

KANTOOR
VAN
Meester Ignace MUYLLE

NOTARIS
TE
8430 MIDDELKERKE
Koninginnelaan, 52

EN
KANTOOR
VAN
Meester Marc Bernaerts

NOTARIS
TE
1040 BRUSSEL
RUE DES DEUX-EGLISES, 7



BASISAKTE

Residentie « Frederic »

Middelkerke, hoek Koninginnelaan en
de Verhaeghe-Baelestraat.

Het jaar negentienhonderd zeven en zeventig.

Op twintig april.

Voor Ons, Meester IGNACE MUYLLE, Notaris ter standplaats MIDDELKERKE, met tussenkomst van zijn ambtgenoot Meester Marc BERNAERTS, Notaris ter standplaats BRUSSEL.

ZIJN VERSCHENEN:

1) De Naamloze Vennootschap " S.A. Société Belge d'Architecture et Engineering " verkort " SOBARI " waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Ukkel, Avenue Winston Churchill, 194, opgericht bij akte verleden voor notaris Marc Bernaerts ter standplaats Brussel op twee en twintig mei negentienhonderd vier en zeventig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vier juli negentienhonderd vier en zeventig onder nummer 2651-33.

Handelsregister te Brussel nummer 384.173 - B.T.W. nummer 414.280.862.

Althor vertegenwoordigd door:

De Heer Fredy Louis Joseph BECKO, beheerder van maatschappij, wonende te 1180 Brussel, Ukkel, Avenue Winston Churchill, 194;

Optredend in zijn hoedanigheid van afgevaardigde beheerder, daartoe aangesteld overeenkomstig artikel 31 van de statuten en handelend overeenkomstig artikel 18 van de statuten.

E N E R Z I J D S.

2) De Heer Edgard-Marchealis VAN WICHELEN, handelaar, geboren te Oordegem op één en twintig juli negentienhonderd drie en twintig en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtig, Mevrouw Alphonsine-Emerence VANDERBRUGGEN, zonder beroep, geboren te Opbrakel, op twee oktober negentienhonderd negentien, samenwonende te Middelkerke, Verhaeghe-Baelestraat, 16.

Gehuwd onder het beheer der wettelijke gemeenschap van goederen bij gebreke van huwelijkskontrakt, tot op heden ongewijzigd gebleven.

A N D E R Z I J D S.

Welke komparanten ons het volgende hebben uiteengezet:

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

I. De echtgenoten Edgard Van Wichelen-Alphonsine Vanderbruggen zijn eigenaars van het hierna beschreven perceel grond:

GEMEENTE MIDDELKERKE:

Een perceel grond de hoek vormende met de Koninginne-laan, eraan palende met twee en twintig meter twee centimeter (22m. 2cm.) en de Verhaeghe-Baelestraat, eraan palende met drie en twintig meter vijf en tachtig centimeter (23m. 85 cm.), gekend ten kadaster sekte B nummer 180 S 57 voor een oppervlakte van ongeveer vijfhonderd twintig vierkante meter (520 m²).

Palende:

- noord : met twee en twintig meter twee centimeter (22 m. 2 cm.) aan de echtgenoten Edgard Van Wichelen-

- Vanderbruggen te Middelkerke;
- oost : met vier en twintig meter vijf centimeter (24m. 5 cm.) aan Vergauwe Marie en consoorten te Middelkerke;
 - zuid : met twee en twintig meter twee centimeter (22m. 2 cm.) aan de Koninginnelaan;
 - west : met drie en twintig meter vijf en tachtig centimeter (23m. 85 cm.) aan de Verhaeghe-Baelestraat.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Het hiervoor beschreven perceel grond behoort toe aan de echtgenoten Edgard Van Wichelen-Alphonsine Vanderbruggen, voornoemd, om het aangekocht te hebben samen met nog andere goederen jegens

- 1) Mevrouw Bertha-Maria CLARYSSE, zonder beroep, geboren te Gistel op acht februari achttienhonderd acht en negentig, weduwe van de Heer Julianus Raecke, wonende te Kortrijk, Popelierenlaan, 22;
 - 2) Heer Germaan-Rogier RAECKE, bediende, geboren te Kortrijk op vijf en twintig januari negentienhonderd acht en twintig, echtgenoot van Mevrouw Rosa-Maria Evenepoel, wonende te Petegem aan Leie, Torenpark, 3;
- blijkens akte verleden voor Meester Paul De Schaepmeester, Notaris ter standplaats Aalbeke op één en twintig mei negentienhonderd drie en zeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op acht en twintig mei daarna, boek 5374 nummer 7.

Het goed behoorde oorspronkelijk de echtgenoten Edmondus Clarysse-Pharailde Simoens toe, de gebouwen om ze te hebben laten oprichten op een grond aangekocht als volgt:

- bij akten verleden voor notaris Reynaert op zeven maart en twintig mei negentienhonderd vijf en twintig;
- bij akten verleden voor notaris Van Caillie op zes juli en tien november negentienhonderd zeven en twintig en zeventien november negentienhonderd twee en dertig;
- bij akte verleden voor notaris Devalkeneer op twee en twintig juni negentienhonderd zes en dertig;

De echtgenoten Clarysse-Simoens zijn overleden respectievelijk op twee februari negentienhonderd twee en zestig en één en twintig juli negentienhonderd zes en vijftig en hun nalatenschap is vervallen aan hun enige dochter Mevrouw Bertha Clarysse.

Mevrouw Bertha Clarysse was gehuwd met Heer Juliaan Raecke onder het stelsel der algemene gemeenschap naar huwkontraat verleden voor notaris Vander Heyde te Leffinge op zestien januari negentienhonderd zeven en twintig, kontraat begrijpende een gifte voor de overlevende van één/vierde volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik.

Heer Juliaan Raecke is overleden ab intestat te Kortrijk op dertien maart negentienhonderd acht en zestig en zijn nalatenschap is vervallen aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Bertha Clarysse voornoemd voor één/vierde volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik en aan

zijn enige zoon Heer Germaan Raecke voornoemd voor het overige.

II. De Naamloze Vennootschap " Sobari ", komparante enerzijds, is zinnens met toelating van de echtgenoten Edgard Van Wichelen-Vanderbruggen, komparanten anderzijds, een appartementsgebouw op te richten op de grond welke de uitsluitende eigendom is van deze laatsten.

Deze grond wordt voor zijn totale oppervlakte van vijfhonderd twintig vierkante meter (520 m²) verdeeld in twee duizend vierhonderd zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.470/2.470 sten).

III. De Heer en Mevrouw Van Wichelen-Vanderbruggen komen in geen geval tussen in de kosten welke zullen voortvloeien uit de oprichting van het appartementsgebouw, noch in de taksen of belastingen van welke aard ook welke er op zouden kunnen gelegd worden, en zullen geen enkele verantwoordelijkheid dragen bij of na de oprichting van het appartementsgebouw en hun tussenkomst zal nooit mogen gevraagd worden in een geschil tussen eventuele kopers of met de openbare overheden met betrekking op het desbetreffende appartementsgebouw.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

Na deze uiteenzetting verklaren de echtgenoten Edgard Van Wichelen-Alphonsine Vanderbruggen, komparanten anderzijds, zuiver en eenvoudig te verzaken tot beloop van twee duizend één en twintig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.021/2.470 sten) ten voordele van de naamloze vennootschap " Sobari ", welke aanvaardt bij monde van haar wettelijke vertegenwoordiger, aan het recht van natrekking welke hun toekomt krachtens artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de constructies, inplantingen en werken welke vermeldde vennootschap het inzicht heeft te bouwen of te laten bouwen op de hierboven beschreven grond, en haar toe te laten op deze grond een appartementsgebouw op te richten geplaatst onder het regime van de medeëigendom, en welke haar eigendom zal worden of dit van derden, voor de geheelheid of een gedeelte ervan.

Alle mogelijk belastingen, taksen van welke aard ook welke zouden kunnen gelegd worden op de gebouwen zullen uitsluitend ten laste zijn van de naamloze vennootschap " Sobari ".

Onderhavige bouwtoelating verbindt onder geen enkele voorwaarde of op geen enkele manier de verantwoordelijkheid van de eigenaars van de grond, de echtgenoten Van Wichelen-Vanderbruggen.

Partijen komen overeen dat voormelde twee duizend vierhonderd zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.470/2.470sten) in de grond, de juridische basis vormen van de appartementen, kelders, autostaanplaatsen of andere lokalen welke op de grond zullen opgericht worden.

De fracties in de grond, of precieser uitgedrukt de vierhonderd negen en veertig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (449/2470sten) waarop de echtgenoten Van Wichelen - Vanderbruggen niet verzaakt hebben aan hun recht van natrekking, zullen aldus de juridische basis vormen van volgende privatieven in het gebouw, welke zij zich zullen voorbehouden in uitdrukkelijk akkoord met voormelde vennootschap, en welke nader zullen beschreven worden hierna, zowel in onderhavige akte als in het reglement van mede-eigendom of in de eraangehechte plannen en dokumenten:

In het op te richten appartementsgebouw:

- in de kelderverdieping:

de kelders, zoals aangeduid op het plan " 1 A" onder de nummers 1,2,24 en 25 bevatten ieder in private en uitsluitende eigendom; de kelder met zijn eigenlijke kelderruimte.

Er worden aan deze kelders, welke respektievelijk één geheel vormen met de hierna vermelde respektieve appartementen gelegen op het gelijkvloers, te weten de appartementen K, L, M en J, geen gemeenschappelijke delen in het gebouw (grond en konstrukties) toegekend.

- op het gelijkvloers, zoals getekend op plan " 1".

1) het appartement gemerkt "M" en een lokaal aangeduid op het plan als "Brouwerij" palende aan de hoek van de Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat, bevattende:

in private eigendom:

de hall met ingemaakte kast, een grote plaats gemerkt op het plan als " Brouwerij" uitgevende op de hoek van de Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat, de living uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken en de badkamer.

2) Het appartement gemerkt "J" palende aan de Koninginnelaan, bevattende:

in private eigendom:

de living en de keuken beide palende aan de Koninginnelaan, de hall met w.c. en lavabo, een stortbadkamer, een badkamer, de gang met ingemaakte kast en drie slaapkamers die uitgeven op de doorgang naar de ondergrondse parking en kelderverdieping.

3) Het appartement gemerkt "L" palende aan de Verhaeghe-Baelestraat, bevattende:

in private eigendom:

de hall met vestiaire en ingemaakte kast, de living, de badkamer, de keuken, de hall, w.c, één slaapkamer, palende achteraan de doorgang naar de ondergrondse parking en kelderverdieping.

4) Het appartement gemerkt "K" palende aan de Verhaeghe-Baelestraat, bevattende;

in private eigendom:

de hall met ingemaakte kast, de living, de keuken, de badkamer, de gang met W.C. en lavabo, twee slaapkamers

uitgevende op de doorgang naar de ondergrondse parking en de kelderverdieping.

BASISAKTE.

