

Telef. 058. 23.53.57.



KANTOOR

VAN

MEESTER

Agnes PORTERS

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

8440 Middelkerke (Westende)



Het jaar negentienhonderd vijftachtig,
De negentiende oktober,
Voor mij, Agnes PORTERS, doctor in de Rechten, Notaris te Middelkerke (Westende),

ZIJN VERSCHENEN:

De Heer Robert Hector VERGHOTE, aannemer, geboren te Merkem op twee december negentienhonderd achtendertig en zijn echtgenote mevrouw Erna Jeanne Marguerite REYNAERT, huishoudster, geboren te Bovekerke op vier april negentienhonderd ééneveertig, samenwonende te 8158 Merkem, Schottestraat 56.

Gehuwd onder het beheer van het wettelijk stel bij gebrek aan huwelijkskontraakt.

Welke comparanten voorafgaandelijk aan het onroerend statuut, voorwerp van huidige akte, ons vertoond hebben hetgeen volgt:

VOORAFGAANDE OPHELDINGEN

1. De komparanten zijn eigenaars van volgend onroerend goed: een gebouw, residentie "Pann" genaamd, gelegen aan de Oorlogsinvalidenlaan 30 te Middelkerke (Westende), ten kadaster gekend volgens titel en op heden sectie A nummer 1 S/54 met een grootte van honderd éénzeventig vierkante meter.

COORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom hoort de verschijners in volle eigendom toe om het aangekocht te hebben van de heer Etienne Lefevère, bediende en diens echtgenote mevrouw Simonne Deschacht te Middelkerke, ingevolge akte verleden voor notaris Roger Callewaert te Diksmuide op negentwintig september negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op acht november daarna, boek 3518 nummer 9.

Toebehorende aan voornoemde echtgenoten Lefevère-Deschacht, elk voor de helft bij aankoop voor hun huwelijk van de naamloze vennootschap "Société Générale Foncière et Industrielle" te Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op drie oktober negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien oktober daarna, boek 3838 nummer 41.

Het behoorde de Naamloze Vennootschap "Société Générale Foncière et Industrielle" voornoemd toe om in de vennootschap ingebracht te zijn blijkens de stichtingsakte van zelfde vennootschap verleden voor notaris Alfred Vanisterbeek, destijds te Brussel op zeventien juli negentienhonderd éenendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien september daarna, boek 2452 nummer 9, inbrengst gedaan door de naamloze vennootschap "Westend-Flage"

BIJZONDERE AANMERKING

In voormelde akte verleden voor notaris Callewaert, staat er onder de afdeling "erfdienstbaarheid" letterlijk vermeld wat volgt: "dit lastenboek bevat in de grond verplichtingen voor ieder eigenaar van terrein of gebouwen te Westende, welke hem rechtstreeks verbinden tegenover de "Société Générale Foncière et Industrielle"



1000000000

erste blad

[Handwritten signature]
1000000000

N.V. en de aankopers verklaren zich in rechte te gedragen tot zijn volledige en algehele uitvoering en voornamelijk wat betreft artikel "drie van gezegd lastenboek te weten:

"de gronden verkocht met de verplichting er een woonhuis of gebouwen op te richten, zoals toegelaten door de maatschappij-verkoopster. Bij het vaststellen van de verkoopprijs werd rekening gehouden met deze uitdrukkelijke verplichting.

Deze verplichting betekent een erfdiensbaarheid welke deze gronden bezwaart en zal blijven bezwaren in welke handen zij ook overgaan, en zij verbindt aldus de eigenaars zo voor hem als voor hun eventuele erfgenamen of rechtverkrijgenden.

De kopers verbinden zich stellig dit lastenboek aan de eventuele rechtsverkrijgenden van dit goed op te leggen, ten titel van bepaling ten voordele van de "Société Générale Foncière et Industrielle", N.V. overeenkomstig artikel 1121 van het Burgerlijk Wetboek, en hem te laten inlassen in iedere akte van overdracht ten gelijk welken titel".

