

CENTRIMO N. V.

Noordstraat 79

8800 ROESELARE

BASISAKTE
en
REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM
van
RESIDENTIE "STRANDPALACE"
ZEEDIJK
MIDDELKERKE (Westende-Bad)
(avec traduction)

Notaris Jean-Pierre WYFFELS

H. Horriestraat 15
8800 ROESELARE

Tel. (051) 20 01 52
(051) 20 57 27

ASISAKTE
ENTIE STRAND-
ALACE



te blad.

Ten Jare negentienhonderd zesenzeventig.

De tiende november,

Voor Ons, Meester Jean-Pierre WYFFELS, notaris, doctor in de rechten, verblijvende te Roeselare,

Is verschenen :

De naamloze vennootschap "CENTRIMO" gevestigd te Roeselare, Noordstraat, 79, gesticht blijkens akte verleden voor notaris Marcel Delodder te Rumbeke op vijftien juni negentienhonderd drieënzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven juli daaropvolgende, onder nummer 2228-5.

Alhier vertegenwoordigd door :

1. De heer Andreas VERSTRAETE, voorzitter van de raad van beheer en afgevaardigde-beheerder van de maatschappij
2. De heer Marc VERSTRAETE, makelaar in onroerende goederen;

Beiden wonende te Rumbeke, Schaapbruggestraat, 46.

De heer Marc Verstraete, handelend in zijn hoedanigheid van beheerder, daartoe benoemd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering van zeventien augustus negentienhonderd zesenzeventig.

De heer André Verstraete voornoemd, tot die respectievelijke hoedanigheid benoemd in de stichtingsakte en tot naschreven einde behoorlijk gemachtigd bij beraadslaging van de raad van beheer vermeld in voorberoepen stichtingsakte.

Welke vennootschap, vertegenwoordigd als voorzegd, ondergetekende notaris aanzocht heeft akte te verlijden van hetgeen volgt :

De naamloze vennootschap CENTRIMO is eigenares van :
GEMEENTE MIDDELKERKE (WESTENDE BAD) :

Een perceel grond, vroegere standplaats van twee aar eenpalende villas gelegen op de Zeedijk nummers 442 en 44 bekend ten kadaster Sectie D respectievelijk nummers 595T1 en 595M23 voor een gezamentlijke oppervlakte van tweeën-dertig drieëntwintig vierkante meter, palende of hebbende bepaald noord de Zeedijk, oost Jan Tierens-Ghekiere en consoorten te Malderen, zuid 1° Armand Denquet-Massaut te Hastière-par-Deld 2° de naamloze vennootschap Algemene grond- en nijverheidsmaatschappij te Westende, west de naamloze vennootschap Société Immobilière Marba en consoorten te Antwerpen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goederen behoren de vennootschap toe als volgt :

1° voor de grond van de vroegere villa nummer 442, gekadastreerd Sectie D nummer 595T23 : bij aankoop jegens de heer Frédéric Alphonse Marie Joseph Casse, beheerder van maatschappijen en zijn echtgenote Mevrouw Anne Marie

Fernande Josèphe Ghislaine Hocke, zonder beroep, samen wonnende te Ukkel, ingevolge akte verleden voor ondergetekend notaris met tussenkomst van Meester Jean-Pierre Hocke, notaris te Kortrijk, in datum van achttien oktober negentienhonderd zesenzestig, geregistreerd.

Zelfde goed behoorde voorheen toe aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "O-CASE" gevestigd te Kortrijk, bij aankoop jegens Mevrouw Isabelle Stern, weduwe van de heer Charles Didisheim te Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester Gerard Warlop, notaris te Bellegem, op negentwintig mei negentienhonderd tweeënvijftig overgeschreven.

Mevrouw Didisheim verkreeg dit goed bij aanbesteding haar gedaan in een akte verleden voor notaris Pierre De Doncker te Brussel, in datum van negentien oktober negentienhonderd achtentwintig, van goederen afhangende van de nalatenschap van haar echtgenoot de heer Charles Didisheim, overleden te Francorchamps op negen december negentienhonderd zesentwintig.

Bij akte verleden voor notaris Jean Vanderhaeghe te Elsene, in datum van eenentwintig december negentienhonderd zesenzijftig werd de vereniging van alle deelbewijzen vastgesteld van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "O-CASE" in handen van de heer Frederic Casse-Hocke.

Het actief van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid omvatte voorschreven goed, welke verviel aan de heer Frederic Casse-Hocke, voornoemd,

2° voor deze genummerd vroeger 443, gekadastraerd Sektie D nummer 595M23 : bij aankoop jegens 1° de heer Pierre Jules Luc Ghislain BERTIN, directeur en zijn echtgenote Mevrouw Chantal Marie Josephe Madeleine Louise Ghislaine CASSE zonder beroep, samen te Bougival (Frankrijk) en 2° de heer Jean-Marie Joseph André Ghislain CASSE, industrieel, en zijn echtgenote Mevrouw Edith Marie Madeleine Jacqueline ROUSSEAU zonder beroep, samen te Brussel, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van Meester Marc de Mûelenaere, notaris te Tielt, in datum van achttien oktober negentienhonderd zesenzeventig, geregistreerd.

Zelfde goed werd aangekocht door de echtgenoten Pierre Bertin-Casse en Jean-Marie Casse-Rousseau jegens Mevrouw Théodorine Mewissen, weduwe van de heer Emile Chapelier; Mevrouw Josepha Chapelier, echtgenote van de heer Louis Lacroix en Mevrouw Anne Chapelier, echtgenote van de heer Joh Bellobuona, ingevolge akte verleden voor notaris Léon Joachim te Luik in datum van zevenentwintig juli negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheeken te Veurne op achtste augustus daaropvolgende, boek 5417 nummer 16.



7081111111

ede blad.

Zelfde onroerend goed werd oorspronkelijk aangekocht door de echtgenoten Emile Chapelier-Mewissen Théodorine te Luik, jegens Mevrouw Isabelle Stern, weduwe van de heer Charles Léon Didisheim te Brussel, blijkens akte verleden tember negentienhonderd eenenvijftig, overgeschreven als voren op twee oktober daarna, boek 3423 nummer 13.

De heer Emile Chapelier is overleden te Luik, de vijfde mei negentienhonderd negenenzestig, nalatende als enige erfgenamen zijn twee kinderen namelijk : Mevrouwen Lacro Chapelier en Bellobuona-Chapelier, voornoemd, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote blijkens akte gifte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke, op twaalf januari negentienhonderd tweeënvijftig, geregistreerd te Oostende op elfde juni negentienhonderd negenenzestig, volume 1 blad 20 vak 15.

Mevrouw Isabelle Stern voornoemd bezat zelfde onroerend goed sedert meer dan dertig jaar.

De komparante heeft verklaard op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten welke de naam zal dragen van " RESIDENTIE STRANDPALACE " en zal bestaan uit :

- Kelderverdieping met privatieve bergingen, garages, gemeenschappelijke berging.
- Gelijkvloers met twee appartementen;
- Negen verdiepingen met telkens twee appartementen en één studio;
- een technisch verdiep met twee appartementen.

Te dien einde heeft de vennootschap, door haar vertegenwoordigers, de volgende bescheiden opgemaakt, welke aan tegenwoordige akte zullen gehecht blijven, getekend "ne varietur" door de verschijnster en ons, notaris.

BESCHIEDEN.

1. Drie plannen opgemaakt door de heren architecten Declercq en Boucherie, respectievelijk wonende te Izegem Papestraat, 2 en te Roeselare, Ieperstraat, 243, en begrijpende :

- 1/ Blad 1 : Kelder - Riolerings- en Funderingsplan
- 2/ Blad 2 : Gevels en Inplanting
- 3/ Blad 3 : Gelijkvloers- verdieping 1 tot en met 9

- Technisch verdiep.