Na de hierboven vermelde uiteenzetting en gedeeltelijke afstand van het recht van natrekking met voorbehoud van zekere privaatieve gedeelten van het op te richten appartementsgebouw aan de echtgenoten VAN WICHELEN - VANDERBRUGGEN, eigenaars van de grond, heeft de naamloze vennootschap "SOBARI" bij monde van haar vertegenwoordiger, de Heer Fredy BECKO, voornoemd, ondergetekende Notaris Ignace Muylle, verzocht als volgt over te gaan tot het opstellen van de basisakte of het onroerend statuut van een op te richten appartementsgebouw bestaande uit meerdere appartementen, kelders en autostaanplaatsen, dit alles rechtstreeks onder partijen overeengekomen, en om de hierboven beschreven grond samen met de op te richten gebouwen te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, vormend artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek.

De naamloze vennootschap "SOBARI" optredend in haar hoedanigheid van bouwheer heeft besloten, en zulks in uitdrukkelijk akkoord met de echtgenoten Van Wichelen - Vanderbruggen, op de hierboven beschreven grond een appartementsgebouw op te richten bestaande uit een ondergrondse parking en kelderverdieping; een gelijkvloers, vier verdiepingen en een technische verdieping, begrijpende verschillende appartementen, kelders en autostaanplaatsen, welke ieder de privaatieve en uitsluitende eigendom van zijn eigenaar zullen uitmaken, met als bijhorigheden een onverdeeld gedeelte van de gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

De eventuele liefhebbers (kopers) zullen dus van de echtgenoten Van Wichelen-Vanderbruggen een onverdeeld gedeelte van de grond kopen, en van de naamloze vennootschap "SOBARI", welke het gebouw opricht, buiten één of meer privaatieve elementen, tevens een onverdeeld gedeelte van de gemeenschappelijke gedeelten van de constructies, welke gedeelte uitgedrukt wordt in twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.470sten), zijnde het aantal twee duizend vierhonderd zeventigsten verbonden aan elk privaatief gedeelte vastgesteld bij onderhavige akte.

Zodoende zullen alle gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw verdeeld worden in tweeduizend vierhonderd zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.470/ 2.470sten).

Met het oog op dit bouwwerk heeft vermelde vennootschap de plannen doen opmaken van de gebouwen welke zij er zal laten oprichten op haar kosten, risico en gevaar.

Zij heeft die plannen ingediend tot staving van de vraag om bouwtoelating bij de bevoegde overheden, zijnde het gemeentebestuur van Middelkerke en het Bestuur van Stedebouw.

Die plannen werden opgemaakt en getekend door de architect Claes te 1050 Brussel, Troonstraat, 71.

De naamloze vennootschap " Sobari " verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger dat de toelating volgens die plannen toegestaan werd, door de Gemeente Middelkerke na advies van het Bestuur van Stedebouw, op twee en twintig september negentienhonderd zes en zeventig, onder nummer 126.525/76.

Een exemplaar van deze bouwvergunning, zal na " ne varietur " getekend te zijn geweest door partijen en ons, notaris hieraangehecht blijven.

Vermelde plannen worden echter slechts ten titel van inlichting aangehaald: zolang het bouwen nog niet volledig zal voleindigd zijn, mogen deze steeds gewijzigd worden of bijgewerkt worden, op voorwaarde nochtans dat latere wijzigingen of verbeteringen geen schade zouden kunnen toebrengen, hetzij aan de stevigheid van het gebouw, hetzij aan het gemeenschappelijk belang van de eigenaars. Deze wijzigingen zullen temeer nooit de inhoud of de oppervlakte van de privatieve delen meer kunnen wijzigen eens deze verkocht of toebedeeld zijn.

De naamloze vennootschap " Sobari " behoudt zich bijzonderlijk het recht voor, en zulks tot op het ogenblik van de ganse voltooiing, de oppervlakte van de gemeenschappelijke gedeelten, zoals bijvoorbeeld de gemeenschappelijke hall of overloop om de vergroting van een appartement of ander privaatief mogelijk te maken; zijnde dit voorbeeld louter exemplatief opgegeven en geenszins beperkend.

Deze plannen zijn hierna omschreven:

1) Een plan genummerd " 1 " is de tekening-weergave van de ondergrond, het gelijkvloers, de inplanting en de ligging;

2) Een plan genummerd " 1 A " is de tekening-weergave van de ondergrond, zoals het zal uitgevoerd worden en bijgevolg het voormeld plan gemerkt " 1 " betreffende de ondergrond vervangt;

3) Een plan genummerd " 2 A " is de tekening-weergave van het gelijkvloers dat de geplande kolommen zoals getekend op het plan " 1 " wijzigt;

4) Een plan genummerd " 2 " is de tekening-weergave van de eerste en tweede verdieping, het derde verdiep en het technisch verdiep;

5) Een plan genummerd " 3 " is de tekening-weergave van de vierde verdieping;

6) Een plan genummerd " 4 " is de tekening-weergave van de doorsnede A B en de doorsnede C D van het gebouw, de zuid-oost gevel en de zuid-west gevel van het gebouw;

LASTENKOHIER.

De naamloze vennootschap " Sobari " welke de bouwheer is van het appartementsgebouw, heeft een lastenkohier opgesteld, beschrijvende de werken materialen en apparatuur welke zullen gebruikt worden voor de constructie van het gebouw.

Een exemplaar van dit lastenkohier zal na door partijen en notaris " ne varietur " getekend te zijn geweest, aan onderhavige akte gehecht blijven.

VOORWAARDEN.

A.- Algemene voorwaarden:

De privatieve gedeelten, evenals het aantal eenheden in de gemene delen eraan verbonden, en tevens het aantal eenheden in de grond welke aan deze privatieven zullen toegevoegd worden, worden verkocht aan de kopers of toebedeeld aan de verkrijgers met alle heersende en lijdende, gekende en niet gekend, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en niet zichtbare erfdienstbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers of verkrijgers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden, en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst vanwege verschijners in deze, noch verhaal tegen hen.

B.- Bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden:

KANALISATIES.

De afloopbuizen en leidingen van electriciteit, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve gedeelten, kelders en autostaanplaatsen, aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de naamloze vennootschap " Sobari ". Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventueel daarbij horende toezichtdoksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten alle tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

ERFDIENSTBAARHEDEN VOORTVLOEIEND UIT OVEREENKOMST OF UIT BESTEMMING DES HUISVADERS.

1. De oprichting van het appartementsgebouw kan een toestand verwekken die, hadden de eigendommen toebehoort aan verschillende eigenaars, een erfdienstbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van het appartementsgebouw verwezenlijkt, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privaatief of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming der huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst die tussen partijen werd afgesloten.

Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privaatief naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, enzovoort), en in het algemeen met alle gemeenschappen enerfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze laatsten en de gemene delen spruitende uit de plans en hun uitvoering of uit de plaatselijke gebruiken.

2. De naamloze vennootschap " Sobari " vertegenwoordigd als gezegd, geeft bij deze uitdrukkelijk toelating aan de echtgenoten Edgard Van Wichelen-Vanderbruggen, voornoemd, om een doorgang te vestigen in de muur, die paalt met twee en twintig meter twee centimeter (22 m. 2 cm.) aan de eigendom van de echtgenoten Van Wichelen-Vanderbruggen, welke doorgang naar goeddenken van de echtgenoten Van Wichelen-Vanderbruggen, op hun kosten mag gevestigd worden, op het tijdstip, de plaats en volgens de breedte die door de echtgenoten Van Wichelen-Vanderbruggen zal worden aangeduid, om aldus te geraken op hun aanpalende eigendom.

3. De inrijpoort aan de Verhaeghe-Baelestraat en het hellend vlak afdalend van het niveau aan de Verhaeghe-Baelestraat, naar de kelderverdieping van de Residentie " Frederic ", alsmede de manoeuvreerruimte in gezegde keldering zullen steeds vrij dienen te blijven.

Het onderhoud van deze doorgang van het hellend vlak en de manoeuvreerruimte gebeurt als voor de gemene delen.

GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE HOOG- SPANNINGSKABIEN.

1. De meëigenaars machtigen de naamloze vennootschap " EBES " of haar rechtsoptvolgers, voor gans de duur van de bevoorrading in electricische energie van het grondgebied van de gemeente Middelkerke door " EBES " hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, om, in het daartoe bestemde lokaal:

a) Om het even welk zwaar hoogspannings-en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningskabiën in het op te richten appartementsgebouw gelegen te Middelkerke op de hoek van de Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de daartoe voorzienene toegangsweg.

De zijden en de afmetingen van voormelde kabiën worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit tot dat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen m

technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen, de structuur, de stevigheid van het gebouw of de belangen van de medeëigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of fibrocementbuizen.

c) De toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoelinden.

II. a) Voor al wat het materiaal betreft bedoeld sub I verzaken de medeëigenaars aan het recht van natrekking in te roepen.

b) het onderhoud van het gebouw van de kabien valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) de bewoners van het appartementsgebouw hebben geen verhaal tegen de naamloze vennootschap EBES of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningskabiën.

d) de kabien kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de naamloze vennootschap EBES gebruikt worden.

e) alle welkdanige onkosten voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de kabien door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de naamloze vennootschap EBES.

f) de naamloze vennootschap EBES en de medeëigenaars zien wederkerig 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 onderhavig be- ding.

De medeëigenaars 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.

MUURGEMEENSCHAPPEN.

De gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoopprijs van elk privatief.

Anderzijds behoudt de bouwheer zich het recht voor de vergoeding eventueel te trekken voor overname van muurgemeenschap van zijgevels.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel, de betaling te waarborgen van de vergoeding terug te vorderen van de bouwers op de aanpalende bouwplaatsen wanneer zij willen medeëigenaars worden van zulke muren.

De gebeurlijke ervan op te trekken vergoeding zal uitsluitend toekomen aan de bouwheer.

Bijgevolg zal zelfde bouwheer alleen kunnen overgaan tot de uitmeting, de inhoudsberekening, de vaststelling

van de prijs van die muren, deze prijs ontvangen.

Moest de tussenkomst van de medeëigenaars vereist worden voor de vervolmaking van de bewerking, zullen zij kosteloos alle nodige medewerking op eerste verzoek moeten verstrekken op last van alle schade en interessen.

Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de bouwheer kan deze laatste niet verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren en kan tegen dezelfde niet ingeroepen worden bij een verandering in verantwoordelijkheid.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Het op te richten appartementsgebouw, voorwerp van onderhavige akte, zal beheerd worden door een algemeen reglement van medeëigendom, welke aan onderhavige akte zal gehecht blijven.

BENAMING.

Het gebouw zal de benaming Residentie " FREDERIC " dragen gelegen hoek Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat.

BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW VOLGENS VOORMELDE PLANNEN.

TITEL 1.- DELEN WELKE GEMEENSCHAPPELIJK EN IN GEDWONGEN

ONVERDEELDHEID ZIJN:

A.- De hierboven beschreven grond hebbende een oppervlakte van vijfhonderd twintig vierkante meter (520 m²).

Deze grond toebehorende aan de echtgenoten Van Wichelen-Vanderbruggen wordt verdeeld in twee duizend vierhonderd zeventig/twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.470/2.470sten).

