

**Kantoor van Meester Roger VERHUE**

Doctor in de rechten

Leopold II laan 147

8670 Koksijde – Oostduinkerke

**BASISAKTE**

*Residentie*

**WEMBLEY**

WESTENDE

Ten jare negentienhonderd tweezeventig,  
Op dertigste november.

Voor Ons, Meester ROGER VERHUE, Doctor in de Rechten, Notaris ter  
standplaats Oostduinkerke

IS VERSCHENEN :

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BOUVE R. & C°", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Westende, Henri Jasparlaan, 110 (voorheen Emile Verhaerenlaan, 32 te Nieuwpoort) Handelsregister te Veurne, nummer 21911, opgericht ingevolge akte verleden voor de ondergetekende notaris Roger Verhue te Oostduinkerke op twintig december negentienhonderd zevenenzestig, waarvan de standregelen werden gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesde januari negentienhonderd achtenzestig, onder nummer 10-18 en waarvan de statuten laatst gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der vennoten, gehouden voor Notaris Roger Verhue, voornoemd, op éénentwintig juni negentienhonderd tweezeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op acht juli negentienhonderd tweezeventig, onder nummer 2117-9.

Hier vertegenwoordigd door :

De Heer RAOUL Albert Alfons BOUVE, zaakvoerder, wonende te Westende.

Handelende ingevolge volmacht hem verleend door de Boeerraad der vennootschap, bij akte verleden door de ondergetekende notaris Roger Verhue te Oostduinkerke, op tweeentwintig augustus negentienhonderd tweezeventig, waarvan een afschrift bij deze ter bewaring zal gevoegd blijven.

Hierna genoemd "DE COMPARANT".

Welke comparant verklaart eigenaar te zijn van de volgende onroerende goederen :

GEMEENTE MIDDELKERKE (Westende-Bad)

1° Een perceel bouwgrond (vroeger Villa "Le Prieuré") van twee aren dertien centiaren, gelegen te Middelkerke, Priorylaan, kadastraal gekend Wijk B, nummer 595 x 23 (voorheen Wijk B nummer 557 E 5).

2° Een perceel bouwgrond (vroeger Villa "Bien chez soi") van één are vierenzeventig centiaren, gelegen te Middelkerke, Priorylaan 13, kadastraal gekend Wijk B nummer 595 g 20.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven goederen behoren de comparant toe te weten : A) het goed beschreven sub 1° om het te hebben aangekocht van Leyseele 1) Gerardus Constant, handelaar, weduwnaar van Mevrouw Anna Blondina De Smet, te Sint Amandsberg (Gent) 2) Roland Ernest Emmanuel, handelaar te Sint Amandsberg (Gent) 3) Erik Kamiel Jozef, handelaar te Gent, en 4) Hyacinthe Maria Arnold Achille, huishoudster, echtgenote van de Heer Luc Michel Elza Verstraete, beenhouwer, te Mariakerke, ingevolge akte verleden door de Notaris Jacques Soinne te Gent op



S 622689

1<sup>e</sup> Gesde Blad

11.

vier juli negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven ten hypotheekantore te Veurne, op dertien juli daarna, boek 5263, nummer 19.

Dit goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Gerardus Leyseele en zijne echtgenote, Mevrouw Anna De Smet, voornoemd om het te hebben aangekocht jegens de Heer Augustin Descheemacker en zijn echtgenote Mevrouw Anne-Marie Heynssens te Sint Amandsberg bij akte verkoop verleden voor Meester Fernand Soinne, destijds notaris te Gent op vijf augustus negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven ten hypotheekantore te Gent op tweeëntwintig augustus daarna, boek 3127 nummer 12.

Mevrouw Anna De Smet voornoemd is overleden te Gent op tien maart negentienhonderd zesenzestig, nalatende als enige wettelijke erfgenamen haar drie kinderen, Roland, Erik en Hyacinthe Leyscle voornoemd, onder voorbehoud van één vierde volle eigendom: toekomende aan haar overlevende echtgenoot de Heer Gerardus Leyseele voornoemd krachtens akte gifte verleden voor notaris Fernand Soinne te Gent op vierentwintig oktober negentienhonderd zesenzeventig, geboekt.

De Heer en Mevrouw Descheemacker-Heynssens waren er eigenaars van geworden :

a) ten belope van honderd zesentachtig vierkante meter ingevolge aankoop van de Heer Adrien Marie Jules Henri Paul TILMERMANN en echtgenote Mevrouw Emma Marie Antoinette Hedwige Spruyt te Brussel, blijkens akte verleden voor Notaris Edgard Lagrange te Sint Amandsberg op zeven mei negentienhonderd achtentwintig. Overgeschreven ten hypotheekantore te Veurne op zeven juni daarna, boek 2255, nummer 2.

b) ten belope van het overige of zeventwintig vierkante meter ingevolge aankoop van de Heer Gaston Eugène Leon Beirlaan, en echtgenote Mevrouw Marie Schoellen te Schaarbeek, blijkens akte verleden voor Notaris Adolphe Lacroix te Schaarbeek op drie februari negentienhonderd tweeëntwintig, overgeschreven ten hypotheekantore te Veurne op één maart daarna, boek 2477 nummer 20.