II. De komparanten in deze hebben besloten voorschreven eigendom waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden, per verdieping te verkopen.

De plannen van het gebouw werden opgemaakt door de architect de heer Luc Deburghraeve, wonende te

III. Met oog op de horizontale verdeling van het gebouw hebben de komparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de medeëigendom.

BASISAKTE .

Dit vertoond zijnde hebben de komparanten ons aanzocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit voormeld eigendom te stellen onder het regime van de medeëigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Zo zal het gebouw bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverceeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars en anderzijds uit privative delen die uitsluitend zullen toebehoren aan hun eigenaar.

Te dien einde verklaren zij de basisakte, welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen, op te maken en vast te stellen als volgt :

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW .

Onderaards .

a) Gemene delen : de funderingsmuren, septische putten, toezichtput met reukafsluiter, rioleringen, leidingen van water-gas en electriciteit, kruipruimten, trappen, gangen en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut voor al de medeëigenaars.

b) privatieve delen : geen .

KELDER

a)gemene delen:keldermetselwerk,de trap,gemeenschappelijke ruimte,ruimte voor tellers van gas-electriciteit en water

b)privatieve delen:

- kelder nummer één:uitgevende aan straatkant,links van het gebouw,staande aangezicht naar het gebouw toe
- kelder nummer twee:uitgevende op de straatkant,rechts van het gebouw,aangezicht naar de building toe
- kelder nummer drie:uitgevende op de tuin.

GELIJKVLOERS:

a)gemene delen: de inkomhall,de inkomdeuren,de buitenmuren, trap,trankast,doorgangen,de brievenbussen,alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

b)privatieve delen:een appartement,genaamd"gelijkvloers",zijnde appartement nummer één,omvattende:inkomdeur,living,keuken,twee slaapkamers ,badkamer,toilet en een overdekte uitbouw,.

Aan dit appartement is verbonden het uitsluitend genot en gebruik van de tuin achterhet gebouw gelegen.

EERSTE VERDIEPING EN TWEDE VERDIEPING

a)gemene delen:inkom,trapzaal met trap,alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut en gebruik.

b)privatieve delen:appartement genaamd eerste en tweede verdieping;zegge nummers twee en drie,omvattende: inkomdeur,hall,keuken,uitgevende op straat,living,twee slaapkamers met terras en badkamer en toilet.

OP HET DAK

a)gemene delen:de dakbedekking,de schouwer,de licht-en luchtschermen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik .

b)privatieve delen:geen.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

1.Gemene delen en privatieve delen:

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de meëigenaars van het gebouw en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die voor de hierra vast te stellen kwotiteiten verbonden worden aan de privatieve delen.



17000000

mede blad

[Handwritten signature]

Ingevolge deze verdeling bekomt van heden af elke appartement met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden er afzonderlijk kan over beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel en dat ze ook afzonderlijk met zakelijke rechten kunnen bezwaard worden.

2. Samenstelling der privatieve delen: ieder appartement bestaat uit:

- a) privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van het appartement;
- b) een bepaald aantal kwotiteiten in de gemene delen van gans het eigendom, welke gemene delen in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars van het gebouw.

3. Genot en gebruik van het gedeelte tuin achter het gebouw: het uitsluitend genot en gebruik van de tuin, wordt toegekend aan de eigenaar van het appartement nummer één; "het gelijkvloers". Deze eigenaar zal dan ook instaan voor de onderhoud ervan, en moet zorgen voor zorgen dat het uitzicht en de toestand ervan niet schade aan de standing van het gebouw.

De schikkingen van huidig hoofdstuk kunnen enkel gewijzigd worden met toestemming van alle de medeëigenaars.

