

505



299191  
1767652

Ten jare negentienhonderd zes en zestig, de zeventien-  
den Oktober.

Voor Meester Pierre DE BRABANDERE, notaris, ter verblijf  
plaats Meulebeke.

Is verschenen:

Mijnheer Americ Marcel Ramboer, zonder beroep, geboren te  
Lichtervelde vijf Oogst negentien honderd een en twintig  
wonnende te Oostende Koningsstraat 20 echtgenoot van Me-  
vrouw Anna Thérésia Ghekiere, zonder beroep met hem wonend  
de, geboren te Sint Nicolaas Winkel elf September negentien  
honderd zeven twintig

Die bij dese verklaring te hebben verkocht en in eigen-  
dom te hebben overgedragen onder de gewone waarborg  
als naar recht en voor vrij zuiver en onbelast van alle  
hypotheken, voorrechten en andere belemmeringen hoegenaamd  
aan en in voordeel van:

Mijnheer Fritz Edward Joannes Baptista BEVERNAEGIE, ge-  
boren te Zwevezele vijftiende oktober negentienhonderd en  
negentien, landbouwer, echtgenoot van mevrouw Erzsébet  
ZOLDI, geboren te Kistarcsai (Hongarije) zeventiende novem-  
ber negentienhonderd en zestien, huishoudster, samen wonend  
te Zwevezele, Kortrijksebaan 47; - beide hier tegenwoordig  
en verklarend in koop te aanvaarden, zij door hem bijge-  
staan en gemachtigd.

Conceete Middelkerke-Westende Bad-Zeedijk 441

Zeven honderd zes en twintig tien duizendste in mede-ei-  
gendom en gedeeltes onverdeeldheid in een eigendom gele-  
gen te Middelkerke, Westende Bad Zeedijk 441, kadastraal  
bekend Sectie B nummer 595a/3 groot honderd drie twintig  
vierkante meters; dewelke zeven honderd zes en twintig  
tien duizendsten samen met de zeven honderd zes en twintig  
tien duizendsten in de weg op te richten gemeene delen  
sullen toebehoren als accessorium aan de privative de-  
len van het appartement — type B 2 op de tweede ver-  
dieping met kelder B 2 in de kelderverdieping, van het op  
voorschreven perceel grond op te richten appartements  
gebouw genaamd Residentie Sunny Bank.

Dese privative en gemeene delen van bovengemeld apparta-  
ment met kelder worden juridisch tot stand gebracht  
door de verkoper ingevolge bepaalde ontvangsten door de  
ondergetekende notaris veertien Juni laatste, met het aldaar  
aangehecht algemeen reglement van mede-eigendom der appart-  
ingevolge welke akte verdes de grond en de op te richten  
gebouwen onderworpen aan het stelsel der horizontale  
verdeling van het eigendomsrecht (artikel 572 bis van  
het burgerlijk wetboek)

Oorsprong van eigendom

entsgebouwen, aange-  
uld en gewijzigd  
ij de hier aange-  
echte onderhandse  
kte in date van he-  
en

M  
43.  
ZB  
B

Voorbedeeld onroerend goed behoort de verkopers toe bij aan-  
koop bij akte voor Notaris Villeya te Nieuwpoort van negen  
twintig December negentien honderd vijf en zestig, overge-  
schreven te Veurne een Februari nadien, boek A. 380 nummer  
29 jegens Mevrouw Marie Madeleine Laurent, weduwe van heer  
Maurice Bekert te Etterbeek en haar kinderen, aan wie de  
eigendom toebehoorde in onverdeelheid hoofdens de nalaten-  
schap van hun echtgenoot en vader heer Maurice Bekert, Over  
leden twintig December negentien honderd drie en dertig.

De kopers zullen zich met bovengeschiede vaststelling van  
eigendom moeten vergenoegen zonder vanwege verkoper enige  
andere titel te kunnen eisen dan een afschrift dezer.

#### Voorwaarden:

Zegenwoordige verkoop is gedaan en aanvaard, nits volgende  
bedingen voorwaarden en laten:

1<sup>o</sup> Op voorschreven eigendom, waarvan een onverdeeld deel al-  
hier wordt verkocht, zal door de verkoper, die zich daartoe  
uitdrukkelijk verbindt, of door de personen door hen aangesteld  
een appartementsgebouw worden opgericht, waarvan de lokalen  
die het privé appartement van de kopers zullen uitmaken, en  
de gemene delen die er van afhangen, zullen opgetrokken  
worden volgens de plannen en tekeningen door de kopers  
gemaakt en goedgekeurd, en volgens de overeenkomsten tussen  
partijen gesloten.

Gezien het op te richten appartementsgebouw onderworpen  
wordt aan het stelsel van de horizontale verdeling, zal het  
van bij de aanvang der bouwwerken, privative delen omvatten  
waarvan elke eigenaar de privative en uitsluitende eigen-  
dom zal bezitten, en gemene delen welke in mede-eigendom en  
verplichte onverdeelheid zullen toebehoren aan de eigenaars  
der privative delen tot beloop van de fractie welke zij  
bezitten in voorschreven eigendom.

Ingevolge het bovengeschiede, is er uitdrukkelijk tussen par-  
tijes overeengekomen dat voormelde kopers bij deze, ten ti-  
tel van bijzondere aantrekking, de eigendom verwerven van het  
appartement type B 2 op de tweede verdieping en van de kelder  
in de kelder verdieping.

Het eigendomsrecht van bedoeld appartement met kelder omvat:  
a. In privative en uitsluitende eigendom de lokalen welke  
het samenstellen, namelijk het appartement B. 2 begrijpend:  
Tropaal hall, keuken, living, één slaapkamer, badkamer en  
v.c. - op de tweede verdieping -

en de kelder verdieping de kelder B 2.

b. In mede eigendom en verplichte onverdeelheid, als acces-  
sorium van de privative eigendom: zeven honderd zes en twis-  
tig tien duizendste van de gemene delen met inbegrip van  
de grond.

Voor zoveel als nodig, verklaren de kopers uitdrukkelijk te  
verzekeren aan het recht van aantrekking voor zoveel dit recht  
betreffende heeft op de privative delen van het appartement  
gebouw en de gemene delen die ervan afhangen, uitgezonderd

voor wat betreft privative delen van voorschreven appartemen-  
ment met weder en de gemene delen die ervan afhangen.

De verkoper verklaart te verzoeken aan het recht van intrek-  
king voorspoover dit recht betrekking heeft op voorschreven  
appartement met weder en voor dewelke de kopers zich  
het recht van intrekking hebben voortgehouden.

2. De kopers erkennen de basis akte met het reglement van  
mede eigendom en inwendige orde betreffende voorschreven  
appartementsgebouw vastgelegd in de akte voor den werkende  
notaris zij akte in date van veertien Juni laatste zeer wel  
te kennen en er voorspooverlijk aan het verlijden desor,  
kennis van genomen te hebben.