B) het goed beschreven sub 2° om aangekocht te zijn geweest van 1) De Heer Jacques Emile Marie Joseph Elisabeth Goossens, vertegenwoordiger, echtgenoot van Mevrouw Simonne De Witté, te Lauwe; 2) de Heer Ignace Eugène Marie Joseph Ghislain Goossens, handelsdirecteur, echtgenoot van Mevrouw Nadine Simonne Jeanne Marie Ghislaine Delaveleye te Lompret (France), en 3) de Heer Emile Joseph Paul Ghislain Elise Debruyne, te Ollignies, door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid " Société de vente et de construct-ions - SOVECO " gevestigd te Westende, gevolgd door een akte commandsvorklaring in voordeel van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid " BOUVE R. & C° " gevestigd te Westende, ingevolge akten verleden door de ondergetekende notaris Roger Verhue te Oostduinkerke op negentien augustus negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven ten hypotheekantore te Veurne op elf september daarna, boek 5283, nummers 36 en 37.



De Heren Jacques en Ignace Goossens en de Heer Emile Chevalier waren er eigenaars van geworden, gemeen en onverdeeld, elk voor één derde om hen buiten deel gelegateerd te zijn geweest door Mevrouw Louise Françoise Thibaut, in leven zonder beroep, weduwe in eerste huwelijk van de Heer Robert Pierre Constant Peel, en in tweede huwelijk van de Heer Herman Jean François Hubert Schoolmeesters, te Maaseik, en er overleden op veertien juni negentienhonderd zesenzestig, bij haar openbaar testament ontvangen door de notaris Charles Van Cauwelaert te Maaseik op zesentwintig september negentienhonderd drieenzestig geboekt.

Dit goed behoorde Mevrouw Louise Françoise Thibaut, echtgenote van de Heer Herman Schoolmeesters, met wie zij gehuwd was onder het beheer van de eenvoudige scheiding van goederen, ingevolge de bepalingen van hun huwelijkskontrakt ontvangen door de notaris Simon Schoolmeesters te Maaseik op dertig november negentienhonderd twintig :

a) de grond tot beloop van de helft, om het te hebben aangekocht samen met haar zuster Juffrouw Jeanne Louise Marie Joséphine Thibaut kloosterzuster te Eeklo, van de Heer Alphonse Beeckman, rustend directeur generaal, bij het Ministerie van Justitie, te Sint Joost ten Hoode, ingevolge akte verleden door de Notaris Edmond Van Iseghem te Oostende op twee augustus negentienhonderd vicentwintig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Veurne op zes september daarna, boek 1995 nummer 8, en

b) de gebouwen om ze te hebben doen nieuwstichten tot beloop van de wederhelft, ingevolge aankoop van de gerechtigheden van haar zuster juffrouw Jeanne Louise Marie Joséphine Thibaut, kloosterzuster te Eeklo, ingevolge akte verleden door de Notaris Henri Delloye te Brussel op vijf mei negentienhonderd tweeënveertig. Overgeschreven ten hypotheekkantore te Veurne op negen juni daarna, boek 2979, nummer 18.

Bij akte verleden voor Notaris Roger Verhue te Oostduinkerke, in date van negentien augustus negentienhonderd tweeënveertig, werd door de Heer Ignace Goossens, Jacques Goossens en Stephane Goossens de legaataflevering geacteerd ter uitvoering van het testament, hoger vernoemd, in voordeel van de Heer Emile Chevalier vornoemd, die heeft aanvaard, welke akte werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Veurne op elf september daarna, boek 5283 nummer 35.

060720 S

Overdeeld

4

10.

7

Op voorschreven gronden zal de comparant een flatgebouw oprichten of laten oprichten, waarvan de privatieven ( appartementen, studios, garages en kelders ) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in mede eigendom en gedevoagen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal genoemd worden RESIDENCE W E M B L E Y.

-----

De comparant verklaart en erkent dat de werkende notaris zijn aandacht heeft gevestigd op de beschikkingen van de wet van negentwintig maart negentienhonderd tweezeestig, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedeboew, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, evenals op de koninklijke besluiten ter uitvoering ervan, en dat hij al de nodige toelatingen heeft bekomen, en ontslaat de werkende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele als professionele.

En terstond heeft de comparant aan de werkende notaris overhandigd:

- de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke, in date zoverentwintig september negentienhonderd tweezeventig, met als referthenummer 72/225022/As
- alsmede de goedgekeurde plannen.

De comparant is voornemens de privatieven te verkopen, hotzij voor de aanvang der bouwwerken, hotzij in de loop van de bouwwerken, hotzij na de beëindiging ervan, doch de overconkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal alléén de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid BOUVE R. & C° al de privaatieve, als gemene delen bouwen of doen bouwen door de personen of persoon door haar aan te duiden.

Deze werken zullen worden uitgevoerd ofwel voor rekening van de comparant, ofwel voor rekening van de andere verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond, of van een in opbouw zijnd privaatief of van een te bouwen privaatief.

Ieder der kopers zal haar te dien einde onherroepelijke opdracht en volmacht geven.

Voor zoveel als nodig zal elke koper in zijn hoedanigheid van mede eigenaar van de grond, moeten afstand doen van het recht op natrekking dat in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover zijn recht betrekking heeft op de privaatieve delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van de privaatieve delen waarvan hij zich de eigendom voorbehoudt, ten titel van natrekking.

Na deze uiteenzetting vraagt de comparant ons akte :

- 1) van zijn wil van nu reeds het flatgebouw te stellen onder het bijzondere stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.)



160770 S

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds : privatieven waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend recht van eigendom zal uitoefenen, en anderzijds : gemene delen of zaken welke uitsluitend zullen toebehoren in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk, elk voor de fraktie hierna bepaald.

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

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede eigenaars.