Deze delen in de grond zullen toegevoegd worden aan de hier-nabeschreven privatieven naar verhouding tot de gemeenschappelijke delen in het gebouw welke aan ieder van deze privatieven toegekend zullen worden, zoals hierna aangeduid.

B.- De gebouwen, te weten:

DE KELDERVERDIEPING:

- een lokaal bestemd voor velos-motos;
- een lokaal bestemd voor de elektrische tellers;
- een lokaal van vuilnisstort met kokers;
- de onderscheidene gangen die leiden naar de kelders en de autostaanplaatsen;
- de lift met zijn koker en de trap met zijn ruimte;
- de trap leidend van de kelderverdieping naar het gelijkvloers
- de aeras en buisleidingen.
- de ruimte vóór de autostaanplaatsen, zijnde de manoeuvreer-ruimte.

HET GELIJKVLOERS:

- De hoofdingang aan de Koninginnelaan, met portaal en brievenbussen, de gang, de lift met koker, de traphall met trap, de aeras, buisleidingen, de vuilniskoker.
- De poort palende aan de Verhaeghe-Baelestraat, welke de toegang verleent tot de ondergrondse autostaanplaatsen en tot de kelderverdieping.
- De doorgang aan de Verhaeghe-Baelestraat en het hellend vlak leidend naar de ondergrondse autostaanplaatsen en de kelderverdieping.

DE EERSTE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING.

De traphall, de trap met ruimte, de lift met koker, de aeras, de vuilniskoker, buisleidingen, de gang leidend naar de verschillende privatieven.

HET TECHNISCH VERDIEP:

De trapzaal met trap, de liftkabine met machinerie, een overloop, een gang, de aeras, de valluik die toegang geeft tot de machinekamer en tot het dak.

HET DAK:

Het plat dak met bovenbouw van schouwen en aeras is een gemeenschappelijk deel van het gebouw. Hechtpunten voor het plaatsen van een hijstoestel voor het eventueel ophalen van mobilair.

Aangezien echter het privaatief van het technisch verdiep in achteruitbouw opgericht wordt ten overstaan van de voorgevel en achtergevel van het gebouw, bekomt zij ten titel van erfdiensbaarheid en zakelijk recht het genot van de aldus vrijgekomen dakingen, voor zover zij als terras ingericht worden.

Het overige van de dakingen mag slechts betreden worden voor het uitvoeren van herstellingen.

De kosten van onderhoud en herstellingen van de be-
vloering van deze terrassen zijn ten laste van het pri-
vatief gelegen op het technisch verdiep.

De overige kosten zoals deze betreffende de waterdicht-
heid vallen ten laste van de gemeenschap in dezelfde
mate als die der overige dakbedekkingen, behoudens ver-
haal in geval van misbruik van rechten.

- Aan de gemeenschappelijke delen worden, evenals aan de grond, zoals hiervoor vermeld, twee duizend vierhonderd zeventig/twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.470/2.470sten) toegekend.

ALGEMEEN.

- Ten slotte en op de ganse hoogte van het gebouw, de verluchtungskanalen, en de gemeenschappelijke delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft:
- de grond zoals hiervoor beschreven, de funderingen en de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten.
- de bekleding en het dekoratiewerk van de gevels.
- de noodladders (indien zulks voorzien is of voorzien zou worden) of trappen.
- de ruwbouw van de terrassen en balkons.
- de toegang tot het gebouw langs de Koninginnelaan met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen.
- de inrijpoort met doorgang aan de Verhaeghe-Baelestraat en het hellend vlak ten behoeve van de personenwagens, de fietsen en bromfietsen naar de kederverdieping en de autostaanplaatsen, - de ruimte vóór de autostaanplaatsen.
- de schoorsteenkokers en kappen.

- de balklagen.
- de daken van het gebouw of de aanhorigheden, met uitzondering van de delen welke het terras vormen van het appartement gelegen op de technische verdieping en welke een privaat gedeelte van het appartement vormt, met de bekleding hiervan en de waterafvoerpijpen.
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, electriciteit, telefoon, radio en televisie.
- de verwarmingsinstallatie en alle toebehoren.
- de trapzalen.
- de volledige installatie van de lift met toebehoren en liftkoker.
- de radio-en televisieantenne.
- de lokalen voor meters.
- de parlofoon, de deuropener bij de gemeenschappelijke ingang.

In één woord, zijn gemene delen alle delen die verbonden zijn als deel uitmakend of bijhorende delen van de delen vorengemeld en alles wat niet bestemd is tot het partikulier gebruik van één of meerdere medeëigenaars alsmede alle delen als gemeen beschouwd door de wet en de gebruiken welke niet tegenstrijdig zijn met onderhavige akte en aangehechte plannen.

TITEL II.- PRIVATIEVE EN PERSOONLIJKE GEDEELTEN.

Maken het voorwerp uit van privaat eigendom de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een medeëigenaar staan.

Zodoende zijn privaat - zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft - de elementen welke de privaat gedeelten vormen en de hierbij behorende privaat aanhorigheden, zoals:

- de vloeren, het tegelwerk, en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag.
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk.
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten.
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken.
- de bekledingen van de terrassen op het dak, en balustraden.
- de deuren op de overlopen, de buitendeuren en de deuren van de privaat aanhorigheden.
- het schrijnwerk.
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke de privaat gedeelten bedienen.
- de installaties voor parlofoon en deuropener.
- de leidingen voor koud en warm water, gas, electriciteit en verwarming ten gebruike van een privaat gedeelte, voor zover deze zich in het bediende gedeelte bevinden.

- de meters ten gebruike van één enkel privatief gedeelte. Zijn eveneens privatief de toebehoren ten gebruike van de **privatieven** welke zich buiten bedoelde privatieve gedeelten bevinden en namelijk:
 - de bel aan toegangsdeuren van de appartementen.
 - de brievenbus in de gemeenschappelijke toegangshall.
- Behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

VORMING DER PRIVATIEVE DELEN:

I.- DE KELDERVERDIEPING.-

Wordt ingedeeld volgens het plan genummers " 1 A " zoals reeds hiervoor gezegd en bevat:

a)- vijf en twintig kelders (25) zoals de nummering voorkomt op het alhier aangehechte plan.

Elke kelder vormt een privatief gedeelte welke uitsluitend toebehoort en één geheel vormt met één appartement.

Ter uitzondering voor het privatief gelegen op het technisch verdiep, waaraan twee (2) kelders worden toegekend en er één geheel mee vormt.

Er worden aan deze respektieve kelders welke één geheel vormen met de respektieve appartementen geen gemeenschappelijke delen in het gebouw (grond en konstrukties) toegekend.

Zoals hiervoor uiteengezet worden de kelders genummerd 1, 2, 24 en 25 voorbehouden aan de echtgenoten Edgard Van Wichehelen-Vanderbruggen.

b) 45 open autostaanplaatsen zoals de nummering voorkomt op het alhier aangehechte plan, en die bij middel van grondmarketering op de vloer zijn aangebracht, begrijpende ieder:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De open autostaanplaats zelf.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Ieder de ~~vijftien~~/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (10/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, of samen de honderd vijftig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten 150/2.470,-

II.- HET GELIJKVLOERS.-

Zoals hiervoor uiteengezet worden de hierna beschreven privatieven gelegen op het gelijkvloers met bij elk privatief een erbij horende kelder voorbehouden aan de echtgenoten Edgard Van Wichehelen-Vanderbruggen;

Het gelijkvloers bestaande uit: \rightarrow ~~WIKSEL~~

1/ Het appartement gemerkt " M " en een lokaal aangeduid op het plan als " Brouwerij " palende aan de hoek van de Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat, bevattende:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De hall met ingemaakte kast, een grote plaats gemerkt op het plan als " Brouwerij " uitgevende op de

hoek van de Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken en de badkamer.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De honderd acht en negentig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (198/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 198/2.470,-

2/ Het appartement gemerkt "J" palende aan de Koninginnelaan, bevattende: *↳ KONINGINNELAAN, APPARTEMENT V. (N° 2)*

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living en de keuken beide palende aan de Koninginnelaan, de hall met w.c. en lavabo, een stortbadkamer, een badkamer, de gang met ingemaakte kast en drie slaapkamers die uitgeven op de doorgang naar de ondergrondse parking en de kelderverdieping.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De honderd één en twintig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (121/ 2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 121/2.470,-

3/ Het appartement gemerkt "L" palende aan de Verhaeghe-Baelestraat, bevattende: *↳ app. nr 4*

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De hall met ingemaakte kast, de living, de badkamer, de keuken, de hall met w.c., één slaapkamer palende achteraan de doorgang naar de kelderverdieping en de ondergrondse parking.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De twee en vijftig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (52/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 52/2.470,-

4/ Het appartement gemerkt "K" palende aan de Verhaeghe-Baelestraat, bevattende: *↳ app. nr 6*

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De hall met ingemaakte kast, de living, de keuken, de badkamer, de gang met w.c. en lavabo, twee slaapkamers uitgevende op de doorgang naar de ondergrondse parking en de kelderverdieping.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De acht en zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (78/ 2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 78/2.470,-

III. DE TWEE TYPE VERDIEPINGEN:

Op ieder van deze twee type verdiepingen zijn volgende privatieven gelegen:

- het appartement " A " gelegen langs de Verhaeghe-Baelestraat, achteraan het gebouw.
- het appartement " B " gelegen naast het appartement " A " uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat.
- het appartement " C " gelegen tussen het appartement " B " en het hoekappartement " D " uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat.

- het appartement " D " gelegen op de hoek van de Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat.

- het appartement " E " uitgevende op de Koninginnelaan.

Naargelang de appartementen op de eerste of de tweede verdieping liggen wordt er bij hun merkletter " A ", " B ", " C ", " D " of " E " het cijfer 1 of 2 gevoegd.

De appartementen " A " begrijpen ieder:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken, de badkamer, de hall met ingemaakte kast en w.c., drie slaapkamers, uitgevende op de doorgang naar de ondergrondse parking en kelderverdieping, waarvan één slaapkamer met stortbad en lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De zes en negentig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (96/2.470sten) in 'e gemene delen, van het gebouw, waaronder de grond, of samen de honderd twee en negentig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten:

192/2.470,-

De appartementen " B " begrijpen ieder:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras en één slaapkamer beide uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de badkamer, de keuken, de hall met ingemaakte kast en w.c..