De kopers worden in de plaats gesteld in alle rechten en  
verplichtingen welke er uit kunnen voortvloeien. Zij ver-  
plichten zich deze te zullen eerbiedigen en uitvoeren, en des  
we te zullen opleggen aan al hun rechtvolgers en recht-  
verkrijgende, ten welken total ook, solidair en ondeelbaar  
verbonden.

Alle akten houdende overdracht van eigendom of genot, huur-  
contracten inbegrepen, zullen de uitdrukkelijke vermelding  
moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende een volledige  
kennis heeft van deze akten en dat hij in de plaats gesteld  
is in alle rechten en verplichtingen welke er uit kunnen  
voortvloeien.

3. De hiertoven aangeduide oppervlakte van de grond is niet  
gevaarborgd; het verschil in meer of min, al overtrof het  
een twintigste, zal ten voordele of ten nadele zijn van de  
kopers, en zonder enige verhaalmogelijkheid uit dien hoofde  
tegen de verkoper.

4. Het goed voorwerp deser akte, wordt verkocht in zijn  
huidige staat, met alle erfdienstbaarheden die er op heden  
zouden kunnen van afhangen, voor- en nadelige, gekende en on-  
gekende, zichtbare en onzichtbare, vrij aan 'e kopers zich  
tegen de ene te verzetten en de andere ten hunne voordele  
te doen gelden, doch allen op eigen kosten risico en gevaar,  
en zonder enige tussenkomst van de verkoper noch enige ver-  
haalmogelijkheid tegen hem.

5. De kopers bekomen de volle eigendom van de aangekochte  
grondfractie in hare tegenwoordige staat te rekenen van  
heden, en van de op te richten gebouwen naarmate van hunne  
tot standkoming, zij zullen het genot en vrij gebruik beko-  
men van hun appartement met weder bij het ter beschikking  
stellen ervan, volgens overeenkomst van partijen.  
Zij zullen de lasten betrekkelijk de gemene en privative  
delen moeten betalen en afdragen zodra deze eindelijk zullen  
zijn.

6. De kosten rechten lasten, alsmede de factuurkosten waar  
deze rechten verschuldigd zijn, zijn ten laeste van de kopers

Prijs. Na lezing door de Notaris aan partijen gedaan van  
artikel 203 registratiewetboek strafrend met woete alle  
bewimpeling van kooprijke verklaarden verschijners den

met de wijziging  
die er aangebracht  
verd, bij het hier  
langehechte stuk.

4.13

28

verkoop tussen hen te hebben gesloten mits HONDERD DUIZEND FRANK, door de kopers aan verkoper, ten verlijden dezer betaald, waarvan kwittantie.

De heer hypotheekbewaarder is uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving te nemen tijdens de overschrijving dezer.

De eenzelveheid van partijen, wordt door de notaris echt bevestigd volgens de wet.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Meulebeke, ter studie.

Na lezing tekenden verschijners,

*Bewooghe Leet*

*Leolde Engelen*

*Paula Maria*

GEREGISTREERD te MEULEBEKE 24 oktober 1906

Boek 274 blad 59 rok 6 behelzende  twee bladen  twee afschrijvingen

Ontvangen:  elfduizend frank

Verschuldigd:

11.000 f

De Ontvanger

*Callens*

CALLENS G.

*Bevestigd in Belad*

*413*

*2 E*

*AB*

*Handwritten signature/initials*

505

17 x

Verk.

# Bijvoegsel

## ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM DER APPARTEMENTSGEBOUWEN.

Residentie Sunny Bank -  
Zeedijk 441; Middelkerke - Westende Bed.

### Eerste Hoofdstuk : ALGEMENE UITLEENZETTING.

Artikel 1: Gebruik makend van het recht voorzien door artikel 577/bis paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentien honderd vier en twintig) wordt het statuut van voormelde eigendom, welk statuut de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en desgevallend de herbouw ervan regelt, als volgt vastgesteld:

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden welke er kunnen uit voortspuiten, vormen het wezenlijk Statuut van gezegde eigendom voor al de mede-eigenaars ervan en/of voor de genen welke op zelfde eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige, zouden kunnen doen gelden; zij zijn bijgevolg onveranderlijk zonder het algemeen akkoord van al de mede-eigenaars; dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan ten hypothekenkantoor te Veure.

Artikel 2: Daarenboven bedingt huidig algemeen reglement om wet te vormen tussen partijen en hun opvolgers te welken titel ook, een reglement van inwendige orde betreffende het genot van het onroerend goed en de wijze waarop de gemene delen zullen worden beheerd, welk reglement van inwendige orde geen zakelijk statuut is, en onderhevig zal zijn aan wijzigingen onder de voorwaarden welke erin vermeld zijn.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving, maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door de afstanddoeners van het eigendoms- of genotersrecht van een gedeelte van de eigendom.

Artikel 3: Het wezenlijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom.

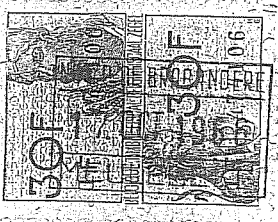
### Tweeds Hoofdstuk: STATUUT VAN HET ONROEREND GOED.

Afdeling I: Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom:

Artikel 4: Het onroerend goed begrijpt delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de mede-eigenaars, ieder van hen voor een breuk.

Artikel 5: De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizendsten toebedeeld aan de verschillende appartementen in verhouding met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen, en hun nuttige oppervlakte.

Deze verdeling wordt door allen aanvaard als definitief welke ook de veranderingen mogen zijn, aan de priva-



Perste Blad

*[Handwritten signature]*

4 B

2 E

*[Handwritten signature]*

nieuwe delen aangebracht door verbetering, verfraaiing of op welke andere manier ook. Er wordt uitdrukkelijk besongen dat welke ook de latere veranderingen mogen zijn, ondergaan door de onderscheidenlijke waarden van de appartementen, namelijk tengevolge van veranderingen of transformaties die zouden aangebracht worden in één of ander gedeelte van het onroerend goed of ingevolge welke omstandigheden ook, de toekennende waardebeoordeling van de duizendsten, zoals deze vastgesteld zijn in de basisakte alleen kan gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering der eigenaars genomen met éénparigheid van stemmen, uitgezonderd hetgeen gezegd wordt in de annex "technische verdiepingen".