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

Na deze uiteenzetting heeft de comparant ons akte gevraagd van :  
HET REGLEMENT VAN ME DE EIGENDOM EN ONROEREND STATUUT.

===== ALGEMENE OPMERKINGEN =====

Artikel één.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), heeft de comparant zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelende al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

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

Artikel twee.

Daarnaast wordt een reglement van inwendige ordo opgemaakt dat zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot van de eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut

Verde Bland

4

tu

en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel drie.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het " Reglement van Mede eigendom ".

8

HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Artikel vier - Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

Zoals gezegd zal het flatgebouw voorwerp dezer worden opgericht op de grond gelegen te Middelkerke, met een oppervlakte van DRIEHONDERD ZEVENENTACHTIG vierkante meter. Hij is thans gekend ten kadaster onder Wijk B, nummers 595 x 23 en 595 g 20.

Deze grond paalt aan :

Hoord : Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid " Algemeene Ondernemingen Pauwels en Vereecke " te Middelkerke en Georges Enghobert - Rasquinet te Luik;

Oost : Jozef Norinckx - Saffre te Schaarbeek en Alfred Eelbode - Segacrt te Oostende;

Zuid : Jean Decoster - Debaerdemaeker, weduwe en kinderen te Schaarbeek;

West : de Priorylaan.

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd en het verschil in meer of in min, ook al overtrof het één/twintigste of meer, zal in het voordeel of het nadeel zijn van de mede-eigenaars, zonder tussenkomst van de comparant noch verhaal tegen hem.

Artikel vijf - Samenstelling van het gebouw.

Volgens de plannen aangehecht zoals hoger werd vermeld, bestaat het flatgebouw uit :

- de kelderverdieping
- het gelijkvloers
- zeven verdiepingen (achtste en negende verdieping)
- één technisch verdiep.

- In de KELDERVERDIEPING :

negenentwintig kelders en zes garages.

- Op het GELIJKVLOERS :

zes garages.

- Op de EERSTE TOT EN MET DE ZEVENDE VERDIEPING (ACHTSTE EN NEGENDE)

Op iedere verdieping : twee appartementen en één studio.

- Op het TECHNISCH VERDIEP :

Twée appartementen.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

1. De KELDERVERDIEPING :

De privatieve delen zijn :

a) negenentwintig kelders.

Deze kelders dragen de nummers één tot en met negenentwintig.

De eigendom van een kelder bevat : het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.



260770 S

Verde Blaud

4

14



b) zes garages.

Deze garages zijn genummerd ZEVEN, ACHT, NEGEN, TIEN, ELF en TWALF.

De eigendom van een garage bevat het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

De gemene delen in de kelderverdieping begrijpen :

Het lokaal voor de tellers, het lokaal voor de vuilnisemmers en de vuilnisschacht, de gangen tussen de kelders, de trap, de traphall, de lift, de liftkoker en de liftput, het lokaal van de centrale verwarming, de in en uitritten van de garages en de ondergrondse koer.

2. Het GELIJKVLOERS :

De privatieve delen zijn :

Zes garages. De garages dragen de nummers één, twee, drie, vier, vijf en zes.

De eigendom van een garage bevat : het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

De gemene delen zijn :

De inkomhall met inkomdeur, de traphall met deur, een gemene berging, de lift, de liftkoker, de vuilnisschacht, de in- en uitritten naar de garages, de koer, het lokaal bestemd voor de elektrische kabin, de aeras.

3. De VERDIEPINGEN : Eerste tot en met zesde verdieping.

De privatieve delen van elk van deze verdiepingen bestaan uit :

Twée appartementen en één studio in het midden.

APARTEMENT TYPE A is gelegen kant Zeedijk en kan als volgt worden beschreven :

de ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de living, met terras, in het midden de keuken, het toilet en de badkamer, alle verlicht door een gemeenschappelijke aera, aan de achtergevel twee slaapkamers, waarvan één met terras.

APARTEMENT TYPE C is gelegen kant Parklaan en kan als volgt worden beschreven :

de ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de living, met terras, in het midden de keuken, het toilet en de badkamer, alle verlicht door een gemeenschappelijke aera, aan de achtergevel twee slaapkamers, waarvan één met terras.

STUDIO TYPE B is gelegen in het midden tussen de appartementen Type A en C, en kan als volgt worden beschreven :

de ingangsdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de eigenlijke studio met terras, links de keuken en de badkamer met toilet, door een gemeenschappelijke aera verlicht, rechts de slaaphoek.



#### 4. De ZEVENDE VERDIEPING

De privatieve delen van de zevende verdieping bestaan uit :

De appartementen Types D en E en de studio Type B.

- Het APPARTEMENT TYPE D is gelegen kant Zeedijk en kan als volgt worden beschreven :

de ingang deur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de living met terras, in het midden de keuken, het toilet en de badkamer, alle verlucht door een gemeenschappelijke aera, aan de achtergevel één slaapkamer met terras.

- Het APPARTEMENT TYPE E is gelegen kant Parklaan en kan als volgt worden beschreven :

de ingang deur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de living met terras, in het midden de keuken, het toilet en de badkamer, alle verlucht door een gemeenschappelijke aera, aan de achtergevel één slaapkamer met terras.

- De STUDIO TYPE B is gelegen in het midden tussen de appartementen Types D en E, en kan als volgt worden beschreven :

de ingang deur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de eigenlijke studio met terras, links de keuken en de badkamer met toilet, door een gemeenschappelijke aera verlucht, rechts de slaaphoek.

De gemene delen van de zeven verdiepingen (eventueel achtste en negende) bestaan uit :

De trap, de traphall, de lift, de liftkoker, de gang tussen de verschillende privatieven, de vuilnisschacht, de acras.