2. Een uittreksel uit de notulen van het Schepencollege van de Gemeente Middelkerke, omvattende de bouwvergunning met de brandvoorschriften, die bouwvergunning werd afgeleverd in zitting van twintig oktober negentienhonderd zes en zeventig, met melding Plan 1976 - 95. Dossier nummer 126.555 - 76 D C

3. Algemeen reglement van medeëigendom.

Met het doel van nu af reeds het statuut vast te leggen van het onroerend goed dat wordt opgericht overeen-

komstig de voorschriften voorzien door artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, verklaart de komparante het appartementsgebouw te verdelen overeenkomstig de hiernavolgende beschrijving en hiervoorvermelde plannen waarvan de ontleding volgt :

I. KELDERVERDIEPING.

A/ Gemeenschappelijke en onverdeelde delen

De funderingen, verzamelputten, afvoerleidingen, syphons, aeras, afleiders, elektrische kabinen, lokaal voor tellers van electriciteit, gemeenschappelijke berging, lokaal voor tellers voor water, liftkoker (met sas), trapzaal berging voor kuisgerief, berging vuilnis, gemeenschappelijk uitweg (servitude op plan).

B/ PRIVATIEVE DELEN.

1. De garage nummer 1 (op plan overdekte staanplaats)
2. De garage nummer 2 (op plan garage)
3. De garage nummer 3 (op plan dubbele garage)
4. Eenendertig kelders genummerd van 1 tot en met 31

op plan.

De garage nummer 1 omvat :

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke garage;

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de ~~zesenvijftig~~zesenvijftig/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

De garage nummer 2 omvat :

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke garage;

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de eenentachtig komma tweeënveertig/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

De garage nummer 3 omvat :

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke garage;

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de honderd vierendertig komma zesennegentig/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

De eenendertig kelders genummerd als voren omvattend ieder :

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom, de eigenlijke kelder;

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de zes komma tachtig/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

II. GELIJKVLOERS.

A/ Gemeenschappelijke en onverdeelde delen :

Inkom met plaats voor brievenbussen, trapzaal, lift met sas, trapzaal, gemeenschappelijke berging.

B/ Privatieve delen

De appartementen CG (oostzijde) en AG (westzijde).

1. Het appartement CG omvat :

enzestig
negenender-

a/ in privaatieve en uitsluitelijke eigendom : hall, vestiaire, badkamer, W.C., keuken, living, terras, ten zuiden van de badkamer en hall : twee slaapkamers (genummerd 1 en 2; slaapkamer 2 omvat daarenboven een terras.

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid : de driehonderd vierenveertig komma negenendertig/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond, welke onderverdeeld zijn als volgt :

Het appartement zonder de slaapkamers : de tweehonderd achtentwintig komma nul zeven/tien duizendsten.

De slaapkamer nummer 1 : vierenvijftig komma nul drietienduizendsten.

De slaapkamer nummer 2 : de tweeënzestig komma negenentwintig/tienduizendsten.

2. Het appartement AG omvat :

a/ in privaatieve en uitsluitelijke eigendom : hall, living met terras, keuken, bergplaats, W.C., badkamer, vestiaire, twee slaapkamers genummerd 3 en 4; slaapkamer 4 omvat daarenboven een terras met ingebouwde kast.

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid : de driehonderd vierentachtig komma twaalf/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond, welke onderverdeeld zijn als volgt :

Het appartement zonder de slaapkamers : de tweehonderd eenentachtig komma vierentachtig/tienduizendsten; de slaapkamer nummer 3 : de vijfenvijftig komma vijfentwintig/tienduizendsten;

De slaapkamer nummer 4 : de zevenenveertig komma nul drie/tienduizendsten.

III. VERDIEPINGEN I tot en met 9.

Op ieder verdiep : twee appartementen en één studio, een appartement type C (oostzijde), een appartement type A (westzijde) en een studio B gelegen tussen de twee appartementen.

Ieder verdiep wordt aangeduid door een cijfer, zoals heeft men op het eerste verdiep : appartement C1, appartement A1 en studio B1; voor het tweede verdiep : appartement C2, appartement A2 en studio B2 enzovoorts...

A. GEMEENSCHAPPELIJKE EN ONVERDEELDE DELEN.

Lift met gas, trapzaal, inkomhall;

B. PRIVATIEVE DELEN.

1. Ieder appartement type C omvat :

a/ In privaatieve en uitsluitelijke eigendom : hall, vestiaire, badkamer, W.C., keuken, living, terras, zuiden van de badkamer en hall : twee slaapkamers genummerd 1 en 2; slaapkamer twee omvat daarenboven een terras.

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid: de driehonderd vierenveertig komma negenendertig/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond, welke onderverdeeld zijn als volgt :

Het appartement zonder de slaapkamers : de tweehonderd achtentwintig komma nul zeven/tienduizendsten; slaapkamer nummer 1 : de vierenvijftig komma nul drie/tienduizendsten; en slaapkamer nummer 2 : de tweeënzestig komma negenen-twintig/tienduizendsten.

2. Ieder Studio B omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : hall, vestiaire, studio, terras, kitchenette, badkamer.

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de honderd zevenzeventig komma zestien/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen waaronder de grond.

3. Ieder appartement type A omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : hall, living met terras, keuken, bergplaats, W.C., badkamer, vestiaire, twee slaapkamers genummerd 3 en 4; slaapkamer nummer 4 omvat daarenboven een terras met ingebouwde kast

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de driehonderd vierentachtig komma twaalf/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond, welke onderverdeeld zijn als volgt :

Het appartement zonder de slaapkamers : de tweehonderd eenentachtig komma vierentachtig/tienduizendsten; de slaapkamer nummer 3, de vijfenvijftig komma vijfentwintig/tienduizendsten; slaapkamer nummer 4 : zevenenveertig komma nul drie/tienduizendsten.

IV. TIENDE OF TECHNISCH VERDIEP.

Twee appartementen, appartement TC (oostwaarts) en appartement TA (westwaarts).

A. Gemeenschappelijke en onverdeelde delen :

Machinekamer voor lift, traphall, inkomhall, vluchtweg.

B. Privatieve delen :

1. Het appartement TC omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : hall, vestiaire, living met terras, open haard, berging, keukens, W.C., badkamer, slaapkamer.

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de tweehonderd tweeëntachtig komma negenennegentig/tienduizend der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

2. Het appartement TA omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : hall, living met open haard en terras, berging, keuken, badkamer, slaapkamer en berging op terras.

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeelde : de driehonderd vierenveertig komma negentig/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

- Een appartement van twee slaapkamers zal een of twee kamers van het aanpalende appartement mogen omvatten zodanig dat dit laatste slechts over één of géén slaapkamers zal beschikken en eerstgenoemde over drie of vier

slaapkamers.

De kwotiteiten aan voormelde privatieven aanbedeeld zullen derhalve in verhouding worden gewijzigd volgens de kwotiteiten aan voormelde slaapkamers aanbedeeld zoals hiervoren bepaald.

Voormelde appartementen en studio's zullen eveneens kunnen worden samengevoegd tot verruimde appartementen en of/studio's. Nochtans zouden de kwotiteiten van zelfde verruimd appartement niet meer bedragen dan de som van de kwotiteiten van de twee samengevoegde privatieven.

V. HET DAK.

Het dak boven het tiende of technisch verdiep is een onderdeel van de gemene delen. De toegang tot het dak is verboden behalve voor noodzakelijkheden van gemeen belang. De verdeling hierboven uitgevoerd vormt juridisch het bestaan van de appartementen, studio's en garages, zodat ieder van deze private eigendommen van nu af aan een afgescheiden goed vormt hebbende elk, als onafscheidbare bijkomstigheden in medeïgendom en gedwongen onverdeeldeheid, het hiervoor aangeduide aantal tienduizendster in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Aldus wordt het gebouw samengesteld uit private delen die de uitsluitende eigendom uitmaken van hun eigenaar en uit de gemene delen onafscheidbare afhankelijkheid van de private delen en waarvan de eigendom toebehoort in gedwongen onverdeeldeheid van alle medeïgenaars elk voor het aantal tienduizendsten hiervoor aangeduid.