Artikel 6: De gemene delen van het onroerend goed, -ter uitsluiting van de koer in de kelderverdieping welke eigendom blijft van de eigenaar- zijn de volgende met aanmerking nochtans dat de nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend:

de grond, de funderingen, de zware gevel, zij- en scheidingsmuren, uitgezonderd de vergoeding bij eventuele aanbouw der aanpalers, de betonconstructie met de geraamten en roosteringen, de versiersels aan de buitenkant der gevels, balkons en vensters, zo voor- als achter, de vensterbanken, de leuningen van balkons en terrassen uitgezonderd, de verluchtungskokers, de hoofdleidingen van water, gas, en electriciteit, alsmede de hoofdmeters en bijhorigheden die met de hoofdleiding betrekking hebben, de afwateringsbuizen van pomptenen, badinrichtingen, water-closets, alsmede de verluchttingsinstallaties van bedoelde afvoerleidingen, de afleidingsbuizen der dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put, de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen, de stijglijnen van electriciteit, gas- en waterleiding en andere zijn geborgen, de afvoergeleidingen en de controleputjes daarvan naar de straat, riool en alle geleidingen hoegenaamd die voor gemeenschappelijk gebruik dienen (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement de delen der geleidingen, afvoergeleiding en aansluitingsbuizen van die appartementen, welke zich binnens huis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke geleiding of afvoergeleiding) de lift, de liftkoker, de liftmachinerie, de inkomdeur, de inkomhall, portaal en windvang, de bergplaats op gelijkvloers, de plaats voor de brievenbussen, de brievenbussen bestemd per bus voor ieder appartement, de trap naar de kelder met zijn traphall, de keldergangen, de kelder voor de tellers, de tellers van electriciteit, gas en water, alsook de kostendaaromheen, de schakelborden en geleidingen waarop de algemene verlichting der gemene delen en de krachtgeleidingen zijn aangebracht, de rioolnetten, sterfputten en bijhorigheden welke gans het gebouw bedienen, de trap, het trappenhuis, de trapoverlopen, de minuterie der trapzalen, alsmede de leidingen en lichtpunten die ze beheersen, de bezetting, beschildering en versiering der trapzalen, erbij begrepen de buitenkant der deuren, die toegang verlenen tot elk appartement, de buizen voor telefoon en televisieleidingen, het dak, de dakgoten, verder en in het algemeen alle delen en zaken welke niet uitsluitelijk ten dienste zijn van de privatieve delen zijn en welke gemeen zijn ingevolge de wet van acht ju-

Kwade Blvd

AB

25

11 negentien honderd vier en twintig en het gebruik.

Artikel 7: De gemeenschappelijke zaken zullen alleen mogen vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen worden met de appartementen of privative lokalen waarvan zij de bijzaak zijn, en slechts voor de aandelen aan ieder van deze bestanddelen toebedeeld. De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een appartement of privatief lokaal, bezwaart rechtsná de fractie der gemeenschappelijke zaken die ervan afhangt.

Artikel 8: Elk bijzonder of privatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement, namelijk de plankenvloer, parket, of andere vloerbedekking waarover men gaat met de onderbavloering aansluitend aan het welksel dat gemeen is, de niet-dragende binnen afsluitingen der appartementen, de deuren, de vensters, de eventuele rolluiken en leuninggen, de deuren, de gevende op de trapoverlopen, alle binnengeleidingen der appartementen (voorzoveel zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn zoals hoger gezegd), de gezondheidstoestellingen tot bijzonder doel en gebruik (lavabo's, bidets, badinrichtingen, water-closets enzovoorts), de glazen delen der deuren en vensters, de plafonering der soldering met deszelfs versieringen, de binnen-plafoneringen en binnenversierselen en in het algemeen al hetgene zich binnen de appartementen en privative lokalen bevindt en al hetwelk tot de uitsluitelijke dienst der eigenaars of bewoners dient of ertoe 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, enzovoorts)

ARTIKEL 9: Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikkingen over zijn appartement of privatief lokaal binnen de perken vastgesteld bij onderhavig kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te ondernemen dat de degelijkheid van het gebouw in gevaar kan brengen.

Ernieder mag, naar eigen goeddunken, de binnenhuisschikkingen van zijn lokalen veranderen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen die er het gevolg van zouden zijn, voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere eigenaars.

Er wordt de eigenaars verboden enige verandering aan de gemeenschappelijke zaken toe te brengen, zelfs aan deze die zich binnen hun privative lokalen bevinden.

Er wordt aan ieder eigenaar verbod opgelegd, zijn appartement in meerdere appartementen of studios te verdelen.

Artikel 10: De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke

derde blad

MB

3 2 E

J



zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering uitspraak doende bij meerderheid van de drie/vierden van het totaal der stemmen van het appartementsgebouw.

Artikel 11: Voor wat aangaat de stijl en de harmonie van het onroerend goed, zelfs wanneer het private zaken betreft, zal niets mogen gewijzigd worden tenzij bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij absolute meerderheid van het totaal der stemmen van het onroerend goed.

Het zal namelijk zo zijn voor de ingangdeuren der appartementen en andere partikuliere lokalen, de vensters de balkons, de terrassen, de zonneblinden, luiken en al de delen van op de straat zichtbaar, en zelfs voor wat betreft het verven.

Artikel 12: De eigenaars zullen luiken of zonneblinden mogen plaatsen, het model zal echter moeten aanvaard worden door de algemene vergadering.

De telefoon mag geplaatst worden op de kosten, voor rekening en verantwoording der eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans niet mogen geplaatst worden aan de gevel langs de dijk.

Artikel 13: Ieder eigenaar kan de toelating verkrijgen van de algemene vergadering, uitspraak doende bij eenvoudige meerderheid van stemmen, om in de gemene muren openingen te maken teneinde de lokalen waarvan hij eigenaar is te verenigen met lokalen der aanpalende gebouwen, op voorwaarde evenwel niet te schaden aan de degelijkheid van het gebouw.

De algemene vergadering zal haar toelating kunnen ondergeschikt maken aan bijzondere voorwaarden.

## AFDELING II - DIENST EN BEHEER VAN HET ONROEREND GOED.

Artikel 14: De algemene vergadering der mede-eigenaars is oppermachtig meester over het beheer van het onroerend goed, voor zover het algemeene belangen betreft.

Artikel 15: De gerant wordt aangesteld door de algemene vergadering die eveneens zal beslissen over zijn gebeurlijke betoldiging.

Hij is gelast met het algemeen toezicht van het onroerend goed, en namelijk met de uitvoering der herstellingen te verrichten aan de gemeenschappelijke zaken.

Ingeval de gerant afwezig is of ingebreke blijft, wordt dit ambt uitgeoefend door de eigenaar van het hoogst aantal duizendsten, bij gelijkheid van rechten wordt het ambt toebedeeld aan de oudste.

Artikel 16: De algemene vergadering is slechts geléig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig zijn of behoorlijk opgeroepen.

vierte blad

4B  
ZF



De vergadering verplicht door haar beraadslagingen en besluiten, al de mede-eigenaars, of zij vertegenwoordigd waren of niet, aangaande de onderwerpen van de dagorde.

Artikel 17: De statutaire vergadering wordt aanttshalve elk jaar gehouden op de dag, uur en plaats aangeduid in de oproepingsbrieven, deze aanduiding wordt gedaan door de gerant of door de persoon die de bijeenroepingen verricht.

Behoudens andersluidende beslissing vanwege de gerant dewelke dient betekend te worden aan al de mede-eigenaars in de vorm en binnen de termijn voorgeschreven voor de oproepingen, zijn deze dag, uur en plaats onveranderlijk van jaar tot jaar.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst, wordt de vergadering bijeengeroepen op verlangen van de voorzitter der vergadering of van de gerant, zo dikwijls als nodig blijkt.