#### 5. Het TECHNISCHVERDIEP

De privatieve delen van het technisch verdiep bestaan uit twee appartementen genummerd TV 1 en TV 2.

Het APPARTEMENT TV 1 is gelegen kant Zeedijk en kan als volgt worden beschreven :

de ingang deur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de living en de keuken, verder de badkamer met toilet, door een aera verlucht, en aan de achterkant een slaapkamer.

Het APPARTEMENT TV 2 is gelegen kant Parklaan en kan als volgt worden beschreven :

de ingang deur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de vestiaire, vooraan de living en de keuken, verder de badkamer met toilet, door een aera verlucht, en aan de achterkant één slaapkamer.

De gemene delen van het technisch verdiep bestaan uit :

de trap, de traphall, de lift, de liftkoker, de liftmotor, de gang tussen de privatieven, de vuilnisschacht en de acras.

di. Blaud

4

ni.

De privatieven van het technische verdiep bekomen het uitsluitend genot ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht van het gedeelte van de dakingen, vrijgekomen ingevolge de achteruitbouw ten overstaan van de hoofdgevels aan de Priorylaan en aan de achterkant voor zover deze dakingen als terras worden ingericht.

Het statuut ervan wordt hierna bepaald.

Opmerking : Zo er een achtste of een negende verdieping bijkomt zal de beschrijving ervan dezelfde zijn als deze hiervoor onder 4. (van de zevende verdieping) gegeven.

Artikel zes : Nummering

De privatieve delen worden genummerd als volgt :

1. de kelderverdieping :

- a) de kelders worden genummerd van één tot en met negentwintig, zoals het plan uitdrukkelijk vermeldt.
- b) de garages dragen de nummers zeven, acht, negen, tien, elf en twaalf, (7, 8, 9, 10, 11, 12) zoals het plan uitdrukkelijk vermeldt.

2. Op het Gelijkvloers :

De garages nummers één, twee, drie, vier, vijf en zes (1,2,3,4,5 en 6) zoals uitdrukkelijk op het plan vermeldt.

3. Op de verdiepingen eerste tot en met zesde verdieping :

De appartementen en studios dragen de volgende nummers :

- eerste verdieping : De appartementen A 1 en C 1  
De studio B 1
- tweede verdieping : De appartementen A 2 en C 2  
De studio B 2
- derde verdieping : De appartementen A 3 en C 3  
De studio B 3
- vierde verdieping : De appartementen A 4 en C 4  
De studio B 4
- vijfde verdieping : De appartementen A 5 en C 5  
De studio B 5
- zesde verdieping : De appartementen A 6 en C 6  
De studio B 6
- De appartementen Type A zijn gelegen aan de kant van de Zoedijk en de appartementen type C, zijn gelegen aan de kant van de Parklaan. De studio's type B liggen telkens tussen de appartementen. De letters geven het type weer van het privaatief en de cijfers geven telkens het verdiep weer.

4. Op de zevende verdieping :

De appartementen en de studio dragen de volgende nummers :

De appartementen Type D 7 en E 7 en de studio Type B 7.

Het appartement Type D is gelegen aan de kant van de Zoedijk en het appartement Type E is gelegen aan de kant van de Parklaan. De studio Type B ligt tussen de appartementen.

De letters geven het type weer van het privaatief en de cijfers duiden het verdiep aan.



602720

5. Het Technisch Verdiep :

De appartementen op het technisch verdiep dragen de nummers TV 1 en TV 2.

Het appartement TV 1 is gelegen aan de kant van de Zeedijk en het appartement TV 2 is gelegen aan de kant van de Parklaan.

6. Ingeval van de bouw van een achtste of van een achtste en negende verdiep (zie de lijsten B en C der kwotificaten hierna) zullen de appartementen en studio's van deze verdiepingen genummerd worden met het cijfer achter de letter.

- vb. Appartement Type D 8 en appartement D 9
- Appartement Type E 8 en appartement E 9
- Studio Type B 8 en studio Type B 9.

Artikel zeven : Plannen.

De privaatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw stam verbeeld en getekend op de plannen, opgemaakt door de Heer Maurice Donce, architect, te Middelkerke, Zonnelaan, 34, welke plannen " ne varietur " getekend door de comparanten de notaris met deze zullen geboekt worden.

Deze plannen zijn :

- plan nummer 1 ; gevel, type verdiep, 7de (8ste en 9de) en technisch verdiep.
- plan nummer 2 : gelijkvloers en kelders.
- plan nummer 3 : doorsnede, achtergevel, inplanting.

Deze plannen vormen met de huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het andere. Een verschil van vijftienhonderd tussen de maten voorkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal moeten geduld worden door de partijen.

Artikel acht : Bijzonderheden - Voorbehoud - Erfdienstbaarheden.

1) het is steeds toegelaten :

- a) de binnenschikkingen van de privaatieven te wijzigen.
- b) twee of meer privaatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot een enkele eigendom te verenigen.
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de broek afhankelijk van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overlog en rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

Zoals gezegd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aanpalende eigendommen gewijzigd worden in geval bij toepassing van artikel acht, een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, tongevolge

och. Blad

4

16.

van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welk go-  
doelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits besliss-  
sing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeen-  
heid van stemmen van de belanghebbenden.

d) na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben,  
terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van  
de plaats of tot gelijk welke opvatting, die overeenkomt met de bouw-  
techniek, en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert  
waarop zij recht hebben.