VI. GEMENE MUREN.

Voorbehouding wordt gedaan voor de gemene muren, schiedingsmuren of andere hoegenaamde afsluitingen verbonden aan het onderhavig gebouw.

De eventuele overname ervan wordt steeds gedaan op kosten van de bouwheer. Maar deze behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor in zijn uitsluitelijk voordeel te nemen, de eventuele aankoopprijs door de geburen te betalen betreffende de gevelmuren of afsluitingen die zij op hun kosten zou hebben opgericht. Deze prijs zal rechtstreeks door voornoemde bouwheer worden geïnd op hun eenvoudig kwijtschrift en zonder tussenkomst van de medeïgenaars.

De bouwheer alleen zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandelijkheid en overname ondertekenen namens alle medeïgenaars.

De rechten welke de verschijnster zich hier voorbehoudt zullen voor haar generlei verantwoordelijkheid medebrengen, noch enige verplichting om bij te dragen tot het onderhoud, de beveiliging of herstelling van de gevelmuren.

Deze voorbehouding zal blijven gelden ook na het bouwen van onderhavig appartementsgebouw;

VII. VOORBEHOUD VAN RECHTEN.

a) Bij afwijking van hetgeen hiervoor gezegd is en in het reglement van medeëigendom is bepaald, behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de medeëigenaars, noch mogelijkheid van verhaal van deze laatste, onafgezien de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten aan de eisen van de bouwkunst en van de techniek, alsook om het gebruik van de private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren. Om reden van voorschriften van veiligheid onder andere brandweer enzovoorts... behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor constructies op te richten of wijzigingen aan plannen uit te voeren zowel aan de gemene als privaatieve delen, zonder gehouden te zijn tot om het even welke schadeloosstelling tegenover de medeëigenaars.

b) de bouwheer zal een tienjarige verzekering afsluitende op het ganse gebouw. Ieder verkrijger van aandelen verplicht zich dan ook op eerste verzoek, de verzekering betreffende zijn verkregen eigendom over te nemen.

c) voor wat betreft de interpretatie van het reglement van medeëigendom is alleen de beheerraad bevoegd, de algemene vergadering der medeëigenaars is bevoegd zoals hier verder bepaald in "reglement van medeëigendom".

d) De kopers hebben geen recht op enige welkdanige vergoeding of prijsvermindering wegens de staat der gebouwen of verschil in de opgegeven afmetingen en oppervlakten, zolang de afmetingen en oppervlakte niet meer dan tien procent afwijken van de goedgekeurde plannen.

Zij zullen het goed moeten nemen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de verkoop, met al zijn heersende en lijdende zichtbare en onzichtbare erf-dienstbaarheden, zowel wat betreft de toestand van de gebouwen, van de grond en van de ondergrond, zonder enige welkdanige of hoegenaamde aanspraak te kunnen maken op vergoeding jegens de komparante.

Deze bedingen mogen niet aanschouwd worden als louter gebruikelijke bedingen doch zijn een uitdrukkelijke voorwaarde sine qua non voor de verkrijgers van privaatieve delen in bovenbeschreven appartementsgebouw.

VIII. - BASISAKTE.

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basisakte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper en zulks naar rato van het verlijden van de authentieke koopakten, naar rato van : vijf duizend frank (5.000,-) per appartement, vier duizend frank (4.000,-) per studio en vijfhonderd frank (500,-) per garage.

De betaling van deze bijdrage door de kopers brengt de aflevering mede van een vrije kopij van de eigenlijke

basisakte en van het reglement van medeëigendom, ter uit-
sluiting van de plannen, maar sluit het recht uit voor de
kopers of eigenaars op één expeditie, dewelke aan de zaak
voerder van het gebouw wordt afgeleverd.

VERKLARING.

De verschijners verzoeken uitdrukkelijk de werkende
notaris deze akte te laten overschrijven.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Roeselare, datum als ten hoofd
gemeld.

En na gedane lezing, de verschijnster heeft getekend
met ons, notaris.



HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT
van het flatgebouw genaamd " RESIDENTIE STRANDPALACE "
gelegen te MIDDELKERKE (Westende-Bad) langs de Zeedijk.

ALGEMENE OPMERKINGEN

ARTIKEL EEN : ZAKELIJK STATUUT.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) hebben de komparanten zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het 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 ten hypotheekkantore, aan welke formaliteit huidig reglement is onderworpen en die zal vervuld worden.

ARTIKEL TWEE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt hetwelk zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers ten even welken titel; dit reglement regelt het genot van het 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 aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

ARTIKEL DRIE : REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

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

ARTIKEL DRIE : ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE BESPREKEN :

1. 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 privaatieven.

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 privaatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of weghalen van deze meubels en dit mobilair.

2. Het lokaal in de kelder, bestemd voor het plaatsen van transformatoren en gekend onder de benaming "electrische kabien" zal door de naamloze vennootschap "Centrimo" handelende voor rekening van alle medeëigenaars, onvergolden ter beschikking voor een onbepaalde duur, van de distributiemaatschappij of de opeenvolgende distributiemaatschappijen die belast worden met de bedeling in het flatgebouw.

De eigenaars en de bewoners van het flatgebouw zullen wegens het bestaan en de werking van deze kabine geen enkele vordering mogen laten gelden tegen de distributiemaatschappij. Dit lokaal is slechts toegankelijk voor de aangestelden van de distributiemaatschappij. Deze beslist eigenmachtig over de bestemming van dit lokaal, maar een bestemmingsverandering zal niet plaatshebben zolang die post nodig is voor de electriciteitsbedeling van het flatgebouw.

De distributiemaatschappij heeft het recht alle hoog- en laagspanningsmateriaal nodig voor de werking en de uitrusting van de hoogspanningskabine aan te brengen, op te stellen en te onderhouden, en dit langs alle toegangswegen van het flatgebouw. Zij mag in de muren, de vloer en het plafond van de kabine alle haken hechten, openingen maken en andere werken uitvoeren, zonder enige vergunning te moeten vragen aan wie ook.

De grond waarop het flatgebouw wordt opgericht en het flatgebouw zelf zijn bezwaard met een kosteloze erfdiensbaerheid ten gunste van de distributiemaatschappij

om haar vrije toegang te verlenen voor alle personeel en werktuigen en doorgang met alle kabels.

Het onderhoud van de externe delen van dit lokaal is ten laste van de collectiviteit, doch met uitsluiting van de distributiemaatschappij.

Alle kosten betreffende de installatie van deze hoogspanningspost en de verzekering ervan, het nazicht, het onderhoud, het herstel van de installatie, vallen ten laste van de distributiemaatschappij.

Alle kosten betreffende de installatie van deze hoogspanningspost en de verzekering ervan, het nazicht, het onderhoud, het herstel van de installatie, vallen ten laste van de distributiemaatschappij.

Voornoemde bepalingen betreffende deze transfokabine primeren op elke andersluidende bepaling.

3. Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erfdiensbaarheden zo heersende als lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de naamloze vennootschap " CENTRIMO " noch verhaal tegen haar en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig overgeschreven en niet verjaard.

Alle toekomstige verkrijgers van privatieven in het flatgebouw worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de komparanten in deze dienaangaande.

4. Ingenottreding.

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

Onder betrekking 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 van de sleutels van het privatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de naamloze vennootschap "Centrimo" of haar volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privatief, met of zonder bergplaats, toe te staan. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privatief en neemt hij ten zijne uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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 (privatieven hinderen of beletten.