Hij dient in ieder geval bijeengeroepen te worden vaneer de bijeenroeping, gevraagd wordt, door eigenaars welke samen twintig duizend/tien duizendste bezitten.

Bij gebrek aan bedrijvigheid vanwege de gerant gedurende meer dan acht dagen, mag de vergadering bijeengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 18: De oproepingen worden gedaan ten minste acht volle dagen op voorhand bij aangetekende brief.

De oproeping zal eveneens geldig gedaan zijn wanneer zij aan de eigenaar afgegeven wordt tegen ontlasting door deze laatste persoonlijk getekend.

Indien één eerste vergadering niet voltallig is, mag een tweede vergadering met dezelfde dagorde, op dezelfde manier bijeengeroepen worden, met vermelding dat het een tweede vergadering betreft, doch de bijeenroepingstermijn voor een tweede vergadering zal minstens vijf dagen en hoogstens tien dagen bedragen.

Artikel 19: Al de onderwerpen van de dagorde, vast te leggen door de gerant of door de persoon die de oproepingen verricht, moeten op een duidelijke wijze vermeld worden in de oproepingsbrieven.

De beraadslagingen mogen alleen betrekking hebben op de punten van de dagorde, tenzij al de eigenaars tegenwoordig zijn en het slechts zaken betreft van zeer gering belang.

Artikel 20: De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars.

Ingeval de gerant geen mede-eigenaar is, zal hij evenwel opgeroepen worden tot de algemene vergaderingen, maar hij zal deze bijwonen met raadgevende stem en niet stemgerechtigd zijn.

Indien hij nochtans volmacht drager moest zijn van mede-eigenaars die de algemene vergadering niet bijwonen, zal

vrijde blad

§

7/13

25

H

de gerant gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen, volgens hun schriftelijke aanwijzingen, dewelke aan het proces-verbaal zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de gerant, mag niemand een mede-eigenaars vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is, of indien een recht op genot bezittende, hij geen schriftelijke volmacht van zijn eigenaar ontvangen heeft om deel te nemen aan de algemene vergadering en in zijn plaats te stemmen.

De huurder van een appartement mag als gevolmachtigde worden aangeduid, maar hij mag alleen zijn verhuurder-eigenaar vertegenwoordigen van het appartement dat hij van hem in huur ontvangen heeft.

De volmacht zal moeten schriftelijk zijn en uitdrukkelijk vermelden of hij algemeen is of enkel beraadslagingen betreft aangaande zekere bepaalde onderwerpen, bij gebreke daarvan zal deze volmacht als onbestaande beschouwd worden.

Ingeval van onverdeeltheid wegens overlijden of andere oorzaak zullen de onverdeelde mede-eigenaars van een appartement alsmede de naaste eigenaars en vruchtgebruikers één enkele vertegenwoordiger moeten aanstellen, die tot de algemene vergaderingen zal opgeroepen worden, deze zal stemrechtig de vergadering bywonen en voor rekening van de onverdeeltheid --- stemmen.

De volmacht aan deze laatste gegeven, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht worden. Het is steeds toegelaten aan een echtgenoot, zijn mede-echtgenoot-eigenaar te vertegenwoordigen.

Artikel 21: De algemene vergadering benoemt voor de duur door haar aangeduid, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; zij kunnen herkozen worden.

het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar van het hoogst aantal duizendsten, ingeval van gelijkheid van rechten, worden deze functie toegewezen aan de oudste van hen.

Artikel 22: Het bureau is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij afwezigheid van deze laatsten, door de voorzitter bijgestaan door twee aanwezige eigenaars, die het hoogst aantal duizendsten bezitten.

het bureau stelt een sekretaris aan, die mag gekozen worden buiten de vergadering.

Dit bureau wordt ook nog genoemd "beheerraad" en er wordt over dit punt nog gehandeld in afdeling XI van het derde Hoofdstuk.

Artikel 23. - Er wordt een lijst der aanwezigen bijgehouden, dewelke lijst zal getekend worden door de eigenaars die de algemene vergadering wensen bij te wonen, lijst der aanwezigen die daarenboven zal bevestigd worden door de leden van het bureau.

Derde blad

6

7B

2K

H

Artikel 24: De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in de gevallen waar een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid vereist wordt.

Wanneer de eenparigheid vereist is, wordt daarmee niet bedoeld de eenparigheid van de aanwezige leden der algemene vergadering, maar de éénparigheid van de eigenaars, de niet-verschijnende leden beschouwd zijnde als zich verzettende tegen het voorstel, behoudens nochtans het geval van een tweede vergadering, de eerste niet voltallig geweest zijnde. In dit laatste geval, zullen de niet verschijnende leden beschouwd worden als toestemmende, onder uitdrukkelijke voorwaarden dat in de tweede oproepingsbrief uitdrukkelijk vermeld werd dat ingeval van niet-verschijning, de eigenaar aangezien wordt als akkoord gaande met het voorstel.

De beslissingen met betrekking tot het genot van de gemeenschappelijke zaken vereisen alleen de meerderheid van stemmen, deze met betrekking tot transformaties of veranderingen van de ruwbouw of van de gemeenschappelijke zaken of deze welke de harmonie der gevels en toegangen aanbelangen vereisen een meerderheid der drie/vierden van het totaal der stemmen van het onroerend goed.

Artikel 25: De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als het aantal duizendsten die ze bezitten.

Bij gelijkheid van stemmen is de stem van de voorzitter overwegend.

Artikel 26: Opdat de beslissingen zouden geldig zijn moet de vergadering als stemgerechtigde leden, de helft der mede-eigenaars verenigen, dewelke samen meer dan vijfhonderd/duizendsten moeten bezitten.

Indien de vergadering niet voldoet aan deze dubbele voorwaarde, zal een nieuwe vergadering bijengeroepen worden ten vroegste binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde en zal geldig beslissen welke ook het aantal aanwezige mede-eigenaars en het aantal vertegenwoordigde duizendsten zij, behoudens wat hierboven gezegd werd aangaande de beslissingen te nemen bij een bijzondere meerderheid.

Artikel 27: De beheerrekeningen van de gerant worden ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

De gerant zal ze tenminste één maand op voorhand moeten mededelen aan de mede-eigenaars. De voorzitter, alsook de bijzitters hebben volmacht om deze rekeningen te vergelijken met de bewijsstukken, zij zullen verslag moeten uitbrengen aan de algemene vergadering, bij het formuleren van hun voorstellen.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureau aangifte doen van de vergoedingen die ze in de rekeningen zouden vaststellen.

Revende blad

9  
113

25

J

Artikel 28: De beslissingen van de algemene vergaderingen worden vastgesteld door processen-verbaal; ingeschreven in een speciaal register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de gerant en de aanwezige eigenaars die dit verlangen.

Ieder mede-eigenaar mag vragen om het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschrift van te nemen zonder verplaatsing ervan, op de plaats aan te duiden door de algemene vergadering van zijn behoud, en in tegenwoordigheid van de gerant die met het toezicht ervan gelast is, evenals de archieven van beheer van het onroerend goed.