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

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

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

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

4) Alleen de comparant heeft het recht de privatieven te splitsen  
in verschillende privatieven.

5) Alleen de comparant heeft het recht op de prijs wegens mandelig  
maken van de muren of zijgevels, zo het geval zich voordoet.

Hij alleen zal overgaan tot opmeting en schatting van alle of een  
gedeelte van de muren of stroken grond. Hij alleen is gerechtigd de  
prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlonen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de comparant  
verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onder-  
houd, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde  
muren of gevels of stroken grond.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlonen  
bij de afstand van de mandeligheid en door het enkel feit van de aan-  
koop in de Résidence Wembley zal elke koper automatisch volmacht verle-  
nen aan de comparant of de persoon door hem aangesteld om op te tre-  
den in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel van de comparant  
zoals voorzegt, bij de juridische bewerkingen vermeld sub 5) hiervoor,  
met recht alle stukken en of akten te tekenen en alles te doen wat

nodig of noodzakelijk zal zijn om zijn taak als last hebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

6) De comparant heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, welke ofwel gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enz. en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterbedeling. Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen enz. door de privatieven te komen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede-eigenaars geen toelating tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn tot het onderhoud en de herstelling, alsook de comparant hebben toegang tot deze stookplaats.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal gans de instelling behoren tot de gemene delen tot aan de vertakking naar het privatief, behoudens hetgene hierna wordt bepaald. Van daar af tot aan het bereik van de kolom voor

47

75



de Blad

M

tu

terugloop is de installatie privaatief, zoals radiatoren, kranen warmtemeter, kamerthermostaat enz.

Alhoewel de tellers privaatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers toebehooren aan de regie.

Geschiedt de verwarming dooreen individueel stelsel dan behoort dit bij de privaatieve delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

Ingeval echter de verwarming geschiedt bij middel van elektrische stroom, zullen de navermelde bepalingen van toepassing zijn :

Paragraaf één : de comparant machtigt de naamlozevennootschap "Ebes" of haar rechtsofvolgers, voor gans de duur van de bevoorradings in elektrische stroom of energie van het grondgebied der gemeente Middelkerke, door "Ebes" hetzij rechtsreeks hetzij onrechtstreeks, om :

a) Om het even welk zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrustings van de hoogspanningskabinen, in het lokaal daartoe bestemd, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid, worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit totdat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw of de belangen van de mede eigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of librocementbuizen aangeduid op een plan.

c) de toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal, te betreden, zowel bij dag als bij nacht, mocht oog op alle exploitatiedoeleinden.

Paragraaf twee :

a) Voor al wat materiaal betreft bedoeld sub paragraaf één, verzaken de mede eigenaars het recht van natrekking in te roepen.

b) Het onderhoud van het gebouw vande kabinen valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) De bewoners van het gebouw hebben geen verhaal tegen de naamloze vennootschap "Ebes" of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningskabinen.

d) De kabinen kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de naamloze vennootschap "Ebes"

gebruikt worden.

c) Alle welkdanige onkosten, voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de kabinen door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de naamloze vennootschap "Ebes".

f) De naamloze vennootschap "Ebes" en de mede eigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij zouden kunnen uitoefenen de één tegen de andere, voor alle schade teweeggebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van de onderhavige clause.

De mede eigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken door deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de naamloze vennootschap "Ebes". De verzekeringspolis moet verder worden voorgelegd aan de naamloze vennootschap "Ebes" op haar eerste verzoek.

7) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurend en onderbroken erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de koper, en zonder tussenkomst van de comparant, noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze bepaling meerrechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

8) De garages mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationneren, met uitzondering van olke huurwagen of taxi.

Zij mogen eveneens gebruikt worden om kleinere motorrijtuigen te plaatsen, evenals fietsen, kindervagens en plezierboten. Zij mogen ook dienen als reserve-opslagplaats voor de eigenaars van een appartement of studio in het flatgebouw, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen. De garages mogen niet als winkel of werkplaats worden gebruikt, zelfs niet door een amateur.

De comparant behoudt zich het recht voor de bestemming van de garages te wijzigen.

Het is verboden, bij stilstand, de motor herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppunstelling of anders. De bestuurders mogen geen gebruik maken van de geluidssignalen van hun wagen in de garages of doorritten, inritten en uitritten. Zij mogen geen vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

Zo de chauffeurs 's nachts binnenkomen zullen zij vermijden de nachtrust van de bewoners van het flatgebouw te storen. Een camionnette of kleine vrachtwagen mag in een garage geplaatst worden, doch



060220 S

Hotel Dland

4

11



nooit een huurwagen of een taxi.

9) Ten titel van erfdiensbaerheid en van zakelijk recht behoudt de comparant zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of personen door de comparant aangesteld, ook voor de bevoegde besturen om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en electriciteit voor het gebouw dat opgericht zal worden.

10) De comparant heeft het recht om zo nodig een nader aan te duiden lokaal in de kelderverdieping of elders ter beschikking te stellen van de regie die instaat voor de electriciteitsdistributie en dit ten einde er een transformatiekabien in te richten. De kosten van onderhoud en verlichting van het lokaal, alsook de premie van een verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze regie, die echter voor het overige in geen enkele kosten betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van deze regie zal toegang hebben tot dit lokaal, doch dan ook op elk ogenblik.

Vanzelfsprekend zal de electriciteitsuitrusting welke er geplaatst is, steeds de eigendom blijven van deze regie. Dit voorbehoud en recht brengt tevens mede het recht om kabels en leidingen, zo van de hoogspanning als van de laagspanning te geleiden zowel door de privatieven als door de gemene delen.