VASTSTELLING DER KWOTITEITEN IN DE GROND EN DE ANDERE GEMENE DELEN VAN DEZE EIGENDOM

De grond en de andere gemene delen van het gebouw worden aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding:

-aan het appartement nummer één; "gelijkvloers": driehonderd dertig duizendsten	330/1.000
---	-----------

-aan het appartement nummer twee op de eerste verdieping: driehonderd vijfendertig/duizendsten	335/1.000
--	-----------

-aan het appartement nummer drie op de tweede verdieping: driehonderd vijfendertig/duizendsten	335/1.000
--	-----------

totaal: duizend/duizendsten	1.000/1.000sten
-----------------------------	-----------------

De schikkingen van huidig hoofdstuk kunnen enkel gewijzigd worden met toestemming van alle de medeëigenaars van het gebouw.

Aan de kelders worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemene delen otegekend. Deze zullen verbonden blijven aan het respectievelijk appartement, waarmede zij één geheel uitmaken.

ONDERHOUDS-HERSTELLINGS-en UITBATINGSKOSTEN.

A.- Privatieve delen : Ieder medeëigenaar betaalt en draagt persoonlijk het integraal bedrag van de onderhouds-herstellings- en uitbatingskosten van zijn privatieve delen, mits inachtneming van hetgeen volgt :

B.- Gemene delen : In principe zijn alle onderhouds-herstelling-en uitbatingskosten der gemene delen te verrekenen tussen al de medeëigenaars van het gebouw in verhouding van de kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden met het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten dienste of van nut zijn van of voor zekere bepaalde medeëigenaars, behoudens hetgeen hierna bedongen :

1. Het deel der tuin: zoals reeds hierboven gezegd, is de onderhoud daarvan ten uitsluitende last van de eigenaars van het appartement "gelijkvloers", zijnde appartement nummer één.

2. Waterbedeling: hiervoor zijn afzonderlijke tellers per appartement voorzien in de kelderruimte.

Warmwaterbedeling:

Er is warmwaterbedeling met aangepast toestel (bulex) voor elk appartement afzonderlijk.

3. Electriciteit-Gas : De kosten van gas-en electriciteitsverbruik zullen door de medeëigenaars gedragen en betaald worden als volgt :

- Ieder eigenaar betaalt de verbruikskosten van zijn privatieve delen, alsmede de huurprijs van zijn private meters ;
- de kosten van electricieverbruik van de inkomhall en de trapkasten zullen door de medeëigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van hun kwotiteiten van de gemene delen .

Kosten van onderhoud en verlichting van de inkomhall, gangen en trappen: Deze worden door de medeëigenaars gedragen in verhouding van hun kwotiteiten zoals hierboven.

Verwarming: individuele verwarming met gasconvectoren .

Wijzigingen :

a) De algemene vergadering der medeëigenaars heeft het vermogen ten allen tijde, bij meerderheid van twee/derden der stemmen die aan de vergadering deelnemen, het behoud of het afschaffen te beslissen van bijzondere meters van electriek-gas en koudwater .

Wordt van dit vermogen gebruik gemaakt, zal de algemene vergadering insgelijk het recht hebben, met zelfde meerderheid van stemmen, de verrekening van de kosten dezer algemene diensten tussen de medeëigenaars aan te passen aan de nieuwe toestand.

b) Andere wijzigingen aan de schikkingen van huidig hoofdstuk zijn slechts mogelijk met de toestemming van alle de medeëigenaars.

Teneinde alle betwistingen en moeilijkheden tussen de huidige en toekomstige eigenaars te vermijden in hun betrekkingen van gebuurschap en van mede-eigendom, de rechten van eigendom en mede-eigendom vast te stellen, de wijze te bepalen waarop de gemene delen zullen berekend worden, de bijdrage vast te stellen van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben partijen een algemeen reglement van mede-eigendom opgemaakt dat de rechten en verplichtingen van gezegde eigenaars of andere rechthebbenden bepaalt, en dat bindend zal zijn voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook zullen zijn van een gedeelte van het onroerend goed.

Dit algemeen reglement van mede-eigendom omvat :

- a) het statuut van het goed .
- b) het huishoudelijk reglement .