5. De naamloze vennootschap "Centrimo" dient geenszins de toestemming te bekomen van de andere medeëigenaars om de veranderingen voorzien in titel VII van onderhavige akte; ten uitvoer te brengen en alle voorbehouden rechten uit te oefenen zonder enig recht op vergoeding vanwege de andere medeëigenaars om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op gemene delen of privatieve delen.

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

7. Toegangen - Nooduitgangen.

1) Kelderverdiep :

Het is noodzakelijk dat alle verbindings- en toegangsdeuren tot de trapzaal en lift gemakkelijk kunnen bereikt worden, teneinde in geval van nood de evacuatie van de bewoners van gelijk welke blok toe te laten.

Ditzelfde geldt voor de nooduitgang, waarbij de ver-

binding tussen de parking en de gemeenschappelijke gang en de onderscheiden trapzalen steeds moet gewaarborgd blijven, alsook toegang tot de gemeenschappelijke berging.

2) Gelijkvloers

De gemeenschappelijke hall, met toegang langs de Zeedijk, geeft steeds toegang tot de inkomdeur van de trapzaal.

8. Het flatgebouw zal worden aangesloten op het televisie- en frequentie-modulatie distributienet. De bouwheer zal het recht hebben de nodige werken uit te voeren en inzonderheid om de leidingen te leggen en deze zelfs door de privatieve eigendommen te laten lopen. De kosten van rechtstreekse aansluiting van de privatieven aan het net zijn evenwel ten laste van de respectievelijke eigenaars van privatieven. Het opstellen van private antennes op het dak is niet toegelaten.

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

SECTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL VIJF :

Het gebouw bevat privatieve delen waarvan de eigenaars de privatieve en uitsluitende eigendom hebben, en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieve kavels gezamenlijk elk voor een aandeel zoals hierna bepaald.

ARTIKEL ZES : VERDELING DER GEMENE DELEN.

Iedere privatieve kavel bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door tienduizend/tienduizendsten, verdeeld als volgt :

1. In de kelderverdieping :

- Garage nummer 1 : vijftenzestig komma negenendertig /tienduizendsten 65,39/10.000st
- Garage nummer 2 : eenentachtig komma tweeënveertig/tienduizendsten 81,42/10.000st
- garage nummer 3 : honderd vieren-
dertig komma zesennegentig/tienduizendsten .134,96/10.000st

.- Berging van 1 tot en met 31 ieder : zes ^{6,80}
komma tachtig/tienduizendsten of samen
tweehonderd en tien komma tachtig/tien-
duizendsten 210,80/10.000sten

Gelijkvloers en verdiepingen 1 tot en met 9 :

1. Tien appartementen Type C (oostwaarts gelegen) het appartement gelijkvloers gekenmerkt CG, de overige zijn respectievelijk genummerd van 1 tot 9 vanaf eerste tot negende verdieping. Ieper appartement omvat driehonderd vierenveertig komma negenendertig/tienduizendsten (344,39/10.000sten) en is onderverdeeld in :

Appartement zonder de slaapkamers:
tweehonderd achtentwintig komma nul zeven/
tienduizendsten (228,07/10.000sten)

slaapkamer 1 : vierenvijftig komma nul drie/tienduizendsten (54,03/10.000sten)

Slaapkamer 2 : tweeënzestig komma negenentwintig/tienduizendsten (62,29/10.000)

Samen voor de tien appartementen :
drie duizend vierhonderd drieënveertig komma negentig/tienduizendsten 3.443,90/10.000st

2. Tien appartementen Type A (westwaarts gelegen) het appartement gelijkvloers gekenmerkt AG, de overige zijn genummerd van 1 tot 9 vanaf eerste tot negende verdieping. Ieder appartement omvat driehonderd vierentachtig komma twaalf/tienduizendsten (384,12/10.000sten) en onderverdeeld in :

Appartement zonder de slaapkamer : de
tweehonderd eenentachtig komma vierentachtig/
tienduizendsten (281,84/10.000sten)

Slaapkamer 3 : vijftenvijftig komma vijfentwintig/tienduizendsten (55,25/10.000sten)

Slaapkamer 4 : zevenenveertig komma nul drie/tienduizendsten (47,03/10.000sten)

Samen voor de tien appartementen : drie

duizend achthonderd eenenveertig komma twintig/tienduizendsten 3.841,20/10.000ster

Verdiepingen 1 tot 9

Negen studio's B respectievelijk genummerd voor ieder verdiep van 1 tot 9. Ieder studio omvat : honderd zevenenzeyentig komma zestien/tienduizendsten (177,16/10.000sten)

Samen voor de negen studio's : duizend vijfhonderd vierennegentig komma vierenveertig/tienduizendsten 1.594,44/10.000ster

Technisch verdiep

Appartement TC (oostwaarts) tweehonderd tweeëntachtig komma negenennegentig/tienduizendsten 282,99/10.000ster

Appartement TA (westwaarts) driehonderd vierenveertig komma negentig/tienduizendsten 344,90/10.000ster

Totaal : tien duizend/tienduizendsten . 10.000/10.000sten

De aanbesteding van de gemene delen zoals hierboven vastgesteld zal nooit kunnen gewijzigd worden welk waardeverschil ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende private kavels tengevolge van veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het flatgebouw zouden uitgevoerd worden of tengevolge van wat ook, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering beslissing genomen met de algemeenschap van stemmen van alle medeëigenaars.

ARTIKEL ZEVEN : GEMENE DELEN.

Zijn gemeen de delen van het woningkompleks die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere private, onder andere : de grond, de funderingen, het betonnen geraamte de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift, de minu-

teringsverlichting, de ondergrond, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren; enz. ...

ARTIKEL ACHT : ~~PRIVATIEVE DELEN~~

Iedere privaatieve eigendom bestaat uit de vormgevende delen van de eigenlijke privaatieve kavels - appartement of studio, autostandplaats, garage met uitsluiting van de gemene delen, en bevat aldus onder meer :

1. De elementen waaruit de kavels en hun privaatief toebehoren samengesteld zijn en de elementen die ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staan en die er zich binnen bevinden, zoals :

- De bekleding van de grond (tegelvloeren, parket, enzovoorts) en de elementen waarop deze bekleding rust.

- De binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken

- De medeëigendom van de muren die een privaatief scheiden van de andere eigendommen.

- De bekleding der muren en de plafonering.

- De toegangsdeuren tot de kavels zelf en hun bijhorigheden.

- Eventueel de kelder of de bergplaats in de kelder-verdieping met de toegangsdeur.

- De vensters begripende de ramen, het glaswerk en de luiken en andere afschermingen.

- De bekleding der balkons en terrassen, de borstweringen, leuning en traliewerk inbegrepen.

- De binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privaatieve eigendom, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers.

- Het schrijnwerk en de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten.

- ~~De apparatuur voor parlofoon en voor het automatisch openen van de deur.~~

2. Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende zoals :

Alle ~~leidingen~~ voor gas, water, electriciteit, tele-

visie- en radiodistributie, ~~parkeertuinen~~, enzomeer, vanaf de meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon.

- De meters voor zover er niet behoren aan de distributiemaatschappijen of aan anderen die deze meters verhuren.

De brievenbus in de gemeenschappelijke hall.

De bel aan de inkomdeur der privatieve eigendommen.

De platen met opgave van naam en beroep der betrekkers:

- de schoorstenen of luchtkokers dienend voor privaatief gebruik der kavels.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik moeten dienen.

ARTIKEL NEGEN : ZAKELIJKE RECHTEN.

De uit onverdeeltheid treding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeltheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met het privatieve eigendom en van slechts tot beloop van het aandeel afhingende van zelfde privatieve eigendom, ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

ARTIKEL TIEN. - GEBRUIK VAN DE PRIVATIEVEN.