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De zeven en zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (77/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, of samen de honderd vier en vijftig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten:

154/2.470,-

De appartementen " C " begrijpen ieder:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras en één slaapkamer uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de badkamer, de keuken, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De zeven en zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, of samen de honderd vier en vijftig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten:

154/2.470,-

De appartementen " D " begrijpen ieder:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras uitgevende op de hoek van de Koninginnelaan en de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken en twee slaapkamers uitgevende op de Koninginnelaan, de badkamer, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De drie en negentig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (93/2.470sten) in de gemene delen van

het gebouw, waaronder de grond, of samen de honderd zes en tachtig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten:

186/2.470,-

De appartementen " E " begrijpen ieder:

a.- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De living en de keuken uitgevende op de Koninginnelaan, de badkamer, de stortbadkamer, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo, de gang, drie slaapkamers uitgevende op de doorgang naar de ondergrondse parking en kelderverdieping.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De honderd zestien/twee duizend vierhonderd zeventigsten (116/2470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, of samen de tweehonderd twee en dertig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten:

232/2.470,-

IV.- DE DERDE VERDIEPING.-

Op de derde verdieping zijn volgende privaatieven gelegen:

- het appartement " G " gelegen langs de Verhaeghe-Baelestraat, achteraan het gebouw, gemerkt " G 3 ".
- het appartement " F " gelegen langs de Verhaeghe-Baelestraat naast het appartement " G ", gemerkt " F 3 ".
- het appartement " C " gelegen tussen het appartement " F " en het hoekappartement " D " gelegen langs de Verhaeghe-Baelestraat, gemerkt " C 3 ".
- het appartement " D " gelegen op de hoek van de Verhaeghe-Baelestraat en de Koninginnelaan, gemerkt " D 3 ".
- het appartement " E " gelegen aan de Koninginnelaan, gemerkt " E 3 ".

Het appartement " G 3 " bevattende:

a.- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken, de badkamer, twee slaapkamers waarvan één slaapkamer met ingemaakte kast, de gang met ingemaakte kast en w.c..

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De drie en tachtig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (83/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond:

83/2.470,-

Het appartement " F 3 " bevattende:

a.- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras en één slaapkamer met terras beide uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken, de hall met w.c., en de badkamer.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De drie en zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (73/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond:

73/2.470,-

Het appartement " C 3 " bevattende:

a.- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras en één slaapkamer beide uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken, de badkamer, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De zeven en zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (77/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 77/2.470,-

Het appartement " D 3 " bevattende:

a.- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras uitgevende op de hoek van de Verhaeghe-Baelestraat en de Koninginnelaan, de keuken en twee slaapkamers uitgevende op de Koninginnelaan, de badkamer, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De drie en negentig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (93/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 93/2.470,-

Het appartement " E 3 " bevattende:

a.- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De living en de keuken uitgevende op de Koninginnelaan, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo, de badkamer, de stortbadkamer, de gang en drie slaapkamers uitgevende op de doorgang naar de ondergrondse parking en kelderverdieping.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De honderd en zestien/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (116/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond : 116/2.470,-

V.- DE VIERDE VERDIEPING.-

Op de vierde verdieping zijn volgende privaatieven gelegen:

- het appartement " H " gelegen langs de Verhaeghe-Baelestraat, achteraan het gebouw, gemerkt " H 4 ".
- het appartement " C " gelegen langs de Verhaeghe-Baelestraat naast het appartement " H " gemerkt " C 4 ".
- het appartement " D " gelegen op de hoek van de Verhaeghe-Baelestraat en de Koninginnelaan,, gemerkt " D 4 ".
- het appartement " E " gelegen langs de Koninginnelaan gemerkt " E 4 ".

Het appartement " H 4 " bevattende:

a.- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras en twee slaapkamers ieder met terras, uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, één slaapkamer uitgevende op de doorgang naar de ondergrondse parking en kelderverdieping, de keuken, de badkamer, de hall met ingemaakte kast, en w.c. met lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De honderd achttien/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (118/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 118/2.470,-

Het appartement " C 4 " bevattende:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras en één slaapkamer uitgevende op de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken, de badkamer, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De zeven en zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (77/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 77/2.470,-

Het appartement " D 4 " bevattende:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living met terras uitgevende op de hoek van de Koninginnelaan, en de Verhaeghe-Baelestraat, de keuken en twee slaapkamers uitgevende op de Koninginnelaan, de badkamer, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De drie en negentig/twee duizend vierhonderd zeventigsten (93/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 93/2.470,-

Het appartement " E 4 " bevattende:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De living en keuken uitgevende op de Koninginnelaan, de hall met ingemaakte kast en w.c. met lavabo, de badkamer, de stortbadkamer, de gang en drie slaapkamers uitgevende achteraan het gebouw op de doorgang naar de ondergrondse parking en kelderverdieping.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De honderd en zestien/twee duizend vierhonderd zeventigsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 116/2.470,-

De technische verdieping (vijfde verdieping), bevattende:

a.- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De ruimten op het plan aangeduid en de terrassen. Deze ruimten zullen door de naamloze vennootschap " Sobari ", vertegenwoordigd als gezegd, soeverein oordelend, in één of meerdere privatieven kunnen onderverdeeld worden, alsook de terrassen.

b.- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

De honderd en zeven/twee duizend vierhonderd zeventigsten (107/2.470sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond: 107/2.470,-

TOTAAL: de twee duizend vierhonderd zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten. 2.470/2.470,-
=====

OPPERVLAKTEN.

De hierboven uitgedrukte oppervlakte en indelingen zowel van de grond als de privatieve gedeelten, zijn slechts aanduidend en geenszinds gewaarborgd. Het verschil in min of meer dat zou kunnen bestaan met de werkelijke oppervlakte, al overtrof dit verschil één/twintigste zal winst of verlies uitmaken van de medeëigenaars.

OPLEVERING. A. VOORLOPIGE OPLEVERING.

Wanneer de privatieve gedeelten van een verkocht of afgestaan goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke alsdan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten.

Worden als dusdanig aanzien het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de medeëigenaars bijeengeroepen door de verkoper stelt de voorzitter van de raad aan evenals de syndicus. De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van deze voorzitter en syndicus die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de medeëigenaars.

B. EINDOPLEVERING.

Wanneer de werken vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en in ieder geval na de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, zal overgegaan worden tot de eindoplevering van de privatieve delen.

De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in het verkochte privatief over te gaan tot eindoplevering van de privatieve gedeelten en dit in aanwezigheid van de verkoper en de architect van het gebouw.

Indien de koper geen gevolg geeft aan deze uitnodiging zal de verkoper hem bij deurwaardersexploot aanmanen om

binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot deze eindoplevering. Verschijnt de koper alsdan opnieuw niet dan wordt hij vermoed het privaatief zonder voorbehoud aanvaard te hebben.

Er wordt op dezelfde manier overgegaan tot eindoplevering van de gemene delen met dien verstande echter dat ook hier de voorzitter en de syndicus van het gebouw uitgenodigd worden en dat zij overgaan tot deze eindoplevering in hun hoedanigheid van gevolmachtigde van al de medeëigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft ieder koper reeds van nu volmacht aan de voorzitter en syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en dit zowel bij de voorlopige als bij de eindoplevering.

BETALINGEN.

Alle betalingen van de Koopprijs en van de ondernemingsprijs, dus zowel betreffende de grond als de constructies, zullen zonder enige afhouding, vrij van alle lasten of belastingen gesteld of te stellen, moeten geschieden in de zetel van de bouwheer en wel in handen van de bouwheer of zijn gevolmachtigde, bij schrijven welke in de verkoopovereenkomst zullen voorzien worden.

Het voorschot mag vijf ten honderd van de totale prijs niet overschrijden. De door de kopers te betalen schrijven mogen in geen geval de waarde van de grond en de reeds uitgevoerde werken overschrijden.

De staat der werken zal per gewoon schrijven door de naamloze vennootschap " Sobari " aan de eigenaars bekend gemaakt worden.

Deze zullen op hun beurt hun betaling doen binnen de veertien dagen volgend op het verzoek. Bij niet betaling volgens de voorziene staat der werken heeft de verkoper het recht de werken van dit privaatief stop te zetten, en nadat een ingebrekestelling gedaan bij deurwaardersexploot en/of aangetekend schrijven, acht dagen zonder gevolg is gebleven mag de verkoper het volledig bedrag van het appartement opeisen, alsmede een interest van tien frank (10 F.) ten honderd.

In dit geval heeft de verkoper het volle recht de vernietiging te eisen van de verkoop alsook interesten en schadevergoeding te vorderen.

De verkoper mag ook de verkoop uitvoeren van dit privaatief volgens alle middelen hem door de wet toegelaten.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige hoegenaamde inschrijving ambtshalve te nemen tijdens de overschrijving van een expeditie van onderhavige akte.

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte of van zijn bijhorigheden, zijn uitsluitend ten laste

van de naamloze vennootschap " Sobari", welke zulks bevestigt bij monde van haar vertegenwoordiger.

VERTALING.-

Indien huidige akte met haar aangehechte stukken zou vertaald worden, zal de vertaling slechts waarde van inlichting hebben; ingeval van tegenspraak tussen de twee teksten is alleen de tekst der notariële akte bindend.

WOONSTKEUZE.-

Tot uitvoering deze doen partijen keuze van woonst in hun hierboven vermelde maatschappelijke zetel of woning.

BURGERLIJKE STAND.-

Op zicht van door de wet vereiste stukken bevestigt ondergetekende Notaris de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van verschijners.

VOLMACHT.-

De komparanten anderzijds, de Heer en Mevrouw Edgard Van Wichelen - Vanderbruggen Alphonsine, eigenaars van de grond hierboven beschreven, stellen uitdrukkelijk als bijzondere lasthebber aan:

de Heer Fredy-Louis-Joseph BECKO, beheerder van maatschappij, wonende te 1180 Brussel (Ukkel) Avenue Winston Churchill, nummer 194.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven grond en dit voor de prijzen, en onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden, doch slechts tot beloop van de tweeduizend en een en twintig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.021/2.470sten) zijnde het aantal kwotiteiten waaraan de echtgenoten Van Wichelen - Vanderbruggen Alphonsine zuiver en eenvoudig hebben verzaakt ten voordele van de Naamloze Vennootschap " Sobari" zoals hiervoor gezien.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen voor de grond, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan.

Bij gebrek van betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaardigen en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder. Met hypotheek te bezwaren het geheel of een deel van de hierboven beschreven grond doch slechts zoals hiervoor gezien tot beloop van de twee duizend één en twintig/twee duizend vierhonderd zeventigsten (2.021/2.470sten).

Alle hypotheekveranderingen en bijvoegelijke hypotheeken toe te staan, het onroerend beslag te bedingen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, alle pleegvormen te vervullen, één of meerdere personen in de plaats te stellen voor het uitvoeren van alle of een deel van de tegenwoordige machten, de in de plaats gestelden af te zetten en anderen in hun plaats te stellen; woonplaats te kiezen; en in het algemeen alle daden van beschikking te verrichten die in het kader van onderhavige volmacht vallen, alsmede alle beheershandelingen in de ruimste zin te verrichten; kortom alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te MIDDELERKE.

Na lezing hebben : artijen, handelend als voorzgd,
en wij Notaris getekend.

RESIDENTIE " F R E D E R I C " .

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.-

Onderhavig reglement van medeëigendom zal gehecht worden aan de basisakte van de in hoofding vermeld appartementsgebouw, verleden voor Notaris Ignace MUYLLE te Middelkerke, met tussenkomst van zijn ambtgenoot, Notaris Marc BERNAERTS te Brussel, en zal één geheel vormen met vermelde basisakte.

HOOFDSTUK I.- UITEENZETTING.-

ARTIKEL 1.-

Onderhavig reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw zijn.