Verder zal de comparant het recht hebben om nu of later tijdens en voor de duur van het bouwen van dit gebouw, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals afsluitingen, stellingen, doorgangen voor de materialen enz.

De eigenaars zullen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke antenne, welke de comparant in huidig flatgebouw zou kunnen ter beschikking stellen. Zo dit laatste echter niet het geval is, zal de algemene vergadering ertoe gehouden zijn een gemeenschappelijke antenne op te richten of te doen oprichten.

11) Zoals voorzgd bekomen de privatieven van het technisch verdiep, het uitsluitend genot van het vrij gekomen gedeelte der dakingen ingevolge de achteruitbouw en voor zoveel deze dakingen als terras ingericht werden. Ieder privaatief van dit verdiep bekamt dit genot van het gedeelte gelegen voor zijn privaatief en dit ten titel van erfdiensbaerheid en zakelijk recht.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen en/of solariums is ten laste van de gemeenschap, behoudens verhaal in geval van misbruik van rechten.

12) De comparant behoudt zich het recht voor om exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, of plaatsen in de op te richten résidence, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in deze beschreven.

HOOFDSTUK II : WONINGSTATUUT

=====

SEKTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen :

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

De appartementen, de studio's, de kelders en de garages worden genoemd " de privatieven ".

Artikel tien :

Ieder privaat bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

De gheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door VIJFTIEN DUIZEND / VIJFTIENDUIZENDSTEN (15.000 / 15.000en) voor het geval er zeven verdiepingen en één technisch verdiep worden gebouwd, ZESTIEN DUIZEND ZESHONDERD VIJFENZESTIG / ZESTIEN DUIZEND ZESHONDERD VIJFENZESTIGSTEN (16.665 / 16.665en) voor het geval er acht verdiepingen en een technisch verdiep worden gebouwd, en ACHTTIEN DUIZEND DRIEHONDERD DERTIG / ACHTTIENDUIZEND DRIEHONDERD DERTIGSTEN (18.330 / 18.330en) voor het geval er negen verdiepingen en een technisch verdiep worden gebouwd.

- de lijst A hieronder, vermeldt het aantal fracties in de gemene delen voor het geval er zeven verdiepingen en een technisch verdiep zullen gebouwd worden.

- de lijst B hieronder, vermeldt het aantal fracties in de gemene delen voor het geval er acht verdiepingen en één technisch verdiep zullen gebouwd worden.

- de lijst C hieronder, vermeldt het aantal fracties in de gemene delen voor het geval er negen verdiepingen en één technisch verdiep zullen gebouwd worden.

De verdeling geschiedt als volgt :

4. DE KELDERVERDIEPING :

1) De Kelders :

- hebben drie delen de kelders  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,  
11, 12, 13, 19, 20, 21 en 22 of  
in totaal éénenvijftig delen  
tossamen :

- hebben vier delen de kelders  
nummers 14, 15, 16, 17, 18, 23,  
24, 25, 26, 27, 28 en 29 of in  
totaal achtenveertig delen

A B C  
51/15.000 : 51/16.665 : 51/18.330

48/15.000 : 48/16.665 : 48/18.330



de Blad

4

lit.

2) de garages :

heeft veertig delen de garage nummer 7

heeft tweeënveertig delen de garage nummer 8

heeft drieënzestig delen de garage nummer 9

heeft zevenënzestig delen de garage nummer 10

hebben drieëndertig delen de garages nummers 11 en 12, of samen zesënzestig delen

B. HET GELIJKVLOERS :

De garages :

heeft achtenvijftig delen de garage nummer 1

heeft dertig delen de garage nummer 2

heeft veertig delen de garage nummer 3

heeft vierënzestig delen de garage nummer 4

heeft drieënzestig delen de garage nummer 5

heeft drieënveertig delen de garage nummer 6

C. DE VERDIEPINGEN : EERSTE TOT EN MET DE ZESDE VERDIEPING

hebben zevenhonderd dertig delen elk :