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

Hij mag, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt bepaald in artikel vijf over de stijl en de hermonie van het flatgebouw, de inwendige schikking van zijn privatieve eigendom veranderen zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen veroorzaken aan de gemene delen of aan de

privatieve delen van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieve delen zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden, te zelfder tijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen hun privatieve kavel gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

ARTIKEL ELF.

Wijzigings- of veranderingswerken aan de 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 architect. Ook de kosten en lonen van de architect zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het flatgebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privatieve delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch deze instemming moet gegeven worden met de algemeenschap van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars. Deze algemeenschap van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft de veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van iedere privatieve kavel, de buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en borstweringen, de luiken en alle andere gedeelten zichtbaar van buiten.

ARTIKEL TWAALF.

Wanneer privatieve of gemene delen of zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhouden van een kavel voortvloeit, kan de algemene vergadering beslissen met gewone meerderheid der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen - of, bij hoogdringendheid is de

verf
wijzigings-
werken

zaakvoerder gerechtigd - om op kosten van de nalatige eigenaars ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kaval te doen overgaan.

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL DERTIEN : MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

ARTIKEL VEERTIEN : AANSTELLING VAN EEN SYNDICUS.

HIERNA STEEDS GENOEMD "ZAAKVOERDER".

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder die echter niet noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn.

De zaakvoerder is gelast met het algemeen toezicht over het flatgebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder. In geval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

ARTIKEL VIJFTIEN : VERGOEDING VAN DE ZAAKVOERDER.

De vergoedingen van de zaakvoerder worden vastgesteld door de algemene vergadering en gelden als algemene kosten.

ARTIKEL ZESTIEN : TAAK VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en electriciteit, centrale verwarming en warmwaterbedeling, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, de algemene kosten en uitgaven te verdelen tussen de medeëigenaars

in de verhouding bepaald in de huidige akte, de desbetreffende gelden te ontvangen en deze over te maken aan de rechthebbende, de documenten van het gebouw te bewaren, en in het algemeen alle andere opdrachten uit te voeren die hem door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

De zaakvoerder dient een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige zou gedaan worden voor het onderhoud van de installaties van water, electriciteit, verwarming en betreffende de sanitaire installaties. Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een bevoegde onderneming, die verantwoordelijk is, en zoveel mogelijk onder vorm van een polis of kontrakt tegen forfait. Een zaakvoerder die dienaangaande nalatig is zal persoonlijk verantwoordelijk gesteld worden voor de schade. Betreffende de verwarmingsinstallatie en de lift zal vanaf de inwerking-treding een onderhoudskontrakt afgesloten worden.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering moet de zaakvoerder dienaangaande verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels, apparaten en materieel te voorkomen en te beperken. De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installaties uitgevoerd hebben.

De zaakvoerder of de voorlopige zaakvoerder heeft het recht de tellers te doen plaatsen, in huur te nemen, de abonnementen daarop aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten betreffende de tellers, huurgelden inbegrepen, ten laste van de eigenaars vanaf de plaatsing.

ARTIKEL ZEVENTIEN.

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. In geval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder

zaakvoerder gerechtigd - om op kosten van de nalatige eigenaars ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kaval te doen overgaan.

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL DERTIEN : MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

ARTIKEL VEERTIEN : AANSTELLING VAN EEN SYNDICUS.

HIERNA STEEDS GENOEMD "ZAAKVOERDER".

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder die echter niet noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn.

De zaakvoerder is gelast met het algemeen toezicht over het flatgebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder. In geval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

ARTIKEL VIJFTIEN : VERGOEDING VAN DE ZAAKVOERDER.

De vergoedingen van de zaakvoerder worden vastgesteld door de algemene vergadering en gelden als algemene kosten.

ARTIKEL ZESTIEN : TAAK VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en electriciteit, centrale verwarming en warmwaterbedeling, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, de algemene kosten en uitgaven te verdelen tussen de medeëigenaars

ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient zo vlug mogelijk rekenschap hierover te geven.

ARTIKEL ACHTTIEN.

~~Minstens een maal per jaar~~ en hoogstens drie maal per jaar geeft de zaakvoerder aan iedere eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in gemeenschappelijk verbruik en andere algemene kosten, en ontvangt ook deze gelden; De betaling moet geschieden ten laatste binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening.

De afrekening evenals de processen-verbaal van de algemene vergadering mogen door de zaakvoerder alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling. De zaakvoerder mag ze dus niet toezenden aan de huurders.

Ieder eigenaar zal verplicht zijn een borgsom te storten aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen, en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormt het noodzakelijk incasso dat steeds voorhanden moet zijn om de zaakvoerder toe te laten de lopende kosten te betalen.

In geval van overdracht onder levenden ten kosteloze of ten bezwarende 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 aangevangen of uitgevoerd vóór de overdracht. De vorige eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden vóór de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de collectiviteit behalve wat de borgsom betreft waarvan spraak hiervoor.

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

ARTIKEL NEGENTIEN. - GEDWONGEN INNING DER GEMEEN-

SCHAPPELIJKE KOSTEN.

1. Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom of zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten aan de zaakvoerder te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht bij aangetekende brief of bij drager, is de zaakvoerder bevoegd tot de hierna vermelde dwangmiddelen over te gaan zonder enige toelating te moeten hebben van de raad van beheer of van de voorzitter. In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen noch tegenover de rechtbank noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten beschikt de zaakvoerder over de volgende middelen :

a/ De water-, gas- en electriciteitsleveringen (ten behoeve van de ingebreke geblevene stop te zetten; hij mag zelfs de tellers van water, gas- en electriciteit op kosten van de ingebreke geblevene laten wegnemen.

b/ De ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

c/ Tot beloop van het gepaste bedrag alle aan de ingebreke gebleven eigenaar toekomende huurgelden zelf te ontvangen. Te dien einde wordt hierbij van nu af aan de zaakvoerder onherroepelijk en kontraktueel overdracht van huurgelden gedaan door iedere medeëigenaar, voor het geval hij in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. Ten aanzien van de ingebreke gebleven eigenaar geldt de kwijting door de zaakvoerder aan de huurder verleend.

d/ De schuld van de ingebreke gebleven eigenaar van die eigenaars te vorderen op dewelke de verplichting rust een uit zelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, en zulks in verhouding van hun rechten in de gemene delen.

3. Over al de door de zaakvoerder ten voordele van de gemeenschap gevorderde bijdragen is van rechtswege een intrest per jaar verschuldigd vrij van alle hoegenaamde taksen en afhoudingen te rekenen van de

dag der toezending van de sub één bedoelde aangetekende herinneringsbrief.

Deze intrest zal worden berekend naar rata van een percent boven de rentevoet van de Nationale Bank van België voor leningen en voorschotten in rekening-courant op overheidsfondsen of voor het disconteren van promessen met dien verstande dat slechts de hoogste van deze twee rentevoeten in aanmerking genomen wordt en dat de intrest niet lager mag zijn dan zes frank vijftig centiemen ten honderd 's jaars;

4. Ten titel van forfaitaire schadevergoeding zijn de ingebreke gebleven eigenaars verplicht aan de gemeenschap te voldoen een som gelijk aan de kosten en erelonen van de advocaten door de collectiviteit aangesteld voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

ARTIKEL TWINTIG : BEHEERSAFREKENING.

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand. De voorzitter en de twee bijzitters hebben het recht de afrekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken, zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

Het bureau is gerechtigd ten allen tijde de rekeningen en de rechtvaardigingsstukken van de zaakvoerder te vragen om aldus een recht van toezicht op het beheer en de uitgaven van zaakvoerder uit te oefenen.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de medeëigenaars het maximum van de niet gewone uitgaven.

SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL EENENTWINTIG.