Dit reglement wordt aanzien als hier aangehecht en een afschrift ervan zal aan de eigenaars overhandigd worden.

Dit algemeen reglement van mede-eigendom werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge zestien augustus negentienhonderd zevenenzeventig, boek 3002 nummer 28.


De afgedrukte afschrift van het reglement met mede-eigendom, werd overgeschreven op zelfde kantoor op 16 augustus 1917.

lerde en laatste blad.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Middelkerke (Westende), datum als voorzegd.

Na gedane voorlezing ondertekenden de partijen met de not

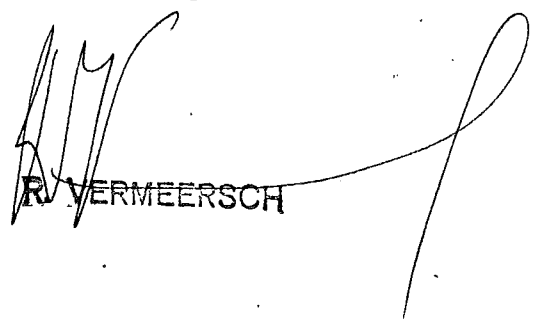

FB
ck





Geregistreerd ^{die} bladen ^{gen} renvoeien
te OOSTENDE III op. 04 NOV. 1985
boek 42 blad 54 vak 18

Ontvangen: tweehonderdvijfentwintig frank
De ontvanger,



R. VERMEERSCH

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM .

ARTIKEL EEN .

Gebruik makende van het recht voorzien bij artikel 577/ bis paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt het statuut van voormeld onroerend goed vastgesteld zoals hierna wordt bepaald.

Dit statuut regelt de verdeling van het goed, de bewaring, het onderhoud alsmede eventueel de veranderingen en heropbouw. Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortspruiten worden als zakelijk statuut opgelegd aan al de medeëigenaars en aan allen die enig ander zakelijk recht zouden verkrijgen op het goed; zij zijn diensvolgens onveranderlijk, behoudens eensgezinde instemming van alle medeëigenaars, vastgesteld bij authentieke akte. Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

ARTIKEL TWEE .

Bovendien wordt een huishoudelijk reglement opgemaakt dat het beheer en het genot van het onroerend goed regelt, alsmede de bijzonderheden betreffende het leven in gemeenschap.

Dit huishoudelijk reglement behoort niet tot het statuut van het goed, maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die later titularis zullen worden van een recht van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed .

Het kan gewijzigd worden onder de voorwaarden die verder zullen bepaald worden . Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan overschrijving op het hypotheekkantoor.

Het statuut van het goed en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom .

PRIVATIEVE EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDE -

EIGENDOM .

ARTIKEL DRIE .

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

De privaatieve delen worden genoemd "appartementen".

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

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

De privaatieve delen met aanduiding van het quotum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in de basisakte.

ARTIKEL VIJF .

De gemene delen omvatten namelijk, zonder dat deze opsomming beperkend is, doch enkel gegeven wordt als aanduiding :





De grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte: de funderingen; de hoofdmuren en kolonnen; de vóór en achtergevels, de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtingkokers en andere kokers als geheel der konstruktie; of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakkonstruktie met dakbelegging; de geleidingen en andere welkdanige instellingen van algemeen nut: zoals van water, gas, electriciteit, verwarming enzovoorts, die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegene binnen de appartementen wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afleidingsbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afleidingsbuizen naar de gemene beerput; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen, de lijnen van electriciteit-, gas-, waterleiding zich bevinden; de afvoergeleidingen en de cotroleputjes daarvan naar de straatriool en alle geleidingen hoegenaamd die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen der geleiding, afvoergeleiding en aansluitingsbuizen van die appartementen welke zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke geleiding of afvoergeleiding; de inleidingen van water, gas en electriciteit; verder en in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement zijn, en die gemeen zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en de plaatselijke gebruiken .

