaatsen op de overloop. De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene onkosten van opgangstelling van het flatgebouw te dragen door de respectievelijke eigenaars.

Artikel twee en veertig:

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

Artikel drie en veertig:

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen debijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

Artikel vierenveertig:

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van deze medeëigenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothekaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen deel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

Artikel vijfenveertig:

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken, dan is het overschot ten laste van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed, tenzij een algemene vergadering er anders over beslist, bij meerderheid van drie/vierden van alle eigenaars, tegenwoordig of afwezig.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toelag zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken beginnen te lopen.

De medeëigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering samen met het produkt van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in het gebouw en in de grond.

D. Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten.

Artikel zesenvveertig:

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene-medeeigenaar of derde - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederling uitsluitend ten zijne laste.

De algemene onkosten bevatten verder:

1. Het elektriciteits- en waterverbruik voor het onderhoud van de gemene delen, de huur of het abonnement betrekkelijk de tellers.

2. De vergoeding van de zaakvoerder en het eerloon van de architect van het gebouw, wanneer beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en andere benodigdheden voor de reiniging, de kosten van onderhoud en in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud van de gemene delen.

37

4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair.

5. De proceduurkosten en eerloon van advocaten voorgeschoten door de zaakvoerders.

6. Het huren van tellers voor berekening van warmwatergebruik en centrale verwarming (calorimeters, enzovoort).

SECTIE VIJF: BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

=====

Artikel zevenenveertig.

1. Het is verboden in de privatieven handel te drijven. Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep. Lessen in turnen, muziek of dans mogen er niet gegeven worden.

2. De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de bestemming van de privatieven op het gelijkvloers te wijzigen en zelfs deze te laten aanwenden voor handelsbedrijvigheid.

Alle bepalingen van huidig reglement welke daarmede in strijd zijn moeten aanzien worden als niet geschreven. Aldus is het toegelaten in dergelijk geval reclames aan te brengen zelfs lichtgevend doch hoogstens tot aande vloer van het eerste verdiep.

3. De autostandplaatsen dienen voor het onderbrengen van een personenwagen, fietsen of motorvoertuigen. Huurautos zijn verboden. Het is toegelaten er een plezierboot of een zeilwagen onder te brengen.

HOOFDSTUK DRIE: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

=====

Artikel achtenveertig:

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering waarop minstens twee/derden van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierde van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

SECTIE EEN: INWENDIGE ORDE:

Artikel negen en veertig:

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat / of door onwelriekend is, of de anderebetrekkers zou storen. In de de zaakvoergangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verder bij richt worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kle- seizoen- ren en meubels of schoenpoetsen enzovoort. verhuuring

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de ge- vels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen banadeligen.

Artikel vijftig:

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegela- ten aan de betrekkers van het gebouw honden, katten of vo- gels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid.

Artikel eenenvijftig:

Kolen en brandstof dienen in het gebouw gebracht te worden voor elf uur. Het goetpad en de gangen moeten onmid- dellijk gereinigd worden door de huurder of eigenaar die brandstoffen binnenbracht.

Indien voor huishoudelijk gebruik mazout aangewend wordt dient de verzamelbak geplaatst te worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de zaakvoerder.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen der vensters en dorpels, de gevels en de eigendom- men van de andere personen niet te bevochtigen of te be- schadigen.

Artikel tweeënvijftig:

De bouwheer kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor- of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er het model en kleur van be- palen.

Hij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

Artikel drieënvijftig:

Het is verboden publiciteit aan te brengen waar dan ook op het gebouw noch op de balkons.

Dit verbod geldt niet voor de verschijner die alle publiciteit mag aanbrengen zelfs lichtgevend, ook op de gemeene muren en gevels.

De gebruikelijke aankondigingen dat een privatief te huur of te koop is zal gebeuren door aanplakbiljetten waarvan de oppervlakte en de kleur kan bepaald worden door de verschijner welke laatste ook de plaats en de wijze van aanplakking nader zal bepalen.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep, bezoeken, van de betrekker alsook het nummer van het privatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel vierenvijftig:

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbaare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele schachten.

Het is ten strengste verboden warme as, vloeistoffen, flessen of glasscherven, kartonnen dozen, gelijk welk ander voorwerp dat de koker kan verstoppen in de vuilniskoker te werpen. Indien de vuilniskoker verstopt is door de schuld van één van de bewoners door het niet naleven van hetgeen hoger vermeld is, dan zullen de kosten van ontstoppen, ten zijne laste vallen. Het is ten strengste verboden frietvet, verfwaren of dergelijke in de pompsteen of W.C. te gieten.

Artikel vijfenvijftig:

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenislasten.

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

Artikel zes envijftig:

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord worde door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden, of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrische motors voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden. Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden; zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

De lift is verboden aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers. Iedereen staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te bchikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

48

SECTIE DRIE: ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

Artikel zeventenvijftig:

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hem rechtstreeks betaald; indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie dragen geleid moeten worden langs de gemeene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd .

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat het geen hinder medebrengt voor de andere bewoners.

Wenst een eigenaar of bewoner een antenne van T.V. of versterker te plaatsen dan moet hij het plan van de leiding onderworpen aan de zaakvoerder. Ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat dient hij zich er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud van deze toestellen in evenredigheid met het aantal posten welke er op aangesloten zijn.

HOOFDSTUK VIER: ALGEMEENHEDEN:

=====

Artikel achteenvijftig:

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel negenenvijftig:

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechter van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn vande vormen en de termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

Artikel zestig:

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

- a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierenvijftig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.
- b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig flatgehouw.

43

Op vertoon van officiële stukken van de burgerlijke stand bevestigt de werkende notaris bij deze de echtheid der namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de eigenaar en de bouwheer, zo die hoger staan aangeduid.

Waarvan akte

Gedaan en verleden

Te Lo, ten kantore

Datum als boven

En na gedane voorlezing hebben de komparanten getekend met ons notaris.

Overgeschreven op het kantoor der hypothecken te Veurne, de 29 oktober 1974, boek 5599, nummer 25.



KANTOOR

VAN

M^{ter} Hugo de Grave

NOTARIS

TE

LO-bij-Veurne

Bewaarder der minuten der Notarissen :

de GRAVE Marcel	1925-1964
de GRAVE Emiel te Gyverinkhove	1902-1924
DECAE Milo-Alexandre id.	1880-1902
SYOEN Charles te Lo	1895-1930
SYOEN Benoit-Lambert te Lo	1860-1895
FLOOR Bernard-François	1817-1859
PROVOOST Joseph-Louis	1805-1816



.....

.....

.....

.....

.....

Titel bestemd voor

Eerste grosse bestemd voor

te vernieuwen:

Inschrijving vóór

Titel vóór