De appartementen Type A 1, A 2 A 3, A 4, A 5 en A 6 of in totaal <sup>730</sup>

hebben vierhonderdvijfentachtig delen elk : <sup>485</sup>

De studio's Type B 1, B 2, B 3 B 4, B 5, B 6 of in totaal

hebben zeshonderdvijfennegentig delen elk : <sup>695</sup>

De appartementen Type C 1, C 2 C 3, C 4, C 5, C 6 of in totaal

A

B

C

40/15.000

40/16.665

40/18.330

42/15.000

42/16.665

42/18.330

63/15.000

63/16.665

63/18.330

67/15.000

67/16.665

67/18.330

66/15.000

66/16.665

66/18.330

58/15.000

58/16.665

58/18.330

30/15.000

30/16.665

30/18.330

40/15.000

40/16.665

40/18.330

64/15.000

64/16.665

64/18.330

63/15.000

63/16.665

63/18.330

43/15.000

43/16.665

43/18.330

A

B

C

4380/15.000

4380/16.665

4380/18.330

2910/15.000

2910/16.665

2910/18.330

4170/15.000

4170/16.665

4170/18.330



D. De ZEVENDE VERDIEPING

Het appartement Type D heeft zeshonderd en vijf delen

605/15000

605/16.665

605/18.330

De studio Type B heeft vierhonderd vijftientig delen

485/15000

485/16.665

485/18.330

Het appartement Type E heeft vijfhonderd vijftien delen

575/15000

575/16.665

575/18.330

E. Ingeval van ACHTSTE VERDIEPING :

Het appartement Type D heeft zeshonderd en vijf delen

605/16.665

605/18.330

De studio Type B heeft vierhonderd vijftientig delen

485/16.665

485/18.330

Het appartement Type E heeft vijfhonderd vijftien delen

575/16.665

575/18.330

F. Ingeval van een negende verdieping

Het appartement Type D heeft zeshonderd en vijf delen

605/18.330

De studio Type B heeft vierhonderd vijftientig delen

485/18.330

Het appartement Type E heeft vijfhonderd vijftien delen

575/18.330

G. De TECHNISCHE VERDIEPING :

Het appartement TV 1 heeft zeshonderd vijftientig delen

625/15000

625/16.665

625/18.330

Het appartement TV 2 heeft vijfhonderd vijftien delen

575/15000

575/16.665

575/18.330

15000 / 15000 16665 / 16.665 18330 / 18330

Zo het flatgebouw zoals uit de bevoegde plannen blijkt, onveranderd blijft, zullen de kwotiteiten van de lijst A van toepassing zijn.

Zo het flatgebouw één of twee verdiepingen meer toegewezen krijgt en de lijsten B en C van toepassing zijn, zal het besit of de betrekking van de toegevoegde privatieën voor gevolg hebben ten opzichte van de oorspronkelijke verdeling in vijftienduizend/vijftien duizendsten volgens lijst A, dat een ontbindende voorwaarde tot stand komt en dat de kwotiteiten voorzien in lijst A vervangen worden door deze vermeld in lijst B of C naargelang het project B of C verwezen-

di. Blad

4

10.

lijkt wordt door optrekking van een achtste en of een achtste en negende verdieping.

Deze vermindering van de aandelen in de gemene delen zal van de kant van de koper geen reden zijn voor prijsvermindering of bezwaren van welke aard ook voor terugbetaling van de kosten of een deel ervan.

Ingeval het project B of het project C wordt verwezenlijkt zullen de oorspronkelijke kwotiteiten onder voorwaarde overgedragen, van rechtswege terugkeren krachtens artikel 1183 van het Burgerlijk Wetboek, eenvoudig door de vervulling van de ontbindende voorwaarde, naar de comparanten in deze akte, of hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden.

14



156

Artikel elf : Gemene delen.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw deze di tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

- a) de grond zoals hierboven beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheidt van de aanpalende eigendommen;
- c) het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- d) de eventuele voetpaden en hovingen;
- e) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- f) de dakingen en hun goten;
- g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- h) de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons of terrassen en vensters, de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren);
- i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;
- j) de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- k) de gangen, doorgangen, en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;
- l) de algemene inkom met inkomdeur en toegang;
- m) de luchtkokers;
- n) de eventuele vuilnisschachten met hun bijhoren;
- o) de deuropener,
- p) de lift, de liftkoker, de kabinen waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

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

de Stad

4

14

1

#### Artikel twaalf : Privatieve delen.

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

- a) de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enz.);
- b) de binnenmuren met hun deuren, hun bekleding en bedekking;
- c) de mede eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve;
- d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlening van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
- g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of deroosterings;
- h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enz.
- i) de balkons en terrassen met hun leuning, en eventuele bergplaatsen;
- j) de brievenbus in de inkom.

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

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

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de op het dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend gebruik ten voordele van dit privaatief, en ieder voor wat betreft het deel dat zich bevindt voor het privaatief.

#### Artikel veertien : Zakelijke rechten.

De uit onverdeeldheidtrekking betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht, of in beslaggenomen worden, tenzij samen met het privatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhankelijk van deze privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk

accessorium.

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

Artikel vijftien :

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

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belijft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privaatieven van anderen.

Schade en beschadiging die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieven, zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfder tijde als de werken zelf.

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

Artikel zestien :

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 bouwmeester door de comparant aangeduid. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigen delen, mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft : veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van het privaatieve eigendom (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

Alfred Bled

ti.



SEKTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

=====

Artikel zeventien :

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

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

Artikel achttien :

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

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de verschijner of door de persoon door hem aangeduid.

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

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

Artikel negentien :

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

Artikel twintig :

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, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de mede-eigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.

Artikel eenentwintig :

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent

verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissing nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Artikel twee en twintig :

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

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden 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.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de comparant of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot welke steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

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

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

*nieuw blad*

*4*

*tu*

Artikel drie en twintig : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

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

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

a. de levering van water, gas en electriciteit aan de ingebrekegeblevene stop te zetten.

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

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

107

109

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

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

Artikel vierentwintig

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 mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken, en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

SEKTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN

Artikel vijftwintig :

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering en der medeeigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

Alle eigenaars van een privaatief, alsook hen die een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen vormen samen de algemene vergadering.

De rechtspersonen worden door een lasthebber vertegenwoordigd.

Al de gerechtigden dienen te worden opgeroepen tot de algemene vergadering.

Artikel zesentwintig :

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

Artikel zevenentwintig :

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

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

Artikel achtentwintig :

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

In geval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen en hoogstens tien.

huurblad

tu

Artikel negentwintig :

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

Artikel dertig :

Alle mede-eigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen de algemene vergadering.

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

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

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

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaat toebehoort in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering, doch zij zullen één enkel onder hen dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid. Dezelfde voorzicning geldt wanneer een privaat het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, gebruik, of bewoning of van erfpacht.

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

Artikel eenendertig :

Ieder mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

Artikel twee en dertig : Quorum.

1) Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in medeigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn, opdat de algemene vergadering rechts-geldig zou kunnen beslissen.