ARTIKEL VIJF .

De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd worden noch belast met zakelijke rechten of inbeslagnemingen, dan wel samen met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheid uitmaken en slechts voor de aandelen toegekend aan elk der privatieve delen, zoals hoger bepaald. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen, die ervan afhangen of er aan toegekend zijn .

ARTIKEL ZES .

Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel namelijk : de vloer met de onderbevoering aansluitend aan het welfsel, dat gemeen is; de niet dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor-en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnengeleidingen der appartementen (voor zoveel zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn zoals hoger gezegd); de sanitaire toestellen tot bijzonder doel en gebruik (lavabo's, bidets, badinrichtingen, waterclosets enzovoorts); de betegeling der muren; de radiatoren en de

boilers der centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsgeleidingen welke zich binnenshuis van elk appartement bevinden en voor zover zij geen gemeenschappelijke geleiding vormen; de glazen delen der deuren en vensters; de plafonnering der zoldering met versieringen, de binnenplafonnering der zoldering met versieringen, de binnenplafonneringen en binnenversiersels en in het algemeen alles wat zich binnen de appartementen of privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitelijke dienst der eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden, doch tot uitsluitelijke dienst of gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals : bijzondere meters, bijzondere geleidingen van water, gas, electriciteit, verwarming, telefoon, bellen enzovoorts.

ARTIKEL ZEVEN .

Ieder medeëigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privaatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen hierna zou bedongen worden en op voorwaarde de rechten der andere medeëigenaars niet te schaden, noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen .

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid ten opzichte der inzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die er zouden kunnen uitvoortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere medeëigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen behoudens zich te gedragen naar de bepalingen van artikel acht hierna .

Het is toegelaten twee aaneenpalende appartementen in één enkel te verenigen .

ARTIKEL ACHT .

De uitvoering der werken tot wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits goedkeuring van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derde der stemmen, en onder het toezicht van een bouwmeester of een ander bevoegd persoon .

Het ereloon aan deze laatste verschuldigd, valt ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren .

ARTIKEL NEGEN .

Nietw van wat betreft de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw, zelfs niet indien het privaatieve delen betreft, zal mogen gewijzigd worden tenzij mits akkoord van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derde der stemmen en onder toezicht van een bouwmeester of een ander bevoegd persoon .

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

Ieder eigenaar moet tijdig zorgen, op zijn kosten, voor het onderhoud van zijn privaatieve delen, derwijze dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen .

ALGEMENE VERGADERING - BEHEER VAN DE GEMENE

DELEN .

ARTIKEL TIEN .

Een jaarlijkse algemene vergadering der eigenaars zal gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen. Bovendien zal elke eigenaar een buitengewone vergadering kunnen bijeenroepen. De bijeenroepingen geschieden bij aangetekende brief, minstens acht dagen op voorhand.

Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen .

De medeëigenaar, die door ziekte of anderzins belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een mandataris naar zijn keuze .

ARTIKEL ELF .

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

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de gemene delen .

Om geldig te kunnen beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet de vergadering meer dan de helft vertegenwoordigen van het totaal aantal stemmen .

Wordt dit aantal niet bereikt, dan zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, welke geldig zal kunnen beslissen welk ook het getal tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars zij, behalve in gevallen wanneer éénstemmigheid is vereist .

De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen, behalve in die gevallen waar een meerderheid van twee/derde of de algeheelheid van stemmen vereist wordt door huidig reglement .

De beslissingen betreffende het genot der gemene delen worden genomen bij eenvoudige meerderheid .

De beslissingen betreffende de veranderingswerken aan de gemene zaken vereisen de twee/derde der stemmen .

De beslissingen die de rechten van mede-eigendom aanbelangen alsmede de aandelen der bijdragen tot de gemene lasten en in het algemeen alles betreffende de zakelijke rechten, vereisen eenparigheid van stemmen .

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheid in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt .

ZAAKVOERDER - VERSLAGEN - UITVOERING DER
BESLISSINGEN .