AFDEELING III: VERLEENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN en ONTVANGSTEN.

A. - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN:

Artikel 29: Ieder mede-eigenaar of hij het gebouw bewoont of niet, zal in evenredigheid met zijn aandeel bijdragen tot de uitgaven voor behoud, onderhoud en herstelling, als ook tot de beheerskosten der gemeenschappelijke zaken.

Artikel 30: De herstellingen worden ingedeeld in drie soorten te weten:

a) dringende herstellingen, b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen; c) niet noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 31: De gerant heeft alle bevoegdheden om de herstellingen met een absoluut dringend karakter (bijvoorbeeld gesprengen water- en gasleidingen) te doen uitvoeren, zonder daartoe enige voorafgaande toelating te moeten vragen.

Artikel 32: De noodzakelijke, maar niet dringende werken en herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus samen de beheerraad vormen.

De beheerraad zal oordelen of de bijeenroeping van de algemene vergadering al dan niet nodig is om de uitvoering van dit soort werken en herstellingen te bevelen.

Artikel 33: De niet noodzakelijke werken en herstellingen, maar die een aanvullende versiering of verbetering meebrengen, moeten aangevraagd worden door de eigenaars die samen minstens tweehonderd vijftig duizendsten bezitten.

Zij zullen slechts kunnen besloten worden door de eigenaars die samen achthonderd/duizendsten bezitten.

Deze werken zullen evenwel kunnen besloten worden bij meerderheid van de mede-eigenaars die samen zeventienhonderd vijf en twintig duizendsten bezitten, indien zij zich verbinden de uitgaven dienaangaande integraal voor hun rekening te nemen.

Artikel 34: De mede-eigenaars zullen toegang moeten

Achtste blad

6  
10  
25

JH

verlenen tot hun privatieve lokalen, voor alle herstellingen, onderhoud en schoonmaking van de gemeenschappelijke zaken.

Tenzij het dringende herstellingen betreft, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden gedurende de periode van één juli tot vijftien september.

Wanneer de eigenaars of bewoners voor een min of meer lange tijd afwezig zijn, zullen zij een sleutel moeten afgeven aan een persoon die ter plaatse woont, wiens naam en adres zullen worden medegedeeld aan de gerant, zodat de toegang tot de privatieve lokalen, zo nodig, steeds mogelijk zal zijn.

De eigenaars zullen zonder vergoeding de nadelen en ongemakken moeten verdragen die voortvloeien uit de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken die zullen besloten worden volgens de voorafgaande regels.

#### B. 4. BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID- LASTEN:

Artikel 35: Tenzij de belastingen betrekkelijk het onroerend goed rechtstreeks gevestigd zijn op ieder privaat lokaal afzonderlijk, worden alle belastingen als gemeene lasten beschouwd.

Artikel 36: De verantwoordelijkheid uit hoofde van het appartementsgebouw (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) - te verzekeren bij de brandverzekeringsmaatschappij "De Schelde" te Antwerpen- en in het algemeen al de lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gemeenschappelijke zaken betreft en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen de gene waarvan de verantwoordelijkheid zou verbonden zijn, hetzij derden of mede-eigenaars.

Artikel 37: Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening zal hij deze verhoging alleen moeten dragen.

#### C. - ONTVANGEN:

Artikel 38: Indien ontvangsten moeten verwezenlijkt worden uit reden van de gemeenschappelijke delen, zullen deze aan ieder eigenaar verworven zijn in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### AFDDELING IV. - VERZEKERING - HEROPBOUW:

Artikel 39: De verzekering zowel van de gemeenschappelijke als van de private zaken, met uitsluiting der meubels, zal gedaan worden bij éénzelfde maatschappij voor al de mede-eigenaars door de zorgen van de gerant, tegen brandgevaar, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door gas of stookolie, ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden, gevaaren van burgerlijke verantwoordelijkheid, dit alles ~~voor de bedragen aan te duiden door de algemene vergadering~~ voor een bedrag van voorlopig negen miljoen frank.

Regent blad met  
verzending:

schade door het  
vallen van vlieg-  
tuigen, alsook wa-  
terschade en glas-  
braak

7B  
IE  
H

De eerste verzekering ~~was~~ afgesloten worden door de huidige eigenaars, en wel bij de Verzekeringmaatschappij "De Schelde" te Antwerpen.

De gerant zal ten dien einde de nodige ijver aan de dag moeten leggen, hij zal de premies voldoen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen hem terugbetaald worden door de mede-eigenaars, ieder van hen bijdragende in verhouding van zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen, wanneer hen ~~hem~~ zal gevraagd worden, gehouden zijn hun medewerking te verlenen voor het afsluiten van deze verzekeringen, bij gebreke waarvan, de gerant rechtens en zonder ingebrekestelling, in hun plaats zal mogen tekenen.

Artikel 40: Indien een bijkomende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, uit reden van het personeel dat hij tewerkstelt of meer in het algemeen voor elke persoonlijke reden van een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie ten laste zijn van deze laatste.

Artikel 41: Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 42: Ingeval van ramp, zullen de toegekende vergoedingen geïnd worden door de gerant in tegenwoordigheid der eigenaars aangeduid door de vergadering en op last derze sommen te deponeren in een bankinstelling.

Er zal nochtans rekening gehouden worden met de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en deze clausule zal hen niet mogen benadelen. Bijgevolg zal hun tussenkomst gevraagd worden.

Artikel 43: het gebruik van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

1.-indien het een gedeeltelijke ramp betreft, zal de gerant de vergoeding tot het vereiste beloop gebruiken voor het herstel van de geteisterde plaatsen. -indien de vergoeding ontoereikend is, zal de aanvulling ingevorderd worden door de gerant, ten laste van al de mede-eigenaars, behoudens hun verhaal tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde van zijn goed zou bekomen en ten belope van deze meerwaarde.

2.-wanneer het een volledige ramp betreft, zal de vergoeding gebruikt worden voor de wederopbouw, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist bij meerderheid van de drie/vierden van het totaal der stemmen.

Ingeval van ontoereikende vergoeding, zal de aanvulling ten laste zijn van de mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn rechten en zal opeisbaar zijn binnen de drie maanden volgend op de algemene vergadering die deze aanvulling vastgesteld heeft, de interesten tegen de wettelijke rentevoet beginnende rechtens en zonder ingebrekestelling te lopen bij gebrek aan betaling binnen gezegde termijn.

kleine blad

25

tegenen die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben of weigerden een aanvullende betaling te doen binnen de maand van de ingebrekestelling hun gedaan door de gerant en de voorzitter, zullen verplicht zijn hun rechten in het onroerend goed af te staan aan de eigenaars die zulks verlangen, met afhouding van hun deel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand zal bij gebrek aan akkoord vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de voorzitter van de rechtbank.

De prijs van deze afstand zal betaald worden, te weten: één/derde kontant en de rest ieder jaar één/derde met de intresten tegen de wettelijke rentevoet, betaalbaar terzelfdertijd als iedere fraktie van het kapitaal.