De beschikkingen die thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergaderingen der medeëigenaars, onverschillig

of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

ARTIKEL TWEEENTWINTIG : SAMENSTELLING.

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

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

ARTIKEL DRIEENTWINTIG : STATUTAIRE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De statutaire algemene vergadering heeft ambts-halve plaats ieder jaar, op datum, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of diegene die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in dezelfde vorm en mits naleving van dezelfde termijnen en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag.

Buiten deze verplichte algemene vergadering, 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 eigenaars die samen minstens een/vijfde van het ^{1/5} flatgebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen na de gewone jaarlijkse dag of na de uitgedrukte wens van eigenaars zoals bepaald hierboven, dan kan om het even welke medeëigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL VIERENTWINTIG : OPROEPING.

De bijeenroepingen geschieden bij een ~~ter post~~ ~~aangetekend schrijven~~ of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezegd van aftekening op een bijzondere

swiëder

Verder mogen de rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een lasthebber die geen medeëigenaar moet zijn; de gehuwde vrouw mag door haar echtgenoot worden vertegenwoordigd; voor de minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en andere onbekwamen treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of het algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten, 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 oorzaak een privaatief toebehoort in onverdeeldheid aan meerdere eigenaars, hetzij aan vruchtgebruikers en naakte eigenaars, dienen allen te worden uitgenodigd naar de algemene vergadering, alwaar ze echter slechts aan de stemming zullen kunnen deelnemen voor de stemmen verbonden aan hun kavel, welk stemrecht zal uitgeoefend worden door een gerechtigde in de onverdeeldheid of door één enkele vruchtgebruiker of naakte eigenaar te dien einde door de anderen aangeduid.

Bij eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden hetzij wegens overdracht onder levenden, zullen de nieuwe eigenaars slechts deel uitmaken van de algemene vergadering na hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar gemaakt te hebben aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG. - STEMRECHT.

Iedere medeëigenaar beschikt over ~~zoveel stemmen als~~ hij ~~aandelen~~ heeft in de gemene delen.

ARTIKEL ACHTENTWINTIG. - QUORUM.

Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient de algemene vergadering minstens de helft van de aandelen in medeëigendom te vertegenwoordigen om geldig te kunnen beraadslagen en beslissen.

Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen

de twintig dagen na de vergadering die het quorum niet bereikte. De bijeenroeping vermeldt dezelfde agenda en dat het gaat om een tweede vergadering, en geschiedt verder zoals bepaald in artikel achtentwintig.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

ARTIKEL NEGENENTWINTIG : MEERDERHEID.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen, zijnde de helft der uitgebrachte stemmen vermeerderd met één stem.

ARTIKEL DERTIG : AFWIJKINGEN AAN QUORUM EN MEERDERHEID

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen een, zes, elf, zesendertig, vierenveertig en zevenenveertig.

ARTIKEL EENENDERTIG : BUREAU.

Door de algemene vergadering wordt uit de eigenaars een voorzitter en twee bijzitters aangesteld. De algemene vergadering stelt de termijn vast waarvoor ze zijn benoemd, met dien verstande dat zij van rechtswege uit hun ambt treden zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Het aldus samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de zaakvoerder is.

ARTIKEL TWEEENDERTIG : PROCESSEN-VERBAAL.

Van het verhandelde in de algemene vergadering worden, tenzij hiervan een notariëel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden welke opgenomen worden in een speciaal register ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de zaakvoerder en de eigenaars die zulks wensen. Aan deze notulen worden de volmachten gehecht.

Ieder eigenaar kan ten allen tijde inzage en afschriften nemen van de notulen en in het algemeen van het charter van het gebouw doch zonder verplaatsing.

Uittreksels uit de notulen mogen worden afgeleverd tegen de door de algemene vergadering vastgestelde vergoeding. Zij worden door de zaakvoerder getekend en voor echt verklaard.

SECTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

ARTIKEL DRIEENDERTIG : OPSOMMING DER LASTEN.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud, herstelling of vervanging van delen of goederen welke gemeen zijn, met inbegrip van het onderhoud en de aanvulling van de voorzienene beplantingen, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties met inbegrip van de huurprijzen en andere kosten van de door de Naamloze Vennootschap "Centrimo" afgesloten huurkontrakten inzake tellers, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, het externe onderhoud van de "transfocabien", de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw mocht het vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aangezien als gemeenschappelijke onkosten : het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armleuningen en de balkons, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve gedeelten, en daarenboven het onderhoud en de herstellingen aan de tellers.

ARTIKEL VIERENDERTIG : VERDELING VAN DE LASTEN.

1. ALGEMENE REGEL.

Behoudens hetgeen hierna gezegd wordt vallen de algemene onkosten, inbegrepen de kosten van het schilderwerk der privatieve delen zoals hiervoor bepaald, ten laste van de gemeenschap. Deze algemene kosten zullen door alle eigenaars worden betaald en gedragen in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

2. UITZONDERINGEN.

Zelfde eigenaars van de privatieve kavels op het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in welke kosten ook betreffende de liften en de parlofoons. Alle kosten betreffende deze liften, zoals verbruik, onderhoud, verze-

kering, reiniging, herstelling, omvorming en vernieuwing der installaties of bijhorigheden zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de privatieve eigendommen op de verdiepingen.

De kosten van de warmwaterbedeling, de installatie- en aansluitingskosten voor de televisie- en radiodistributie zullen betaald en gedragen worden door de privatieve eigendommen die er door worden bediend.

Alle medeëigenaars staan in voor het onderhoud en de reiniging van het voetpad op gans de gevelbreedte van het gebouw.

Waar het gaat om kosten die alleen door sommige eigenaars dienen te worden betaald, zal de algemene vergadering die bevoegd is om zicht daarover uit te spreken enkel samengesteld zijn uit de betrokken eigenaars met uitsluiting van diegene die niet hoeven tussen te komen.

Alleen de eigenaars der garages dienen tussen te komen in de onkosten van het reinigen der toegangen en in de kosten van water- en electriciteitsgebruik in de garages. Deze worden opgemeten door afzonderlijke tellers.

De garages dienen tegelijkertijd op hun eigen kosten de schilderwerken van hun rolluik uit te voeren. De bestaande kleuren dienen geëerbiedigd te worden.

TENLASTENEMING.

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zal vermeld zijn in de bijeenroeping tot de eerste algemene vergadering. Deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in de verhouding zoals hiervoor bepaald en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dagtekent van vóór deze eerste algemene vergadering die niet zal plaats hebben voor de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij mits akkoord van de bouwheer.

Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag van deze algemene vergadering vereffend worden. Alle betwistingen, door de algemene vergadering aangenomen, zullen verrekend worden in de volgende afrekening. Behoudens contante betaling op de dag zelf van de algemene vergadering moeten

de eigenaars de voorafgaandelijke betaling bewijzen door het voorleggen van rechtsgeldige kwijtschriften.

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder : de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallatie betreffende de privatieve en de gemene delen vooraleer overgegaan wordt tot aanvaarding en dit vanaf de ingangstelling ervan, gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te kunnen maken zonder schadelijke gevolgen voor gezondheid en ten einde de schade door wakheid te beletten.

Zodra de tellers geplaatst worden zullen het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten geregeld worden volgens de aanwijzing van deze tellers, aangezien iedere verkrijger geacht wordt volmacht te geven aan de zaakvoerder om zijn lokalen te verwarmen.

Bij het ontbreken der respectievelijke calorimeters op de onderscheidelijke radiatoren op het ogenblik van de inwerkstelling der installatie voor wat het uitdrogen van het gebouw betreft, is de beheerder of de voorlopige beheerder gemachtigd de kosten voor verbruik van energie te verdelen overeenkomstig de respectievelijke aandelen in het eigendomsrecht der gemene delen der medeëigenaars en dit tot het tijdstip dat het plaatsen der calorimeters verantwoord en uitgevoerd is.