ARTIKEL TWAALF .

De algemene vergadering zal een zaakvoerder kiezen voor een periode van drie jaar, behoudens herkiezing. Deze moet geen medeëigenaar zijn.

Hij zal de verslagen van de vergaderingen opstellen. Hij zal deze verslagen bewaren, evenals de archieven en alle stukken betreffende het eigendom. Hij is gelast met alle ontvangsten en uitgaven, hij roept de algemene vergadering bijeen, hij neemt alle dringende maatregelen in verband met het onderhoud en de bewaring van het gebouw. Hij is tevens gelast met de uitvoering van de genomen beslissingen. Zijn ambt kan vergoed worden .

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN .

ARTIKEL DERTIEN .

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door ieder medeëigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen bezit. Indien één der medeëigenaars de gemeenschappelijke lasten voor zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen .

BELASTINGEN .

ARTIKEL VEERTIEN .

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de bestuurlijke macht rechtstreeks op elk privé eigendom afzonderlijk worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen.

HERSTELLINGEN .

ARTIKEL VIJFTIEN .

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd mits akkoord van de meerderheid der medeëigenaars zoals hoger gezegd. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals bijvoorbeeld aan waterleiding, electriciteitsleidingen of dergelijke, zal de zaakvoerder het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de algemene vergadering te moeten bekomen .

GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN .

ARTIKEL ZESTIEN .

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

VERZEKERINGEN .

ARTIKEL ZEVENTIEN .

De verzekering, zowel van de privatieve delen (ter uitzondering van de inboedel) als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden.

Deze verzekering zal moeten dekken : brand- en bliksem- schade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door electriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, waterschade na brand, en dit voor de bedragen door de eigenaars vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep door een eigenaar uitgeoefend of hoofdens het personeel bij hem in dienst of in het algemeen hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars, zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden .

Er zal tevens een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid der medeëigenaars te dekken tegen alle ongevallen die kunnen overkomen aan personen ten dienste van het goed of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn ofwel buitenstaanders.

VERGOEDING INGEVAL VAN RAMP .

ARTIKEL ACHTTIEN .

Ingeval van ramp zal de vergoeding toekomen :

- a) Voor de privatieve delen : aan ieder medeëigenaar ;
- b) Voor de gemene delen : aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in deze delen .

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

GEBRUIK VAN DE VERGOEDING.

ARTIKEL NEGENTIEN .

De vergoeding, toegekend aan de medeëigenaars hoofdens schade veroorzaakt aan de gemene delen, zal geregeld worden als volgt :

a) Ingeval van gedeeltelijke schade : zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort door de eigenaars moeten bijgelegd worden, behoudens het verhaal tegen diegene die, uit hoofde van herbouwing of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in de gemene delen .

b) Bij vernieling van geheel het gebouw : zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw, tenware de medeëigenaars er eensgezind anders over beschikken.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de medeëigenaars in verhouding van hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest zal van rechtswege lopen, zonder in-morastelling vanaf de

dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage .

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en zullen de gemeenschappelijke zaken verdeeld of verkocht worden .

De uitgekeerde verzekeringsvergoeding evenals de eventuele opbrengst van de verkoping zullen tussen de eigenaars verdeeld worden in verhouding van ieders rechten in de gemene delen .

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de medeëigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald .

HUISHOUELIJK REGLEMENT .

ARTIKEL TWINTIG .

Het huishoudelijk reglement is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen .

De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen der algemene vergadering .

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, moet de nieuwe belanghebbende hiervan in kennis gesteld worden . . .

ARTIKEL EENENTWINTIG .

Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden reclamen te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen .

ARTIKEL TWEENTWINTIG .

De schouwen moeten gevaagd worden telkens dit nodig blijkt en minstens éénmaal per jaar .

ARTIKEL DRIEENTWINTIG .

Gevaarlijke, ontvlambare, ongewone of hinderlijke voorwerpen of zaken zullen in het eigendom niet mogen bewaard worden .