Dit reglement vormt de wet van alle mede-eigenaars die zich uitdrukkelijk ertoe verbinden genoemd reglement te eerbiedigen.

HOOFDSTUK II.- STATUUT VAN HET GEBOUW.-

ARTIKEL 2.- Principes.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaatief gedeelte en een onverdeeld, gemeenschappelijk gedeelte, welke samen een volledige, ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en de samenstelling van elk privaatief gedeelte, namelijk appartementen, kelders en autostaanplaatsen worden in de basisakte en op het daaraangehechte plan beschreven.

ARTIKEL 3.- Privatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend ten gebruike van één medeëigenaar zijn.

ARTIKEL 4.- Gemeenschappelijke zaken:

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende privatieven of sommige hiervan.

HOOFDSTUK III.- UITOEFENING VAN DE EIGENDOMSRECHTEN.

ARTIKEL 5.- Bestemming van de privatieve delen.

a) de appartementen worden uitsluitend als woning gebruikt;

b) de privatieven gelegen op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor de uitoefening van een vrij beroep, beroepsactiviteiten of voor winkels met uitstalramen, voor zover deze bewoningen verenigbaar zijn met de standig van het gebouw, en met de inachtneming van de bijzondere voorwaarden waarvan sprake in de basisakte van het gebouw.

Deze eventuele bewoningen hebben in elk privaatief gedeelte het aanbrengen van bijkomende installaties tot gevolg welke hiervoor nodig zijn (bijvoorbeeld

frigo's).

Er wordt evenwel overeengekomen dat ingeval op het gelijkvloers winkels, vitrines, verkoopkantoren of andere worden geïnstalleerd, de inrichting hiervan steeds van goede smaak moet getuigen ten einde de standing van het gebouw te kunnen handhaven.

c) De autostaanplaatsen die bij middel van grondmarkering op de vloer van de benedenverdieping zullen uitgetekend worden, mogen in huur gegeven worden of verkocht worden aan derden die het appartementsgebouw niet bewonen.

Behoudens toestemming van het beheer is het de gebruikers of eigenaars van autostaanplaatsen niet toegelaten:

- a) aldaar over te gaan tot een tentoonstelling of openbare verkoop van wagens;
- b) hun wagen aldaar met de waterslag te reinigen;
- c) brandstof aldaar op te slaan, tenzij, natuurlijk, de inhoud van de vergaarbak van hun wagen;

De bezetters van de autostaanplaatsen moeten daarenboven volgende regels in acht nemen:

- zich het gebruik ontszeggen van luidruchtige toeters; in 't bijzonder tussen twintig uur en acht uur; het geronk van motoren vermijden alsmede de uitlaat zonder knalpot en de verbranding van olie en benzine.
- in de algemene zin, alle stoornissen vermijden voor de andere bezetters van de autostaanplaatsen;
- het binnenrijden gedurende de nacht en buitenrijden 's morgens zal moeten geschieden op zulkdanige wijze dat de rust van de residentie niet verstoord wordt.
- de garagepoort aan de Verhaeghe-Baelestraat sluiten na het binnen- en buitenrijden der voertuigen en in goede staat van onderhoud bewaren teneinde niet te schaden aan het verzorgd en onderhouden uitzicht van de residentie. De bezetter van een autostaanplaats is verplicht zijn wagen te parkeren binnen de grenslijn van zijn autostaanplaats. De portieren van de wagens mogen evenwel bij het openen deze grenslijn overschrijden doch enkel en alleen bij deze gelegenheid en voor zover dat manoeuvreren geen schade veroorzaakt aan het voertuig dat zich bevindt op de aanpalende autostaanplaats.

d) de Naamloze Vennootschap " Sobari" behoudt zich het recht voor aan het privaatief gelegen op het technisch verdiep die bestemming te geven die zij goedvindt.

ARTIKEL 6.- VERHURING.-

De privaatieven mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van privaatieven is verboden.

ARTIKEL 7.-

Ingeval van verhuuring aan de hand van een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht-----

kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze geaccepteerd te hebben; hij verplicht er zich toe zich naar alle bepalingen welke hierin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen welke later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen.

De beheerder heeft slechts met de mede-eigenaars een juridische band.

ARTIKEL 8.- Zakelijke rechten.

De verdeling van de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden. De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd worden, noch belast met zakelijke rechten of beslagen dan samen met de privatieve eigendommen waarvan zij als accessorium beschouwd worden en voor de kwotiteit aan elk van hen toegekend.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaat eigendom belasten van rechtswege de fractie van de gemene zaken die ervan afhangt.

ARTIKEL 9.-

Bijzondere voorwaarden. Voorbehoud en erfdiensbaarden.

1. Het is altijd toegelaten:

- a) de inwendige indeling van de privatieven te wijzigen.
- b) twee privatieven op eenzelfde verdieping te verenigen in één enkel privatief.
- c) één of meerdere plaatsen of delen van plaatsen van een privatief in te lijven in een aanpalend privatief gelegen op dezelfde verdieping.

In al deze gevallen, zal de gehele som van de aandelen in de gemene delen toegekend aan de aldus veranderde privatieven, ongewijzigd blijven, maar de respektieve aandelen toegekend aan elk veranderd privatief zullen verminderd of vermeerderd worden bij gemeen akkoord tussen partijen en dit rekening houdend met de gewijzigde oppervlakte.

d) na de bij a), b) en c) toegelaten veranderingen te hebben uitgevoerd, terug te keren tot de oorspronkelijke toestand zoals afgebeeld op de hierbijgevoegde plannen of tot alle andere opvattingen verenigbaar met de techniek van het gebouw en de eerbied voor een rustig genot waarop alle inwoners van dit gebouw rechthebben.

e) indien voormelde veranderingen enige wijziging of omvorming hoe gering ook, van gemene delen, toebrengen, zo zullen de plannen ervan dienen te worden onderworpen aan de voorafgaande geschreven toelating van de algemene vergadering, die zal beslissen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. De algemene vergadering zal deze toelating kunnen afhankelijk stellen van bijzondere voorwaarden.

Diezelfde toelatingen zal kunnen gegeven worden aan de

huurders indien hun respektieve eigenaars hiermede instemmen.

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

2. De vennootschap 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 dat de bouwkundige van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden; of nog in de mate dat de vennootschap in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van haar die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Voorgaande regeling geldt ook zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld, is het de vannootschap toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte en zelfs de juiste ligging van de kelders zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

3. De vennootschap heeft het recht een kollektieve of individuele verwarmingsinstallatie in te richten en alle daartoe aangepaste werken uit te voeren, zoals het bouwen van kokers, schouwen enzovoort, en dit zowel in de gemene als in de privatieve delen. Hetzelfde geldt ook voor eventuele waterinrichting. Zij heeft het recht de leidingen, uitstortingen, kokers, buizen enzovoort - te laten voeren langs en/of door de privatieve en gemene delen. De mede-eigenaars zullen geen toegang hebben tot het gemeenschappelijk verwarmingslokaal, deze toegang is aan de syndicus voorbehouden of aan de door hem afgevaardigde persoon, aan de personen belast met het herstel en het onderhoud en aan de vennootschap.

4. De vennootschap heeft alleen het recht een privaatief in twee of meerdere privatieven te splitsen.

5. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan

dakgoten, terrassen, gevels, balkons, enz., en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobiliair naar en van de verschillende privatieven.

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

6. Ingenottreding.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen de gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen zich de kopers het recht, bezit te nemen van hun privaat, vóór de volledige afwerking, zo van de gemene delen als van de privaatieve delen.

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

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de vennootschap of haar volmachtdrager, het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten.

In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijnen uitsluitende laste, alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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

ARTIKEL 10.-

Elkeen van de medeëigenaars heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privaat eigendom binnen de grenzen bepaald in de basisakte van het gebouw en op voorwaarde van niet te schaden aan de rechten van de overige eigenaars en de stevigheid van het bedoeld onroerend goed niet in gevaar te brengen of te verminderen.

Hij kan de inwendige verdeling van zijn privaatief eigendom wijzigen, met inachtneming van de bepalingen vermeld in onderhavig reglement onder rubriek " Beheer van het gebouw ", maar onder zijn exclusieve verantwoordelijkheid voor wat betreft de verzakkingen, schade en andere ongevallen en hinder die er uit zouden voortvloeien voor de gemene delen en voor de privaatieve eigendom van de andere eigenaars.

Alle schade, verwoesting en schending die zouden kunnen voortvloeien uit deze werken, zullen uitsluitend ten laste zijn van diegene die de werken doet uitvoeren en hij zal verplicht zijn alles weer in goede staat te herstellen.

De erelonen van de bouwmeester zullen ten laste zijn van diegene die de werken doet uitvoeren.

HOOFDSTUK IV.- GEMENE LASTEN EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 11.-

De gemene lasten zijn in algemene regel de nodige uitgaven voor onderhoud en herstelling van de voorwerpen of delen in onverdeeldheid, de kosten en het verbruik van de gemene uitrusting, de kosten van aankoop en onderhoud van het gemeen mobilair, de schadevergoedingen verschuldigd door de ingebreke gevonden medeëigendom, de verzekeringspremies van de gemene dingen en de premies van verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde gebouw.

Maken eveneens deel uit van de gemene lasten: de buitenschilderwerken van ramen, portaaldeuren, van leuning, luiken en alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs indien het gaat over private zaken.

ARTIKEL 12.- Algemene regel.

Elke mede-eigenaar zal persoonlijk en proportioneel met zijn aandelen in de gemene delen moeten bijdragen in de gemene lasten met inbegrip van het schilderen van de private zaken waarvan de kosten ten laste vallen zoals hiervoor bepaald.

ARTIKEL 13.- Uitzonderingen op artikel 12.

De kosten van electriciteitsverbruik, de onderhouds-herstellingen erin begrepen de grote herstellingen alsmede de vernieuwing van geheel of een deel van de lift en alle hoegenaamde kosten in verband met de lift, zullen verdeeld worden onder alle privatieven van het gebouw, met uitzondering van de privatieven gelegen op het gelijkvloers, te weten het appartement gemerkt " M " en de " Brouwerij ", het appartement gemerkt " J ", het appartement gemerkt " L " en het appartement gemerkt " K " en de erbij horende kelders nummers 1, 2, 24 en 25, gelegen in de kelderverdieping, in de volgende verhouding:

- de appartementen gelegen op de eerste en de tweede verdieping, te weten:
- De appartementen " A 1 " en " A 2 " ieder de honderd zes en twintig/twee duizend vierhonderd zeventigsten, hetzij gezamenlijk: 252/2.470,-
- De appartementen " B 1 ", " B 2 ", " C 1 " en " C 2 ", ieder de honderd en zes/twee duizend vierhonderd zeventigsten, hetzij gezamenlijk: 424/2.470,-
- De appartementen " D 1 " en " D 2 " ieder de honderd drie en twintig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten, hetzij gezamenlijk: 246/2.470,-

- De appartementen " E 1 " en " E 2 " ieder de honderd zeven en veertig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten, hetzij gezamenlijk: 294/2.470,-
- De appartementen gelegen op de derde verdieping, te weten:
 - het appartement " F 3 " de honderd en twee/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 102/2.470,-
 - het appartement " G 3 " de honderd en twaalf/twee duizend vierhonderd zeventigsten: 112/2.470,-
 - het appartement " C 3 " de honderd en zes/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 106/2.470,-
 - het appartement " D 3 " de honderd drie en twintig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 123/2.470,-
 - het appartement " E 3 " de honderd zeven en veertig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 147/2.470,-
- De appartementen gelegen op de vierde verdieping, te weten:
 - het appartement " H 4 " de honderd negen en veertig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 149/2.470,-
 - het appartement " C 4 " de honderd en zes/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 106/2.470,-
 - het appartement " D 4 " de honderd drie en twintig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 123/2.470,-
 - het appartement " E 4 " de honderd zeven en veertig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 147/2.470,-
- Het privaatief gelegen op het technisch verdiep, de honderd negen en dertig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 139/2.470,-

TOTAAL: twee duizend vierhonderd zeventig/ twee duizend vierhonderd zeventigsten: 2.470/2.470,-

De eigenaars van de privaatieven gelegen op het gelijkvloers zullen bijgevolg persoonlijk dienen in te staan voor het goede onderhoud, de schilderwerken enzovoort en het uitvoeren van al de herstellingen betreffende hun respektieve privaatieve gedeelten waarvan zij eigenaars zijn.