Maken ook deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder de door hem voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de meters. Hij mag deze doen plaatsen, de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de respectievelijke eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten van de meters, huurgelden inbegrepen, ten laste van de verkrijgers der privatieve en dit vanaf de plaatsing.

Zoals voorzegd mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel van de borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de bouwheer.

De meting van koud en warm water en van de centrale verwarming is toevertrouwd aan de maatschappij welke de

plaatsing der bedoelde tellers op zich neemt. Deze opname en de verdeling der privatief, welke aldus dient overge- maakt aan de zaakvoerder voor afrekening, zijn begrepen in het geheel van het verhuringskontraakt.

Gezien de maatschappij in kwestie luidens de beschik- king van het kontraakt, de verdeling der kosten verzekert moet de rol die zij heeft te vervullen van een volslagen neutraliteit zijn.

Alle afrekeningen zullen gebeuren met de zaakvoerder van het gebouw.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Schilderwerken ARTIKEL VIJFENDERTIG.

Onderhouds- en schilderwerken van de gemene delen alsook schilderwerken van de privatieve gedeelten waarva de kosten ten laste vallen van de collectiviteit, alsook het onderhoud der individuele tellers zullen geschieden op de wijze en het tijdstip bepaald door de algemene vergade- ring en onder toezicht van de zaakvoerder.

ARTIKEL ZESENDERTIG: HERSTELLINGEN.

de herstellingen uit te voeren aan de gemene delen worden ingedeeld in drie categoriën :

①. DRINGENDE HERSTELLINGEN.

De herstellingen aan gemene delen die een dringend karakter vertonen en wier uitvoering niet kan uitgesteld worden, zoals herstellingen aan het dak, aan water- gas- en electriciteitsleidingen, aan dakgoten, afvoerbuizen, lift, enzovoorts.. mogen uitgevoerd worden ten verzoeke van de zaakvoerder, zonder enige voorafgaande machtiging.

②. ONONTBEERLIJKE DOCH NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

③. HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE NIET NOODZAKELIJK ZIJN, DOCH EEN VOORDEEL, EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MEDE- BRENGEN.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering beslissend

met een meerderheid van minstens 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 die voorafgaan.

ARTIKEL ZEVENENDERTIG : UITVOERING.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieve kavels voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene 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 vanaf één mei tot één oktober van ieder jaar.

Tot aan de volledige voltooiing van het gebouw zullen de aangestelde van de naamloze vennootschap " Centrimo " onbeperkte toegang hebben in de privatieve kavels voor het uitvoeren van alle opbouw- en afwerkingsactiviteiten. De bouwheer of zijn lasthebber kan eisen dat de sleutels van de privatieven aan hem afgegeven worden.

ARTIKEL ACHTENDERTIG. - REINIGING VAN SCHOORSTENEN EN VERLUCHTINGSPIJPEN.

De eigenaars zijn verplicht alle schoorstenen en verluchtingspijpen te laten reinigen zo dikwijls als dit nodig mocht blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en verluchtingspijpen 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 NEGENENDERTIG.

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het flatgebouw, tenzij het bestuur der belastingen zou bepalen per privatieve eigendom.

C. VERZEKERINGEN.

X ARTIKEL VEERTIG : VERZEKERDE RISICO'S.

De tienjaarlijkse verzekering van de risico's moet collectief genomen worden, met dien verstande dat de diverse

risico's bij verschillende maatschappijen kunnen genomen worden; Volgende risico's en gevaren zullen gedekt worden :

① Brand.

De verzekering slaat zowel op de privaatieve gedeelten, met uitsluiting van de meubels, als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffing, ongevallen veroorzaakt door gas of electriciteit, het neerstorten van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden, geburenverhaal, verhaal tussen de medeëigenaars onderling, genotsverlies, ruiming en slopingswerken, en dit tot beloop van de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

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

② Glasbraak.

Is verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopane, in de privaatieve en gemene delen, aan de binnen- en de buitenzijde van het gebouw.

③ Waterschade.

Een polis voor waterschade zal afgesloten zijn tot beloop van tien procent van het kapitaal verzekerd in de brandpolis.

④ Burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor ongevallen die kunnen overkomen hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten, zoals deze ten gevolge van het gebruik van de lift, deze ten gevolge van het vallen van stenen, vensters, antennes, slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen die zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, gebrek aan verwijdering van sneeuw of ijzel, gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of constructiefouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle andere dergelijke oorzaken.

⑤ Burgerlijke verantwoordelijkheid in zake arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen die kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

Alle premies hiervoor maken deel uit van de algemene kosten en dienen gedragen te worden in de verhouding van het aandeel van ieder in de gemene delen.

Alle medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de zaakvoerder namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering. Ieder medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontraakt.

De medeëigenaars zijn gehouden de verzekeringskontraakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder voort te zetten. De kontrakten worden afgesloten voor een termijn van twintig jaar en zullen geïndexeerd zijn.

Bij afwijking van elke andersluidende bepaling, beslist de distributiemaatschappij eigenmachtig over de verzekering van de "transfocabien" en haar installaties.

Iedere medeëigenaar is verplicht zijn meubels en mobilair te laten verzekeren bij een zekeringsmaatschappij naar zijn keuze. Op eerste aanzoek moet hij het bestaan van het kontraakt en de betaling van de premies bewijzen.

ARTIKEL EENENVEERTIG : BIJPREMIE.

— Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn of worden uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der medeëigenaars of huurders of wegens het personeel in dienst, of in het algemeen om andere redenen die persoonlijk zijn aan een der medeëigenaars, zal deze laatste alleen gehouden zijn tot betaling dezer bijpremie.

ARTIKEL TWEEENVEERTIG : AFWIJKINGEN.

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun eigen delen, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten; zij mogen dit echter laten bijschrijven op de

algemene polis op voorwaarde echter alleen de bijpremie ervan 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 DRIEENVEERTIG. INVORDERING.

In geval van teistering zullen de krachtens de polissen uit te keren vergoedingen uitbetaald worden aan de zaakvoerder, in aanwezigheid van de daartoe door de algemene vergadering aangestelde medeëigenaars, op last deze fondsen te storten bij een bankinstelling of op een andere plaats, volgens de modaliteiten en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

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

ARTIKEL VIERENVEERTIG : GEBRUIK VAN DE VERGOEDING.

De door de verzekeringsmaatschappijen uit te keren vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Ingeval van gedeeltelijke teistering zal de vergoeding gebruikt worden voor het herstellen der schade aan het beschadigd gedeelte. Is de uitgekeerde vergoeding ontoereikend om de kosten van deze herstelling te dekken, dan zal het tekort ingevorderd worden lastens alle medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Is de uitbetaalde vergoeding hoger dan de

herstellingskosten, dan komt het batig verschil toe aan zelfde medeëigenaars in dezelfde verhouding.

b. Ingeval van volledige teistering dit wil zeggen wanneer de teistering meer dan drie/vierden van de waarde van het flatgebouw bereikt zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw, tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van minstens drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is, zal het tekort eveneens moeten bijgelegd worden door alle medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, welke bijdrage opeisbaar zal zijn binnen de drie maanden nadat de algemene vergadering zelfde bijdrage zal bepaald hebben. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken verschuldigd zijn .

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten binnen voormelde termijn, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden. Hij is verder verplicht al zijn rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars die het verlangen onder voorbehoud van zijn aandeel in de uitgekeerde vergoeding. Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige aangesteld bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement waarin het flatgebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Ingeval het flatgebouw niet zou wederopgebouwd worden, zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of licitatie. De verzekeringsvergoeding samen met de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen.