De kosten van afstand zullen ten laste zijn van de afstandhouders.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of tekoopgesteld worden.

De verzekeringsvergoeding alsook de opbrengst van de gebeurlijke verkoop, zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke rechten, vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 44: a) indien verfraaiingen zouden aangebracht worden door de mede-eigenaars aan hun eigendom, zal het betamen dat ze deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze verfraaiingen nochtans kunnen verzekeren bij middel van de algemene polis maar op last er de bijkomende premie van te dragen, en zonder dat de andere eigenaars tussen te komen hebben in de kosten van de gebeurlijke wederopbouw.

b) de mede-eigenaars die in strijd met de mening van de meerderheid van oordeel zouden zijn dat de verzekering aangegaan is voor een ongenoegzaam bedrag, zullen steeds het vermogen hebben een bijvoeglijke verzekering aan te gaan voor hun persoonlijke rekening, op voorwaarde er al de lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen zullen alleen de belanghebbende mede-eigenaars recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou kunnen toegekend worden ingevolge deze bijvoegelijke verzekering, en zij zullen er vrij kunnen over beschikken.

Artikel 45: Iedere eigenaar of bewoner moet persoonlijk en op zijn kosten bij een maatschappij erkend door de algemene vergadering, zijn meubels doen verzekeren tegen brandgevaar en andere gevaren in verband daarmee, namelijk huurgevaar en verhaal der gebouwen.

#### DERDE HOOFDSTUK: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 46: Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde vastgesteld, verplichtend voor hen en hun rechtverkrijgenden, en dat niet zal kunnen gewijzigd worden, tenzij door de algemene vergadering, bij meerderheid van stemmen.

elfde blad

25



Artikel 47: De wijzigingen zullen op hun datum moeten voorkomen op het register der processen-verbaal van de algemene vergaderingen, en daarenboven dienen ingeleest te worden in een boek genaamd "beheerboek" bijgehouden door de gerant en dat in zelfde verband, het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de gebeurlijke wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding of verhuuring van een deel van het onroerend goed, zal de partij die afstand doet, de aandacht moeten vestigen van de nieuwe belanghebbende op het bestaan van dit beheerboek en hem verzoeken daarvan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal enkel door het feit eigenaar, huurder of rechthebbende te zijn van een deel van het onroerend goed, gesubrogeerd zijn in al de rechten en verplichtingen spruitend uit de voorschriften van gezegd beheerboek en van de beslissingen erin bevat. Hij zal verplicht zijn er zich naar te schikken, evenals zijn rechtverkrigenden.

#### AFDEELING I - ONDERHOUD:

Artikel 48: De schilder- en onderhoudswerken aan de voor- en achtergevels, erin begrepen de ramen en luiken, zullen moeten geschieden op de tijdstippen en de wijze door de algemene vergadering bepaald en onder toezicht van de gerant.

#### AFDEELING II: ASPROCT:

Artikel 49: De mede-eigenaars en bewoners, zullen aan de vensters en balkons geen uithangborden, reclameborden of andere hoegenaamde voorwerpen mogen plaatsen.

Het is ten strengste verboden op de terrassen langs de Zeedijk wasgoed, dweilen, votten, klederen of ondergoed op te hangen. Het is eveneens verboden op dese terrassen bezaem, trapstoeien, emmers of ander huishoudelijk gerief te zetten.

De gordijnen aan de gevel langs de zeedijk zullen moeten eenvormig zijn naar een model dat zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

#### AFDEELING III: INWENDIGE ORDE:

Artikel 50: Het verhuizen van meubels en inboedel zal slechts mogen geschieden van buiten uit, voor rekening en verantwoordelijkheid van de betrokken persoon.

Artikel 51: De gemeenschappelijke plaatsen, zoals inkomhall, portaal, windvang, traphall, trap, trapoverlopen en gangen, lift zullen ten allen tijde moeten vrij gehouden worden en er zal daar hoegenaamd niets mogen opgehangen, neergelegd of geplaatst worden; dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en speelgoed. ~~den dierren en <sup>12</sup>bergen te worden in de gemeenschappelijke bergplaats of bergplaatsen.~~

Kruisafde blad

7B

7E

H

Artikel 52: Het is verboden in deze gemeenschappelijke plaatsen enig huishoudelijk werk te verrichten, zoals het borstelen van tapijten, klederen, beddegoed of meubles, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Tapijten en tapijten mogen nimmer uitgeklopt of uitgeschud worden, de bewoners zullen moeten gebruik maken van huishoudelijke toestellen die daartoe geschikt zijn.

Artikel 53: De aansluiting op gas zal moeten geschieden bij middel van ontbuigzame metalen buizen. Het is ten strengste verboden rubberen of buigzame gaspijpen te gebruiken.

Artikel 54: De eigenaars, huurders, of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid.

Indien één dezer dieren oorzaak zou zijn van onenigheid of verstoring van de rust en de vrede in het gebouw door lawaai, roek of anderszins, zou de algemene vergadering de verdraagzaamheid kunnen intrekken bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval van weigering vanwege de eigenaar zich te ontdoen van het dier, zal de algemene vergadering hem kunnen onderwerpen aan de betaling van een vergoeding die tot vijftig frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, dit te rekenen vanaf de aanmaning hem gedaan bij aangetekende brief.

#### AFDELLING IV: ZELFSTANDIGHEID-GERUCHT:

Artikel 55: De mede-eigenaars, huurders, dienstknachten en bewoners van het appartementsgebouw, zullen steeds dat gebouw fatsoenlijk en eerbaar moeten bewonen, er als een "goed huisvader" van genieten en door niets de rust van het gebouw mogen verstoren.

Het gebruik van radio- en televisietoestellen, alsook het bespelen van muziekinstrumenten mag nooit de andere bewoners van het gebouw hinderen, dit op gelijk welk oogenblik van de dag of de nacht.

De radio- en televisietoestellen zullen gebeurlijk moeten voorzien zijn van een apparaat om geluidsstoornissen te onderdrukken.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van de motoren die stofzuigers, boenders, koelapparaten en huishoudelijke toestellen in beweging brengen en houden.

Artikel 56: De huurkontrakten zullen de verbintenissen moeten bevatten vanwege de huurders het appartementsgebouw fatsoenlijk en eerbaar te bewonen, als een goed huisvader, overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement en de processen-verbaal der algemene vergaderingen, van dewelke zij zullen erkennen kennis genomen te hebben.

Ieder appartement mag slechts bewoond worden door de leden van één enkele familie, hun gasten en hun dienstpersoneel.

dekkende blad

Z E

Ingeval van zware overtreding, behoorlijk vastgesteld, zal de mede-eigenaar-verhuurder, gehouden zijn bij beslissing van de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid van stemmen, op zijn kosten de verbreking van het huurkontraakt te vervolgen, op straf hoofdelijk verplicht te zijn met zijn huurder tot betaling van alle schadevergoedingen.