ARTIKEL 14.- Onderhouds- en schilderwerken.

De onderhouds- en schilderwerken van de gemene zaken alsook van de privaatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap zullen gedaan worden op het tijdstip en volgens overeenkomst tussen de mede-eigenaars van al de privaatieven ter uitzondering van de eigenaars van de privaatieven gelegen op het gelijkvloers, zoals hiervoor gezien.

ARTIKEL 15.- Herstellingen.

Alle herstellingen zijn onderverdeeld in drie categorieën:

a) Dringende herstellingen: voor de herstellingen van hoogdringende aard, zoals lekke water- of gasleidingen, buitenbuizen, dakgoten enzovoort, heeft ieder mede-eigenaar volle macht om ze te doen uitvoeren zonder er de toelating over te vragen aan de andere mede-eigenaars.

b) Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen: Deze herstellingen zullen beslist worden door de mede-eigenaars van de privatieven, zoals hiervoor gezien.

c) Herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn maar die een konfortverhoging of verbering voor gevolg hebben:

Deze herstellingen zullen eveneens beslist worden door de mede-eigenaars van de privatieven, zoals hiervoor gezien.

ARTIKEL 16.-

De mede-eigenaars zullen doorgang door hun private eigendom moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemene delen en zelfs voor de herstellingen van de privatieve delen, die alleen te bereiken zijn door een privaat eigendom.

HOOFDSTUK V.- BELASTINGEN.

ARTIKEL 17.-

Tenware de belastingen slaande op het gebouw rechtstreeks door de bestuurlijke overheden op elke privatieve eigendom gevestigd werden, zullen de belastingen moeten verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw welke zij bezitten.

HOOFDSTUK VI.- VERZEKERINGEN.

ARTIKEL 18.-

Een gemeenschappelijke verzekering zal onderschreven worden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij door al de medeëigenaars, zonder onderscheid. Zij zal de hierna vermelde risico's en gevaren dekken:

a) Brand: Zowel van de privatieve zaken, ter uitzondering van de meubels, als van de gemene zaken, bliksem, ontploffing van gas en de ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en burens en het wederzijds verhaal tussen de medeëigenaars, alles voor de sommen te bepalen door de medeëigenaars.

De polis moet de verzaking bevatten aan het verhaal tegen de medeëigenaars, die zelf de privatieve delen die hen toebehoren bezetten, de leden van hun familie met hen samenwonende en de personen in hun dienst.

b) Braak van ruiten: Alle vensters en ruiten, zowel de gewone als thermopane van het gebouw, gelegen zowel in de privatieve als de gemene delen.

c) Schade veroorzaakt door water. Tot beloop van tien ten honderd van de kapitalen verzekerd tegen brand.

d) De burgerlijke verantwoordelijkheid: deze verzekering dekt de aansprakelijkheid van de medeëigenaars met betrekking tot de ongevallen die zich zouden kunnen voordoen in het gebouw of er buiten en namelijk deze veroorzaakt door het vallen van stenen, vensters, radio- en televisieantennes, voorwerpen die zich op het voetpad bevinden -----, gebrek aan het wegnemen van de sneeuw en/ of ijzel; gebrek aan of onvoldoende verlichting van overlopen en trappen; gebrek aan onderhoud; fout in de bouw of herstellingen en alle andere.

e) Polis Kollektieve burgerlijke verantwoordelijkheid "Werkongevallen".

Deze verzekering dekt de werkongevallen die kunnen overkomen aan het personeel belast met het onderhoud van de gemene delen van het gebouw, alsmede de burgerlijke verantwoordelijkheid van dit personeel tegenover derden.

Alle premies zullen deel uitmaken van de gemene lasten terugbetaalbaar overeenkomstig de beschikkingen hiervoor uiteengezet.

De eigenaars zijn gehouden hun meubels en roerende voorwerpen te doen verzekeren bij een maatschappij naar hun keus.

Op eerste verzoek zullen zij gehouden zijn, bij het bestaan van zulke verzekering, de betaling van de premies te bewijzen.

ARTIKEL 19.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of van het personeel in zijn dienst en in het algemeen uit hoofde van elke oorzaak eigen aan een van de mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste vallen van deze laatsten.

ARTIKEL 20.

a) Indien verfraaiingen werden aangebracht door de eigenaars aan hun privatieven, dienen zij diezelfde verfraaiingen te verzekeren op hun kosten; zij zullen ze niettemin laten verzekeren op de algemene polis mits er zelf de bijpremie van te betalen, zonder tussenkomst van de andere eigenaars in het voorschieten van de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering onvoldoende is, zullen een bijkomende verzekering kunnen afsluiten op voorwaarde van er zelf alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot van de vergoeding dat ingevolge deze bijkomende verzekering zou kunnen worden toegekend en zij zullen er kunnen over beschikken in volle vrijheid.

ARTIKEL 21.

Ingeval van ramp zullen de krachtens de polis toegekende vergoedingen in ontvangst genomen worden door de

mede-eigenaars. Maar er zal noodzakerlijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers aan deze laatsten toegekend ingevolge de wetten terzake, en onderhavig beding zal hen geen schade kunnen berokkenen; hun tussenkomsst zal dus dienen gevraagd te worden.

De aanwending van deze vergoedingen zal geregeld worden als volgt:

a) Indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de vergoeding aangewend worden voor het weder in staat stellen van de getroffen plaatsen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de vereiste werken te bekostigen, zal het tekort ten laste gelegd worden van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Indien de vergoeding het bedrag van de herstellingswerken overtreft, zal het overschot verworven blijven aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

b) Indien de ramp de volledige vernieling van het gebouw veroorzaakte, zal de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw van het gebouw, tenware de mede-eigenaars er anders over beslissen.

Ingeval van ontoereikendheid van de vergoeding voor de bekostiging van de heropbouwwerken, zal het tekort ten laste zijn van de mede-eigenaars in verhouding tot de eigendomsrechten van elk, en eisbaar binnen de drie maanden vanaf de datum dat het tekort bepaald werd.

De intresten tegen de wettelijke voet in handelszaken zullen van rechtswege lopen, bij gebrek aan storting binnen voorzegde termijn. De mede-eigenaars die in gebreke zijn binnen voorzegde termijn hun aandeel, in de kosten van wederopbouw te betalen, zijn gehouden binnen een nieuwe termijn van drie maanden, al hun rechten in het gebouw af te staan aan deze der mede-eigenaars die er om verzoekt, onder voorbehoud van hun aandeel in de schadevergoeding voor wederopbouw.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen wordt de afstandprijs bepaald door een expert, benoemd bij onderling akkoord tussen belanghebbenden of, bij uitblijven van akkoord, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement Brugge op verzoek van de meest naarstige partij.

Indien het gebouw niet weder opgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen verdeeld worden of bij licitatie verkocht worden. De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de licitatieverkoop zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars volgens de formule van mede-eigendom.

HOOFDSTUK VII.- BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

ARTIKEL 22.

De verantwoordelijkheid uit hoofde van de residentie (artikel dertienhonderd zes en tachtig van het burger-

lijk wetboek) en over het algemeen alle lasten van de residentie verdelen zich volgens de beschikkingen terzake vastgesteld in de rubriek VERDELING van de gemene lasten vorengaand, voor zover wel te verstaan het gaat over gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal dat de eigenaars kunnen uitoefenen tegen deze wier persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang komt, hij weze derde of mede-eigenaar.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten zou vermeerderen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen deze vermeerdering dienen te dragen.

Maken tevens gemene lasten uit:

- 1) de electriciteit en het stadswater voor de dienst van de gemene delen met inbegrip van de algemene teller;
- 2) het loon van de persoon belast met het onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen;
- 3) de bezoldiging van de beheerder en de erelonen van de bouwmeester van de residentie wanneer er beroep wordt gedaan op zijn tussenkomst;
- 4) alle uitgaven tot het onderhoud van de gemene delen;
- 5) de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair;
- 6) alle gerechtskosten en honoraria van advocaat betaald door de beheerder;

In geval van een systeem van gemeenschappelijke verwarming, alle kosten zowel van plaatsing als van verbruik zullen ten laste zijn van de eigenaars van de eigendommen die erdoor bediend worden.

Voor wat betreft het verbruik, dit zal gemeten worden door private tellers en terugbetaald in deze mate.

Hetzelfde geldt voor de eventuele verdeling van warm water.

ARTIKEL 23.

De gebruikers van de residentie hebben toelating, ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels te houden.

Indien het dier oorzaak ware van storing door gerucht, reuk of anders, zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het kwestige dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 24.

De voorraad brandstof zal in de residentie dienen gebracht te worden vóór elf uur. De voetpaden en halls zullen onmiddellijk dienen schoongemaakt te worden door de huurders of eigenaar die de brandstoffen binnen deed.

Indien er gebruik wordt gemaakt van mazout voor de behoeften van de huishouding, zal de vergaarbak op de plaats en volgens de voorwaarden bepaald door de beheerder geplaatst worden.

Voorzorgsmaatregelen zullen dienen genomen te worden om te beletten dat het water dienend tot het schoonmaken

van de vensters niet de voorgevel of scherm kome bevuilen of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkene.

ARTIKEL 25.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten voor zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

HOOFDSTUK VIII.- ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 26.

Ingeval de gemeenschappelijke ontvangsten zouden gedaan worden, uit hoofde van de gemeenschappelijke gedeelten, zullen deze toekomen aan iedere eigenaar naar verhouding van zijn aandeel in de gezegde gemeenschappelijke gedeelten, en zullen aangewend worden tot het spijzen van een speciaal reservefonds.

HOOFDSTUK IX.- HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

ARTIKEL 27.

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering die bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslist, worden vastgelegd.

Deze reglementen vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is.

Deze reglementen mogen door de algemene vergadering, welke beslist zoals hierboven gezegd, worden gewijzigd.