ARTIKEL VIERENTWINTIG .

Behoudens toelating van de algemene vergadering mag er in de appartementen geen handel gedreven worden .

ARTIKEL VIJFENTWINTIG .

Huisdieren worden toegelaten mits akkoord van de algemene vergadering welke haar akkoord ten allen tijde kan intrekken .

SCHEIDSGERECHT .

ARTIKEL ZESENTWINTIG .

Alle moeilijkheden waartoe onderhavige akte of de interpretatie ervan zullen kunnen aanleiding geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen overleg. Indien geen akkoord kan bereikt worden nopens de keuze van deze scheidsrechter, zal

deze benoemd worden door de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg te Brugge, op verzoek van de eerstaanvragende partij .

De scheidsrechterlijke uitspraak zal beslissend zijn en niet vatbaar voor beroep. De kosten van scheidsgerecht vallen ten laste van de partij die in het ongelijk werd gesteld .

ALGEMENE BEPALINGEN .

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG .

Dit algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor al de huidige en toekomstige eigenaars, alsmede voor al diegenen die later op het onroerend goed of op een gedeelte ervan enig recht zouden kunnen doen gelden .

Diensvolgens zal dit reglement ofwel geheel moeten overgenomen worden in alle akten van eigendomsrecht of verklaarende akten van eigendomsrecht of van vruchtgebruik of genot; ofwel zullen deze akten moeten vermelden dat de belanghebbenden verklaren de inhoud van dit reglement van mede-eigendom te kennen en dat zij, door het enkel feit van eigenaar, bewoner of titularis te zijn van enig recht op het goed of een gedeelte ervan, van rechtswege gesubrogeerd worden in al de rechten en verplichtingen die uit dit reglement voortspruiten of in de toekomst kunnen uit voortspruiten .

ARTIKEL ACHTENTWINTIG. : RESERVE EN RESERVEFONDS

Er zal door iedere medeëigenaar een provisie dienen gestort te worden aan de syndic, om te voorzien in de gemene uitgaven.

De syndic zal de sommen vaststellen door de medeëigenaars te betalen, voor het oprichten van een reservefonds dat zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen.

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

In geval van vervreemding blijft het aandeel van het vervreemde appartement in het reservefonds definitief verkregen door de medeëigenaars.

Indien de afstanddoener zich volgens overeenkomst het recht voorbehouden heeft zijn aandeel terug te nemen zal dit hem slechts terugbetaald worden nadat de nieuwe eigenaar in handen van de syndic een gelijkwaardige som gestort heeft in het gemeenschappelijk fonds, waardoor de gelijkheid tussen alle medeëigenaars behouden blijft.

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

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

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

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

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

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

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebleven personen zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke voorziene intrestvoet.

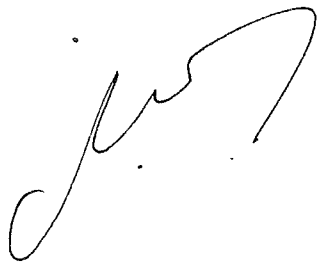
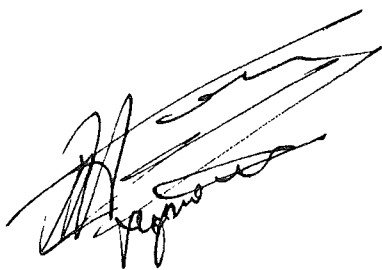
Gedurende de afwezigheid van de in gebreke gebleven medeëigenaar zullen de andere medeëigenaars gehouden zijn

hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed functioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de in gebreke gebleven medeëigenaar verhuurd is, heeft de syndic het recht zelf de huurgelden op te strijken als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

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

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





KANTOOR

VAN

Mter Agnes PORTERS

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

WESTENDE

BASIS AKTE

de

Residente Poni

te Hiddeloh (Wiskens)

Akte van

19/10/1985