#### AFDELING V. - LIJFT:

Artikel 57: De kosten van electriciteitsverbruik, onderhoudsherstellingen, daarin begrepen de grote herstellingen alsmede de vernieuwing van geheel of een deel van de lift en alle hoegenaamde kosten van onderhoud in verband met de lift, werden verdeeld onder de appartementen van het gebouw, zoals vermeld in de basisakte, het gelijkvloers moet hierin namelijk niet tussenkomen.

Artikel 58: Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

#### AFDELING VI. - BESTEMMING DER PRIVATE LOKALEN:

Artikel 59: Ter eventuele uitsondering van het gelijkvloers, mag in het gebouw geen handelszaak uitgebaat worden. De studio en de appartementen op het kelderverdiep mogen dienen voor uitbating van winkels van strandbenodigdheden zo als verhuur van wagens, fietsen, speeltuigen, (zonder dat deze opgave beperkend is, zonder dat vanwege andere eigenaars hier tegen bezwaren kunnen worden geopperd vanwege deze appartementen zouden aangewend worden voor woonbouwrij, viswinkel, drankgelegenheden, begrafeniscodering of iedere handelsuitbating die onwelriekende geuren verspreiden.

De appartementen zullen evenwel mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep, zover deze de rust van het gebouw niet verstoort.

De geneesheren zullen hun beroep in het gebouw niet mogen uitoefenen, indien zij specialist zijn in besmettelijke of venetrische ziekten.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in het gebouw menigvuldige bezoeken van personen zou teweegbrengen, zou de titularis van het vrij beroep zich moeten verstaan met het beheer, teneinde door een overeenkomst, de vergoeding vast te stellen aan de gemeenschap te betalen, voor dit aanhoudend gebruik van een gemeenschappelijke zaak.

Artikel 60: Het is verboden publiciteit te maken aan het gebouw, er wordt nochtans toelating verleend aan de lokalen van het gelijkvloers indien deze zouden aangewend worden tot de uitbating van een handelszaak, publiciteitspanelen te plaatsen die betrekking hebben tot de erin uitgebaate handel of uitgeoefend beroep, en onder de bepalingen gesteld in de basisakte.

Het aanbrengen van lichtgevende bijkantwerpen is on-

Verkiende blad

2 E

derworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering.  
Het is verboden enig opschrift of plakbrief te plaatsen aan de buitendeuren, vensters en balkons en terrassen, op de buitenmuren, in de inkomhall, traphall en trapoverlopen en lift.

Een aanplakbiljet "te huur" of "te koop" is evenwel toegelaten aan de inkomdeur, vensters en balkons en terrassen.

Het is toegelaten op of naast de ingangdeur van het appartement en op of naast de ingangdeur van het appartement en op of naast de inkomdeur van het gebouw, op de plaats voorgeschreven door de vergadering, een plaat aan te brengen met aanduiding van de naam van de bewoner, zijn beroep, de spreekuren en de verdieping die hij bewoont.

Deze naambordjes zullen het model en de afmetingen moeten hebben voorgeschreven door de algemene vergadering.

Ieder appartement zal in het daartoe bestemd lokaal over een brievenbus beschikken; op deze bus mogen de naam en het beroep voorkomen van de titularis; deze opschriften zullen nochtans eenvormig moeten zijn volgens het model voorgeschreven door de algemene vergadering.

Artikel 61: Er zal in het gebouw geen opslagplaats worden gevestigd worden van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke stoffen.

#### AFDELING VII - VERWARMING:

Artikel 62: De verwarming der private lokalen gebeurt strikt individueel en afzonderlijk en met gebruik van gas.

#### AFDELING VIII: SCHOONMAAK van GEMEENE ZAKEN:

Artikel 63: Alle kosten in verband met het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen, zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars naar rato van het aantal duizenden dat zij bezitten.

Artikel 64: De algemene vergadering zal bij eenvoudige meerderheid van stemmen kunnen besluiten een ander schoonmaaksysteem toe te passen.

#### AFDELING IX - BEHEER:

Artikel 65: De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters, zoals ten andere voorzien bij artikel 23 hierboven.

De gerant zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadgevende stem.

De beheerraad houdt toezicht op het beheer van de gerant, ziet zijn rekeningen na, brengt verslag uit aan de algemene vergadering, beveelt de noodzakelijke, maar niet dringende werken en waakt erover dat het beheer volbracht wordt op een zuinige wijze.

De beheerraad zal geldig beraadslagen, indien ten minste twee van haar leden aanwezig zijn, de beslissingen worden bij meerderheid van stemmen genomen.

Ayffwende Blad

IE

Ingeval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter der vergadering beslissend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen opgesteld worden, het proces-verbaal zal door de aanwezige leden getekend worden.

Artikel 66: De gerant wordt aangesteld door de algemene vergadering; hij zal kunnen verkozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen om.

Indien de gerant een mede-eigenaar is en niet bezoldigd, zal hij kunnen beroep doen op een sekretaris voor de boekhouding, de bezoldiging van de sekretaris wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 67: De gerant heeft tot plicht te waken over het goed onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en de goede werking van delifit en andere gemeenschappelijke installaties.

Hij houdt toezicht op de werken van de kuisvrouw of de schoonmaakvermeetschap, treft de nodige schikkingen, doet op eigen gezag de dringende herstellingen uitvoeren, doet op bevel van de beheerraad de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen uitvoeren, alsook deze bevelen door de algemene vergadering.

Hij verdeelt het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven onder de mede-eigenaars, centraliseert de gelden en betaalt deze aan de rechthebbenden.

Kortom, hij doet alles wat nuttig of nodig is om aan allen een vreedzaam en normaal genot te verzekeren.

Artikel 68: De gerant zal zorg dragen voor een goed algemeen onderhoud van het onroerend goed, namelijk het dak, de afloopbuizen, goten, leidingen, enzovoort.

Ingeval van afwezigheid moet de gerant persoonlijk voorzien in zijn vervanging voor zans de duur zijner afwezigheid.

Artikel 69: De gerant leidt de betwistingen in, welke betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, tegenover derde personen en de openbare besturen.

Hij brengt verslag uit aan de beheerraad en aan de algemene vergadering, die beslissen zullen over de te nemen maatregelen voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

In dringende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel 70: De gerant legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de algemene vergadering.

Artikel 71: Er zal door al de mede-eigenaars een provisie gestort worden aan de gerant om hem in staat te stellen het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag dezer provisie zal worden vastgesteld door de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan besluiten tot de stichting van een reservefonds, bestemd om te voorzien in de uitgaven van grote herstellingen en de vervanging van de

2e einde blad

9  
4B

9

2E

JF

gemeenschappelijke installatie.

De gerant is gerechtigd de provisies op te vorderen die door de algemene vergadering werden vastgesteld.

Bij gebrek aan betaling, zal de gerant na het advies van de beheerraad te hebben ingewonnen, de ingebreke blijvende eigenaar dagvaarden.

De gerant heeft zolang hij in functie is, een contractueel en onherroepelijk mandaat om ingebreke zijnde eigenaars te dagvaarden.