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.
ARTIKEL VIJFENVEERTIG.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wet-

boek) en in het algemeen alle lasten betrekkelijk het flatgebouw, worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, behoudens de uitzonderingen hierboven uiteengezet, doch vanzelfs enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal tegen diegene - medeëigenaars of derden - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

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

Algemene Onkosten De algemene onkosten bevatten verder :

1. Het electriciteits- en gas- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van alle tellers, hun onderhoud en plaatsingskosten, onder voorbehoud van deze welke eigendom zijn van de derden die dit onderhoud en de plaatsingskosten ten hunnen laste zouden nemen.

2. De vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw of een expert in vervanging aangesteld door de algemene vergadering, wanneer er beroep gedaan wordt op hun tussenkomst.

3. De kosten van aankoop van alle gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.

4. De kosten van aankoop van alle gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.

4. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair, de brandblustoestellen en bijhorigheden, de beplantingen en de buitenversieringen opgenomen in de bouwplannen .

5. Alle gerechtskosten en honoraria van advokaten door de zaakvoerder uitgegeven.

6. Alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de inrichting voor centrale verwarming en warmwaterbedeling. ~~ter uitzondering van de inrichtingen die enkel dienen voor de zwembad en de sauna.~~ Het verbruik van deze installaties zal echter gemeten worden door afzonderlijke tellers en terugbetaald in dezelfde mate.

7. Het loon, de verzekering en de sociale lasten van een huisbewaarster en/of onderhoudspersoneel in dienst van de medeëigenaars.

8. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen of werkkranen en andere bijhorigheden.

9. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van alle gemene delen opgesomd in artikel 12. van onderhavig reglement.

10. Alle kosten in verband met de afgesloten verzekerings- en onderhoudskontrakten.

SEKTIE VIJF : BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL ZESENVEERTIG.

De appartementen of studio's op de verdiepingen zijn bestemd voor bewoning. Een vrij beroep mag er worden uitgeoefend en kantoren mogen er worden ingericht. Het is er verboden enige handel te drijven.

Het is verboden hinderlijke bedrijven, klinieken, ziekenhuizen en dergelijke meer in het flatgebouw onder te brengen of er in te richten;

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG. DRAAGWIJDTE - VERANDERINGEN.

Hierbij wordt een reglement van inwendige orde vastgesteld dat verplichtend is voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden, welk reglement slechts zal kunnen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden van de uitgebrachte stemmen, en voor zoveel minstens de helft van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG : VERBODSBEPALINGEN.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hagen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemming -(fietsen, kinderrijtuigen, enzovoorts).

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat geuren verspreidt, of de andere bewoners op enige andere

wijze zou hinderen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels, schoenpoetsen, enzovoorts ..

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan gelijk welke gevel of op de balkons of terrassen van deze gevels of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en dorpels, de gevels en eigendommen van de andere medeëigenaars niet te bevochtigen of te beschadigen;

Fietsen, kinderrijtuigen enz.. zullen moeten worden geplaatst ofwel in de gemeenschappelijke berging in de kelderverdieping, ofwel in de privatieve kelders zich aldaar bevindende.

De gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers zal slechts mogen dienen voor het plaatsen van weinig omvangrijke en geenszins vervuilende voorwerpen, onder andere zullen er mogen geborgen worden kleine kinderwagens (strandzakken enz..)

Gebruik van autoberg- of standplaatsen.

≠ 1. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of de plaatsen voorzien om te manoevreren, voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan de uitrijdende voertuigen.

2. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats en dit buiten de afgebakende grenzen.

3. Het medeëigenaarsschap van de autostandplaatsen is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.

4. Het medeëigenaarsschap wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere vochtigheid, water, zon enzovoorts.. hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement :

lokaal welke autostandplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.

5. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

6. Het is ten strengste verboden :

a) kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten;

b) er met fietsen, trottinettes, moto's enzovoorts.. te rijden.

c) in de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken;

d) er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enz..) uit te voeren of te laten uitvoeren.

e) er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.

f) materialen op de parkeerplaatsen te bergen.

7. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluid makende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.

8. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG : TOELATING VOOR HUISDIEREN.

Huisdieren zoals katten, honden en vogels worden slechts toegelaten als gedoogzaamheid. Indien een dier zou hinderen door lawaai, geuren of anderszins, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen deze gedoogzaamheid kunnen intrekken.

ARTIKEL VIJFTIG :

Het is verboden gasvuren of andere gastoestellen aan te koppelen bij middel van rubberdarmen of andere plooi-bare materialen; de aansluitingsbuizen zullen in metaal of

in andere vaste materialen moeten vervaardigd zijn.

ARTIKEL EENENVIJFTIG.

De algemene vergadering kan de medeëigenaars verplichten de ramen te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

ARTIKEL TWEEENVIJFTIG : PUBLICITEIT - NAAMPLATEN.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw, in de gemeenschappelijke gangen, trappen, overlopen, liften, halls, op de vensters, balkons, buitenramen met uitzondering van de gebruikelijke aankondiging naar aanleiding van het te koop of te huur stellen van een kavel.

Het is toegelaten op de inkomdeur van iedere privaatieve eigendom 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.

In de algemene inkomhalls beschikt ieder betrekker van de privatieven op de verdiepingen over een brievenbus, op dewelke de namen, en het beroep van de titularis is vermeld, alsook de verdieping waar het appartement of studio is gelegen. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

ARTIKEL DRIEënvijftig : VERBODSBEPALINGEN.

Het is verboden in het flatgebouw ontvlambare, gevaarlijke of slecht geurende produkten binnen te brengen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of vuilnisschachten.

SEKTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

De medeëigenaars, huurders en andere bewoners zullen steeds het flatgebouw op een deftige wijze, als " goede huisvader " moeten bewonen en gebruiken.

Zij moeten er op waken dat de rust niet zou gestoord worden noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw

zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of burenen. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudelijke toestellen en verwarmingsdoeleinden is toegelaten ; indien nodig zullen zij echter voorzien worden van de nodige ontstoringsapparaten opdat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet zou gehinderd worden.

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG : GEBRUIK VAN DE LIFT.

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en studio's op de verdiepingen en aan hun bezoekers.

De lift is verboden aan kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

SEKTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG : TELEFOON - ANTENNES.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen.

Het plaatsen van de telefooninstallatie en meer bepaald het leiden der draden vanaf de buitenlijn tot in het appartement of studio moet geschieden in gemeen overleg met de zaakvoerder.

Inzake ontvangst van radio of televisie wordt het ganse gebouw aangesloten op het distributienet. De rechtstreekse aansluiting van de privatieven aan het distributienet zijn eventueel ten laste van de respectievelijke eigenaars der privatieven. Er zullen geen collectieve of individuele antennes op de daken of op de terrassen mogen worden geplaatst.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG : VERPLICHTEND KARAKTER.

Het reglement van medeëigendom is verplichtend voor

alle medeëigenaars, tegenwoordige en toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in ieder akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van een privaatieve eigendom 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 voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtsgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan, en dat zij op hun beurt deze laaten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen ten even welke titel solidair en ondeelbaar verbonden.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG : GESCHILLEN.

Ingeval van onenigheid tussen medeëigenaars onderling of tussen hen en de zaakvoerder betreffende de interpretatie van huidig reglement van medeëigendom, zullen de betwiste punten onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord, zoniet te benoemen door de Heer vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

De beslissingen van deze scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG : AANVULLENDE BESCHIKKINGEN - KEUZE VAN WOONPLAATS.

De medeëigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a. De beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, 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.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het flatgebouw, zullen de partijen woonplaats kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waarin het goed is gelegen, bij gebreke waarvan de woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van alle ambtshalve inschrijving.

Indien onderhavige akte vertaald wordt zal deze vertaling enkel ten titel van inlichting zijn; in geval van onenigheid tussen de twee teksten zal enkel de tekst van de authentieke akte van kracht zijn.