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel drie en dertig : Meerderheid.

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

Artikel vierendertig :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenvoertig en negen-voertig.

Artikel vijfendertig :

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

De leden van het bureau zijn aanzien als ontslaggevend wanneer zij niet meer stemgerechtigd zijn, of, in geval het een lasthobber van een rechtspersoon betreft, door het feit van de herroeping van zijn mandaat.

Artikel zesendertig :

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

ucl Blad

4

11

SEKTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

=====

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premien van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armleuningen, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve delen.

VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMENE REGEL.

=====

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

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

Me

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN :

=====  
Artikel zevenendertig :

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

Artikel achtendertig : Herstellingen.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie categorieën :

a. de dringende herstellingen :

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

b. noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn :

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

c. herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn doch die een voordeel of verbetering medebrengen :

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

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

Artikel negendertig :

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaat voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de particuliere delen welke anders niet toegankelijk zijn; behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één mei tot oktober.

Artikel veertig :

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als

de Blad

4

11

1



dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN - Artikel een en veertig.

=====

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

C. VERZEKERINGEN - Artikel twee en veertig.

=====

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

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

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

2. Stormschade.

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

4. Waterschade. - De verzekering daarvan belooft tien ten honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid - Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge

van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijsel, tengevolge van gebrekkig of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.

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

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "UITBATING".

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

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

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

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

Alle kontrakten worden afgesloten door de zaakvoerder handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten. Gedurende een periode van twintig jaren dienen alle verzekeringskontrakten waarvan de premiën deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner of de personen of organismen door hem aan te duiden, dit alles op straf van schadeloosstelling.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobiliair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste aanzoek moeten zij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premiën bewijzen. Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn.- Het reglement, dat eventueel in de lift kan aangebracht worden, is verplichtend voor al de gebruikers.- Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers. De eigenaars zijn verplicht in hun privaatief een blusapparaat aan te brengen. De gemeenschap is verplicht blusapparaten in de gemeenschappelijke gangen te voorzien voor de algemene veiligheid.- De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene onkosten van opgang stelling van het flatgebouw.

tuinblad

h.

Artikel drie-en-veertig :

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

Artikel vier-en-veertig :

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie 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 het recht hebben op de bijkomende vergoeding doe zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

Artikel vijf-en-veertig :

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

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

Artikel zes-en-veertig :

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

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

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

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

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

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

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

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

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.  
=====

Artikel zeven-en-veertig :

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

Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijnen laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. Het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller.
2. De vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.
4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair.

kuurte Blad

4

An.

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

SEKTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel acht en veertig :

Het is verboden in de privatieven - behalve in het privaatief gelegen op het gelijkvloers - enige handel te drijven, die de noodzakelijkheid van voorraad of een uitstalraam medebrengt.

Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep.- Lessen in turnen, muziek of dans mogen er evenwel niet gegeven worden.

Alleen de eigenaar of gebruiker van het privaatief gelegen op het gelijkvloers heeft het recht een handel te drijven, in een gedeelte of in het geheel van dit privaatief.

Hij zal eveneens een uitstalraam mogen inrichten, en al of niet verlichte reclameborden mogen aanbrengen, op voorwaarde dat deze niet hinderend of storend zijn voor de overige bewoners van het flatgebouw.

De handel van gevaarlijke, ontplofbare en slecht riekende zaken of produkten is echter niet toegelaten. Het is evenmin toegelaten op zo een wijze handel te drijven dat de rust en de kalme van de overige privatieven wordt gestoord.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel negen en veertig :

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

SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

=====

Artikel vijftig :

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

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels of schoenpoetsen... enzovoort.

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

Artikel één-en-vijftig :

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

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

Artikel twee-en-vijftig :

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

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

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

Artikel drie-en-vijftig :

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor- of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

Artikel vier-en-vijftig :

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift - behoudens dat een eigendom te koop of te huur is - mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen.

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

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

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden

gedrukt blad

4

10

alsook het verdiep waar het privaatf gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel vijf-en-veertig :

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

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten kunnen verstoppen of flessen en glarscharven .

Artikel zes-en-veertig :

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

SEKTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST

=====

Artikel zeven-en-veertig :

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

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

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

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

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

SEKTIË DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN

=====  
Artikel achtenvijftig :

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

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

De eigenaar dient, ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat zich er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud, van deze toestellen, in evenredigheid met het aantal posten welke er op aangesloten zijn.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

=====  
Artikel negen en vijftig :

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privatief 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 volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen oplossen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel zestig :

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

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

*oudigste en laatste  
Blaad.*

*in*



nopens de persoon van de scheidsrechter.

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

Artikel een-en-zestig :

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

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier-en-twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom ; de wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

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

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostduinkerke, ten Kantore.

En na gedane voorlezing van deze akte, heeft de verschijnster samen met Ons Notaris deze akte getekend,

*afgekeurd als door  
king van honderd  
hijde blanco regels  
mijtig in de da*

Overgeschreven  
Ingeschreven  
ten kantore van grondpanden  
te *Verreux*  
den *11 1973*, boek *315* nr *30*  
Ambtskants i *Verreux*  
nr: *3712* Fr

Geregistreerd *Kuurska* bladen, *en* renvooien,  
te KOKSIJDE op *9-4-DEU 1972* 1900  
boek *5*, blad *57* vak *10*.  
Ontvangen; *honderd vijftig frank (150.- Fr)*  
De Ontvanger, *an.*

*Dequidt*  
A. DEQUIDT.