De eerbiediging van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht alsmede in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Ingeval van overtreding van deze reglementen, alsmede in geval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er ~~toe~~ verplichten, de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hier toe aanleiding zou bestaan.

ARTIKEL 28.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden. Er zal daar dienvolgens nimmer iets mogen opgehangen of neergelegd worden. De eigenaars zullen niets mogen plaatsen op de terrassen dat van aard is een reuk te verspreiden of de andere mede-eigenaars te hinderen; er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, beddegoed, kleren of meubels, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de voorgevel of balkons met zicht op de straten of wat dan ook te doen dat van aard is het uitzicht van het gebouw te schaden.

ARTIKEL 29.

Het is verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van dit meldend dat een privaatief eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst worden.

Het is toegelaten op de deuren van de private eigendommen een plaat aan te brengen melding makend van naam en beroep van de gebruikers van de eigendom.

Bij de ingangdeur zal het toegelaten zijn een plaat aan te brengen. Deze plaat zal naam en beroep van de gebruiker mogen vermelden, alsmede dag en uur van bezoek en nummer van de eigendom.

Vermelde platen dienen te getuigen van goede smaak en soberheid.

In de ingang zal elkeen beschikken over een brievenbus op dewelke wordt vermeld: de naam en beroep van de titularis, de verdieping op dewelke de eigendom door hem bewoond zich bevindt, alsook een afzonderlijk nummer van de bus.

Voor wat betreft het gelijkvloers, in geval van uiting als respektieve handelszaken, mag er wel publiciteit gevoerd worden, en daartoe platen en eventueel lichtreclames aangebracht worden, welke van goede smaak en soberheid moeten getuigen, in overeenstemming met de standing van het gebouw, en in geen geval de overige mede-eigenaars mogen hinderen.

ARTIKEL 30.

Het is verboden in de residentie ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende stoffen binnen te brengen met uitzondering van mazout en andere brandstoffen. De assen, overblijfsels en andere afval moeten gestort worden in de kokers en vuilnisbakken of vuilniszakken daartoe bestemd.

Het is verboden in de vuilniskokers warme assen of elk ander voorwerp, van aard de kokers te verstoppem, noch flessen of glasscherven te storten.

De asse, overblijfselen en andere afval moeten gestort worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of vuilniszakken.

HOOFDSTUK X.- DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW.-

ARTIKEL 31.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars van het onroerend goed is soevereine meesteres over het bestuur van dit onroerend goed voor zover het de gemene dingen aanbelangt.

Haar werkwijze en de geldigheid van haar beslissingen maken het voorwerp uit van de artikelen 39 en volgende, hierna vermeld.

ARTIKEL 32.

Er wordt door de algemene vergadering van de mede-eigenaars beroep gedaan op de dienst van een beheerder verkozen of niet tussen de mede-eigenaars; hij is belast

met het algemeen toezicht op het onroerend goed en namelijk op de uitvoering van de herstellingen uit te voeren aan de gemene delen.

Indien de beheerder volstrekt in gebreke blijft, doet de eigenaar met het grootst aantal kwotiteiten er funktie van. Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de funktie waargenomen door de oudste.

Tot bij de eerste algemene vergadering zal de funktie waargenomen worden door de vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd, of door de persoon door haar daartoe aan te duiden.

De nieuwe beheerder treedt slecht in funktie na regeling van alle kosten gedaan door de uittredende beheerder, bij gebrek aan regeling om welke reden het ook moge wezen, mag de uittredende beheerder de nieuwe beheerder alleen vervolgen in rechte, dewelke laatste in naam van al de mede-eigenaars zal te antwoorden hebben; alle kosten van procedure met inbegrip van de kosten van advocaat, veroorzaakt uit dien hoofde door de uittredende beheerder zullen ten laste zijn van de gemeenschap.

Het is duidelijk dat wat voorafgaat ook geldt voor de betrekkingen tussen de voorlopige beheerder en de eerste beheerder benoemd door de algemene vergadering.

ARTIKEL 33.

De bezoldiging van de beheerder, vastgesteld door de algemene vergadering, zal gemene kosten uitmaken.

ARTIKEL 34.

De beheerder is er mede belast te waken op het goed onderhouden van de gemene delen, de algemene diensten van water, gas en electriciteit en gebeurlijk centrale verwarming te waarborgen, de uitvoering te verzekeren van de hoogdringende herstellingen of van werken geboden door de algemene vergadering van mede-eigenaars, onder de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen, in de verhoudingen bepaald door tegenwoordig reglement, de fondsen te verzamelen en ze te doen storten aan wie het behoort.

Indien de beheerder het nodig of nuttig oordeelt, zal hij één of meer algemene televisie-antennes of amplificateurs kunnen laten plaatsen waarop al de private eigendommen zullen kunnen aangesloten worden. De kosten van aankoop en plaatsen zullen ten laste zijn van al de eigenaars in verhouding met hun kwotiteiten in de gemene delen. De kosten van onderhoud en herstelling zullen ten laste zijn van al de eigenaars die er aan zullen verbonden zijn, in verhouding met het aantal televisietoestellen die eraan verbonden zijn, zelfs sporadisch.

ARTIKEL 35.-

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen zowel ten overstaan van derden als van de openbare besturen, hij maakt verslag over aan de

algemene vergadering die beslist nopens de te nemen maatregelen voor de verdediging van de gemene belangen.

Ingeval van hoogdringendheid worden de maatregelen genomen door de beheerder zelf mits er ten spoedigste rekenschap van te geven aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 36.

De beheerder biedt minstens éénmaal per semester aan elke eigenaar de gedetailleerde afrekening van de bedragen aan waarvan deze laatste schuldig zijn om reden van de gemene uitgaven en hij ontvangt dito sommen.

Voor wat betreft het verbruik mag de afrekening maandelijks aangeboden worden. In alle gevallen moet de betaling geschieden ten laatste binnen de vijftien dagen te rekenen vanaf het versturen van de afrekening.

De afrekening alsmede de processen-verbaal van de algemene vergaderingen mogen door de beheerder enkel aan de mede-eigenaars gestuurd worden, dewelke mede-eigenaars trouwens alleen gehouden zijn tot de betalingen. De syndic mag ze niet sturen naar de huurders.

Een provisie of borgsom zal afgegeven worden aan de beheerder om het hem mogelijk te maken het hoofd te bieden aan de dagelijkse uitgaven in de voorwaarden die zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering. Deze provisie of borgsom moet gestort worden op een speciale rekening welke zal geopend worden bij de instelling aan te duiden door de algemene vergadering der mede-eigenaars en welke als benaming zal dragen: "FREDERIC" te Middelkerke, hoek Koninginnelaan en Verhaeghe-Baelestraat.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het op dreef brengen van de residentie stelt de vennootschap vertegenwoordigd als gezegd of de persoon door haar aangeduid als voorlopige beheerder, het bedrag van de provisie of de borgsom, door de mede-eigenaars te betalen, vast.

De betaling van de gemene kosten mag in geen geval gedaan worden bij middel van de door de mede-eigenaars gestorte borgsom, dewelke onaangeroerd moet blijven. Het bedrag ervan is voorwerp van mogelijke heraanpassing.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, is de nieuwe mede-eigenaar gehouden tegenover de mede-eigenaar tot de betaling van de sommen wier invordering geschied is na de overdracht zelfs dan wanneer de betaling prestaties of werken daterend van vóór de overdracht tot voorwerp heeft.

De oude mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van de sommen waarvan de invordering geschied is vóór de datum van overdracht. Hij mag om welke reden ook de terugbetaling niet eisen van de sommen door hem betaald met uitzondering van het voorschot of de borgsom voor de gemene kosten.

Elke overdracht moet binnen de vijftien dagen van zijn datum bij aangetekend schrijven aan de beheerder door de nieuwe eigenaar betekend worden.

ARTIKEL 37.- Gedwongen invordering van de gemene kosten.

1.- Bij gebrek van storting door de mede-eigenaars van de provisie of de borgsom vereist door de beheerder of bij gebrek deze laatste te dekken voor hun kwotiteiten in de gemene uitgaven binnen de vijftien dagen van de herinnering hen daaromtrent geadresseerd bij een ter post aangetekend schrijven of door een drager tegen ontvangstbewijs, beschikt de beheerder over dwangmiddelen hierna onder paragraaf twee bepaald, die hij uitoefent zelfs zonder toestemming van de beheerraad of de voorzitter.

Hij moet in geen geval een toelating kunnen voorleggen ten aanzien van de rechtbank en/of van derden.

2.- Voor de invordering van de gemene kosten heeft de beheerder machtiging om:

a) de 1 everingen van water, gas en electriciteit en gebeurlijk centrale verwarming stop te zetten lastens de ingebreke blijvende, en, op kosten van diezelfde, de partikuliere tellers van water, gas en electriciteit te doen wegnemen.

b) de ingebreke blijvende te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen;

c) zelf tot beloop van het verschuldigd bedrag de huur- en/of pachtsummen toekomend aan de ingebreke blijvende in ontvangst te nemen, kontraktuele en onherroepelijke overdracht van huursommen te dien einde gegeven zijnde, vanaf heden, aan de beheerder door elk van de mede-eigenaars voor het geval gezegde mede-eigenaar ingebreke zou blijven tegenover de mede-eigendom. De huurder is gelidig bevrijd ten overstaan van zijn eigenaar-verhuurder voor de sommen waarvoor kwijting gegeven werd door de beheerder.

d) vanwege elk der mede-eigenaars, in verhouding tot zijn rechten in de gemeenzaamheid, het aandeel te eisen van de ingebreke blijvende in de uitgaven van mede-eigendom.

3.- Alle sommen geëist door de beheerder voor rekening van de mede-eigendom brengen van rechtswege intrest op tegen tien frank ten honderd s'jaars zuiver van alle taksen en afhoudingen, te rekenen van de dag van de verzending van de aangetekende brief, waarvan sprake onder paragraaf één.

4.- Ten titel van schadeloosstelling, forfaitair vastgesteld, zijn de ingebreke blijvende eigenaars aan de mede-eigendom een som verschuldigd gelijk aan de kosten van advocaat door haar gedragen, onafgezien van alle andere veroordelingen die tegen hen zouden kunnen uitgesproken worden.

ARTIKEL 38.

De rekeningen van beheer dienen door de beheerder ter

goedkeuring aan de algemene vergadering aangeboden te worden: de beheerder zal ze tien dagen op voorhand aan de eigenaars moeten mededelen; de voorzitter en de twee bijzitters hebben opdracht deze rekeningen te vergelijken met de rechtvaardigende stukken en zij zullen verslag over hun zending moeten uitbrengen bij de algemene vergadering en tevens hun voorstellen doen. Het bureau is gerechtigd op elk oogenblik de rekeningen en rechtvaardigende stukken van de beheerder te vragen en aldus een recht van toezicht uit te oefenen op de uitgaven van de beheerder.

Bij de algemene jaarlijkse vergadering, zullen de mede-eigenaars verplichtend het plafond van de niet dagelijkse uitgaven vastleggen.

DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL 39.

De beschikkingen die volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering van de mede-eigenaars zowel wanneer ze over het statuut van het onroerend goed handelt als wanneer ze over het reglement van inwendige orde handelt.