De sommen verschuldigd door de ingebreke blijvende eigenaars, zullen rechtens en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen tegen de rentevoet van zes frank ten honderd 's jaars, vrij van taksen, te rekenen vanaf de eikbaarheid tot de volledige betaling.

Indien het appartement van de ingebreke zijnde eigenaar verhuurd wordt, is de gerant gemachtigd rechtstreeks van de huurder de huurprijs te ontvangen tot beloop van de sommen verschuldigd aan de gemeenschap.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig ontslagen zijn tegenover zijn verhuurder van alle sommen betaald aan de gerant.

Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder zijn huur ontvangt zonder de gemeenschappelijke lasten te helpen dragen.

Artikel 72: Het beheer van het onroerend goed zal verzekerd worden door de mede-eigenaars of door een gerant aangesteld door de algemene vergadering van zodra de ruwbouw van het appartementsgebouw voltooid is, het is te zeggen vanaf het ogenblik dat de mede-eigenaars meester worden van de werken.

#### AFDELING X: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN:

Artikel 73: Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, worden de lasten voortkomende van de gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de eigenaars, ieder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

Van die aard zijn de uitgaven voor electriciteit en water dienstig voor de gemeenschappelijke zaken, de aankoopkosten alsmede de kosten van plaatsing, onderhoud en vervanging van het gemeenschappelijk mobiliair, van de gereedschappen voor het schoonmaken en onderhouden van de voetpaden en de gemene zaken, de kosten van bijeenroeping, briefwisseling, boekhouding, het gebeurlijk salaris van de gerant en de sekretaris, de kosten van huisvesting, verwarming, verlichting, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke plaatsen enzovoort.

Artikel 74: Het individueel verbruik van water, gas, en electriciteit en alle kosten betreffende deze diensten zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar afzonderlijk.

De mede-eigenaars zullen gesubrogeerd zijn in al de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit alle verbin-

Leventinde blad

7A

ZE

#

gemaars en alle bevoegde administraties en overheidspersoneel of hun concessionarissen, betrekkelijk stadewater, gas en electriciteit.

Artikel 75: De eenredige verdeling van de gemeenschappelijke lasten het voorwerp uitmakende van onderhavige afdeling X kan slechts gewijzigd worden door het éénparig akkoord van de mede-eigenaars.

#### AFDEELING XI - ALGEMEEN BEPALINGEN:

Artikel 76: Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars en de gerant betreffende de verklaring of interpretatie die moet gegeven worden aan de schikkingen en bepalingen van het reglement van mede-eigendom, zal dit geschil in verzoening gebracht worden vóór de algemene vergadering.

Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan proces-verbaal worden opgesteld.

Indien nochtans de onenigheid blijft voortbestaan, zal deze moeten worden opgelost door een scheidsrechterlijke uitspraak.

Artikel 77: Onderhavig reglement van mede-eigendom zal samen met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven, volledig worden overgeschreven ten tweede kantore van hypotheekbewaring te Veurne.

Dit reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars, alsóok voor al degenen die in de toekomst gelijk welk deel in de eigendom zullen bezitten, van welke aard dit recht ook wege.

Bijgevolg zullen alle akten van eigendome- of genots-overdracht evenals alle verklarende akten die de eigendom of het genot tot voorwerp hebben, de vermelding moeten bevatten dat de belanghebbenden volkomen kennis hebben van dit reglement van mede-eigendom en dat zij reeds indertijd plaatsgesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien door het enkel feit eigenaars, bewoners of titularissen te zijn van één of ander recht op het onroerend goed.

Aan ieder eigenaar zal een afschrift op ongezegeld papier worden afgeleverd van onderhavig reglement van mede-eigendom. In elke overeenkomst of kontrakt betrekkelijk een deel van de eigendom, zullen de partijen woonstkeuze tot rechtsbevoegdheid moeten doen ter plaatse, bij getrek aan woonstkeuze zal deze aangezien worden als van rechtswege gedaan te zijn in het appartementsgebouw zelf, namelijk Residentie Sunny Bank, Zeedijk, 441, Middelkerke, Westende-Bad.

#### TECHNISCHE VERDIEPEN.

De verschijners doen opmerken dat in hoofde de Stedsbouwkundige voorschriften gesteld betrekkelijk het appartementsgebouw, de mogelijkheid bestaat dat het appartementsgebouw van gelijkvloers en zeven verdiepingen, één of supplementaire verdiepingen krijgen mag, zodat het appartementsgebouw een achtste en negende verdieping krijgt.

achtste blad, met  
verzending.

twee

ZE



Lit achtste en negende verdiep zou overeenkomstig de stedenbouwkundige richtlijnen na goedkeuring der plannen kunnen worden opgetrokken, en zou bestaan uit:

A. Gemene delen: trap met trappenkoker, lift, de overloop en de machinerie der lift, kortom alle noodzakelijke gemene delen.

B. Privatieve delen: Twee appartementsen, die in nummering aansluiten bij de reeds geplande zeven verdiepingen en gelijkvloers.

Volgens beschrijving der private gedeelten van de bestaande en reeds goedgekeurde verdiepingen, en overeenkomstig de eventuele wijzigingen door Stedenbouwkundige diensten vereist.

Indien deze verdiepingen verwezenlijkt worden en getal op de erfen verbonden duizendsten in de gemene delen zal een herziening van het aantal duizendsten in de gemene delen voor de overige verdiepingen dienen te geschieden, en wel naar rato der oppervlakten en overeenkomstig de berekening der duizendsten geldend voor de geplande verdiepingen, gelijkvloers en zeven verdiepingen.

In dit geval zullen de hierboven aangehaalde kosten betrekkelijk het gebruik der lift worden gedragen door het eerste lot en met het achtste en eventueel negende verdiep te rato van één/achtste of één/negende per verdiep;

In geval van verwezenlijking dezer thans technisch gencende verdiepingen, zullen alle hoger aangeduide bestanddelen ervan onder de bepalingen van onderhavige basisakte,

verisend voor notaris Pierre De Brabandere, te Meulebeke, vallen, alsmede onder de bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom, en dit ten behoeve titel als de overige bestaanddelen van het appartementsgebouw, zijnde de residentie Sunny Bank, te Middelkerke, Westende, Zeedijk, 441.

De plannen van de bedoelde technische verdiepingen, eveneens van de hand van architect Bernard Vergote, te Meulebeke, zullen na goedkeuring door stedenbouwkunde aan alle verkrijgers worden overgemaakt en geacht worden deel uit te maken van de basisakte en algemeen reglement van mede-eigendom, om alsdan door de werkende notaris te worden geacht aan deze akten.

Gelesen en goedgekeurd door verschijners om te worden gehecht aan de basisakte en er integraal deel van te maken.

Te Meulebeke 17 oktober 1966.

Reservatië Part

Zaldi Eigenschap

#  
en privatieve delen

113  
ZE

regekend blad, met  
verduidelijking van vier en  
vintig woorden nietig

113  
ZE

De Brabandere  
H. Vermeiren

Gelesen