De algemene vergadering bestaat uit al de eigenaars van de Residentie, ter uitzondering van de eigenaars van het gelijkvloers.

ARTIKEL 40.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is slechts geldig samengesteld wanneer ze allen tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen. Zij verplicht al de mede-eigenaars tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, door haar beraadslagingen over alle punten aan de dagorde.

ARTIKEL 41.

De algemene statutaire vergadering wordt jaarlijks gehouden op de dag, uur en plaats aangeduid door de beheerder of deze die er de functie van waarneemt. Behalve tegenovergestelde melding van de beheerder, melding die moet gegeven worden in de vorm en binnen de termijnen hierna voorgeschreven voor de oproepingen, zullen dag, uur en plaats dezelfde blijven van jaar tot jaar.

Buiten deze verplichte samenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen bij benaarstiging van de voorzitter of de beheerder zo dikwijls als het nodig is, zij moet in ieder geval samengeroepen worden wanneer de samenroeping gevraagd wordt door de eigenaars die samen minstens vijf en twintig ten honderd van de kwotiteiten van het onroerend goed bezitten.

Zo de beheerder op deze vraag van de eigenaars geen gevolg geeft binnen de vijftien dagen kan de vergadering gelijk bijeengeroepen worden door een van de eigenaars.

ARTIKEL 42.

De oproepingen worden gedaan minstens tien en maxi-

mum vijftien dagen op voorhand, bij aangetekend schrijven of afgegeven aan de eigenaars tegen getekend afgiftebewijs.

Indien een eerste vergadering niet in getal was, kan een tweede vergadering opgeroepen worden op dezelfde manier en met eenzelfde dagorde die zal aanduiden dat het gaat om een tweede vergadering, maar de termijn voor oproeping zal minstens vijf en hoogstens tien dagen belopen.

ARTIKEL 43.

De dagorde is vastgesteld door degene die bijeenroept. Alle punten op de dagorde zijn vermeld in de bijeenroeping. De beraadslagingen mogen alleen handelen over de punten ingeschreven in de dagorde.

Het is tegewoordige leden nochtans toegelaten over alle andere kwesties te discussiëren, maar zonder dat deze kwesties het voorwerp kunnen uitmaken van een beslissing met verplichtend karakter.

ARTIKEL 44.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars welke ook hun aantal aandelen weze, ter uitzondering van de eigenaars van het gelijkvloers, zoals hiervoor gezien.

Indien de beheerder niet een van de mede-eigenaars is, zal hij niettemin opgeroepen worden tot de algemene vergadering, maar hij zal erop tegenwoordig zijn met raadgevende en niet met beraadslagende stem.

Niemand kan een mede-eigenaar vertegenwoordigen behalve de beheerder of een mede-eigenaar-lasthebber om op de algemene vergadering tegenwoordig te zijn en te stemmen in zijn naam en plaats.

Onderhavige beperking is niet van toepassing voor de vennootschap vertegenwoordigd als gezegd, die een persoon van haar keus, zelfs niet mede-eigenaar, kan aanduiden om haar te vertegenwoordigen.

Het mandaat moet geschreven zijn en uitdrukkelijk verklaren dat het algemeen is of dat het integendeel slechts betrekking heeft op bepaalde voorwerpen dat het aanduidt, zoniet zal het mandaat beschouwd worden als niet bestaande.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van nalatenschap of enige andere oorzaak, de eigendom van een gedeelte van de Residentie zou komen toe te behoren hetzij aan onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, (deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht) hetzij aan een vruchtgebruiker en naakte eigenaar, zo zullen allen dienen opgeroepen te worden maar zij zullen één enkele onderhen dienen aan te duiden als vertegenwoordiger met beraadslagende stem die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.

In geval van afstand van een gedeelte van de residen-

tie, hetzij door overlijden, hetzij onder levenden, moet de overdracht binnen de veertien dagen van zijn datum door de nieuwe eigenaar, per aangetekende brief, betekend worden aan de beheerder; slechts na nakoming van deze formaliteit zal hij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL 45.

De mede-eigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken als dat zij aandelen bezitten in de gemene delen.

ARTIKEL 46.- Quorum.

1. Behalve strijdige beschikkingen van onderhavig reglement, moet de algemene vergadering, ten einde geldig te kunnen beraadslagen, een getal mede-eigenaars verenigen dat de helft van de aandelen in de mede-eigendom bezit.

2. Indien een vergadering niet het vereiste quorum bereikt, wordt een nieuwe vergadering opgeroepen minstens vijftien en hoogstens dertig dagen te rekenen vanaf de datum van de niet in getal zijnde vergadering.

De oproeping vermeldt de dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering. De nieuwe vergadering beraadslaat geldig zonder voorwaarde van quorum.

ARTIKEL 47.-Meerderheid.

Behalve strijdige beschikkingen van onderhavig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van stemmen der tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

ARTIKEL 48.

De vergadering duidt aan voor de termijn die zij bepaalt haar voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. Het aldus gevormd bureel duidt zijn sekretaris aan die, behalve strijdige aanduiding, de beheerder zal zijn.

De beraadslagingen van de vergadering worden vastgelegd in verslagschriften ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters en de beheerder.

Iedere mede-eigenaar mag het register raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing.

BOEKHOUDING.

Afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige beheerder moet voorkomen in de oproeping tot de eerste algemene vergadering. Gezegde uitgaven en kosten zullen verschuldigd zijn door de eigenaars overeenkomstig voorgemelde beschikkingen van verdeling en dit afgezien van de datum van hun aankoop voor zover deze de datum van de algemene vergadering voorafgaat, dewelke algemene vergadering nooit zal plaats hebben voor de algehele afwerking van de residentie, behalve toelating van de vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd.

Dito uitgaven zullen moeten geregeld worden ten laatste de dag van kwestige algemene vergadering.

Alle betwistingen aanvaard door de algemene vergadering zullen het voorwerp uitmaken van een verbetering in de volgende afrekening.

Behoudens betaling in baar geld, de dag zelf van de vergadering moet de nieuwe beheerder de rekeningen regelen van de uittredende beheerder en dit verplichtend in tegenwoordigheid van de algemene vergadering.

Onder gezegde uitgaven van de voorlopige beheerder moeten voorkomen alle kosten van herstel, onderhoud en verbruik van de verwarming van de private en gemeenschappelijke lokalen voor aanvaarding en dit vanaf het ingebruikstellen van de verwarming, dewelke verwarming voor uitwerking heeft de lokalen vlugger droog te maken, en een meer hygiënisch gebruik van te maken en de schade te vermijden veroorzaakt door de vochtigheid.

Het spreekt vanzelf dat vanaf de plaatsing van de private tellers, de uitgaven voor verwarming zich zullen verdelen volgens de gegevens van gezegde tellers, elke koper hierbij van nu af aan reeds opdracht gevend aan de beheerder om zijn private lokalen te verwarmen. Zoals vorengezegd mogen de uitgaven in geen geval betaald worden bij middel van provisie of waarborg.

ZEDELIJKHEID EN RUST.

ARTIKEL 49.

De mede-eigenaars of rechthebbenden zullen steeds de residentie burgerlijk en eerlijk dienen te bewonen en ervan te genieten als een goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord worde door hun toedoen noch door toedoen van leden van familie, van dienstboden of bezoekers of dieren desgevallend.

De mede-eigenaars zullen geen enkel abnormaal gerucht mogen maken of laten maken, geen enkel werk met of zonder machien of werktuig van welke aard ook, dat zou kunnen schaden aan de solidariteit van het gebouw of de bureu hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor het inwerkstellen van huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er gebruik gemaakt wordt in de residentie van elektrische apparaten die parasieten veroorzaakt, zullen deze apparaten dienen voorzien te zijn van een uitrusting die deze parasieten wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen invloed uitoefenen op een goede radiophonische ontvangst.

Het gebruik van T.S.F. televisie en elk ander muziek-instrument zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkene aan de andere bewoners van de private eigendommen; vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur in de ochtend is alle muziek en elk gerucht verboden.

Een piano zal altijd voorzien zijn van een vilt om gedempt te spelen; een schrijfmachien zal van het onhoorbaar type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van privatieve eigendommen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden aan niet vergezelde kinderen en kinderen van minder dan zeven jaar.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in tegenwoordig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed gehouden huizen.

GEMENE EN BIJZONDER LASTEN.

ARTIKEL 50.

De kosten van aansluiting op het telefoonnet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder, die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private apparaten, het leggen van telefoondraden in de gemene delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de beheerder dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkene.

ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL 51.

Tegenwoordig reglement is bindend voor al de mede-eigenaars, tegenwoordige en toekomstige en zal opgenomen worden in zijn geheel in alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring en in deze die ten titel van huur of uit een andere hoofde het genot van de eigendommen toestaan.

Nochtans indien het overnemen van het reglement te kostelijk wordt geacht, zullen deze akten de uitdrukkelijke melding moeten bevatten:

1) dat belanghebbenden een volledige kennis hebben van gezegd reglement door er voorafgaandelijk mededeling van te hebben gekregen.

2) dat belanghebbenden in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen er uit voortspuitend. dewelke rechten en verplichtingen zij zich verbinden te eerbiedigen en te doen eerbiedigen in hun vorm en inhoud door al hun erfgenamen en rechtsopvolgers ter eender welke titel ondeelbaar gehouden.

ARTIKEL 52.

Ingeval van onenigheid tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of beheerder met betrekking tot de interpretatie van het statuut van de residentie of zijn reglement van inwendige orde, zal de kwestie onderworpen

worden aan de algemene vergadering zetelend als verzoeningsorgaan.

Ingeval het geschil niet zou zijn opgelost door deze tussenkomst, zal dito geschil voorgelegd worden aan een scheidsrechterlijke uitspraak. Kwestige scheidsrechter zal aangeduid worden op verzoek van de meest naarstige partij door de Heer Vrederechter van het tweede kanton Oostende, tenware belanghebbende partijen zich akkoord stelden op de aanduiding.

Deze scheidsrechter zal handelen als minnelijke bemiddelaar en zal ontslagen zijn van alle regels van de procedure, de beslissingen zullen soeverein zijn.

ARTIKEL 53.-

De mede-eigenaars zullen geacht worden volledig kennis te hebben van:

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de mede-eigendom naar dewelke wet zij verklaren te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk voorzien is door onderhavige akte.

b) de voordelen en nadelen voortspruitend uit de overeenkomsten gesloten bij onderhavige akte en de voordelen en nadelen voortspruitende uit de mede-eigendom.

In elke overeenkomst of kontrakt betrekkelijk een gedeelte van de residentie, zullen de partijen moeten keus van woonplaats doen met toekenning van rechtsbevoegdheid in het arrondissement Brugge, bij gebrek waarvan van rechtswege zal verondersteld worden dat keuze van woonplaats werd gedaan in de residentie.

Getekend " ne varietur " door de komparanten, handelend als gezegd, en Notaris Ignace Muylle, om gehecht te blijven aan de basisakte verleden voor Notaris Ignace Muylle te Middelkerke, op heden,