

Nr 5.312



STUDIE
VAN
MTER P. LAMBEIN
NOTARIS
OOSTENDE

Bewaarder der Minuten van notarissen

F. J. VAN CAILLIE
F. F. VAN CAILLIE
E. F. VAN CAILLIE

31 maart 1977

Recht

Banische
Residentie
St. James
leg Oostende
Van Dreyheerlaan, 55.

De inschrijving van hypotheek moet vernieuwd worden ten laatste binnen de 15 jaar te rekenen van haar datum.



Eerste Blad.

Y 156954

en een oppervlakte
van vijftientachtig
vierkante meters
tweëntwintig vier-
k te decimeters
verzending goedge-
keurd.

Ten jare negentienhonderd zevenenzeventig
Op eenendertig maart.
Voor ons Paul LAMBEIN, doctor in de rechten, notaris
met standplaats Oostende.

IS VERSCHENEN:

De Heer Luc-Ernest-Gustaaf-Zulma GABRIELS, zaakvoerder
geboren te Gent op achtentwintig januari negentienhonderd
vierenveertig, gehuwd met Mevrouw Nadine-Julia-Marguerite
CAYZEELE, zonder beroep, geboren te Gent op acht januari
negentienhonderd zevenenveertig, wonende te Oostende, Van
Iseghemlaan, 55.

Gehuwd onder het stelsel van de zuivere scheiding
van goederen ingevolge huwelijkskontraat verleden voor no-
taris Johan Lahaye te Oostende op dertig januari negentien
honderd zesenzeventig.

Die ons notaris, met het oog op de hiernavolgende
verrichtingen de volgende uiteenzetting gedaan heeft:

De verschijner verklaart eigenaar te zijn van het vol-
gend onroerend goed:

STAD OOSTENDE.

Een handels-en opbrengsteigendom genoemd RESIDENTIE
ST JAMES, samengesteld uit ondergrond, handelsgelijklvloer
en zeven verdiepingen, op en met grond, staande en gelegen
VAN ISEGHEMLAAN, 55, gekadaastreerd in de sectie A nummer
1596 S 20 voor een oppervlakte van vijftientachtig vierkante
meters en een kadastraal inkomen van zesentachtig duizend
frank, hebbend volgens titel een gevelbreedte van vijftienmeter

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De verschijner heeft dit eigendom gekocht jegens de
echtgenoten Heer Herman LIBIN, kunstschilder- Mevrouw Jean-
ne BRYN, hotelhoudster, samen wonende te Oostende, ingevol-
akte verleden voor notaris Paul Lambein te Oostende, in
datum van eenendertig maart negentienhonderd zesenzeventig
overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge, de
acht april daarna, boek 2708 nummer 21.

Dit goed behoorde toe aan de echtgenoten Libin-Bryns bij
koop ervan gedaan jegens de heer Robert Van Biervliet, aan-
nemer van openbare werken, te Westende, bij akte verleden
voor notaris Franciscus Van Caillie te Oostende op eenen-
twintig mei negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven
op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op acht juni daar-
na, boek 714 nummer 42.

De heer Robert Vanbiervliet was er eigenaar van om de
nieuwe gebouwen ervan ten-eigen koste opgericht te hebben
op grond met de oude gebouwen door hem aangekocht jegens
de echtgenoten Jules De Mulder, verzekeringsmakelaar-Simon-
ne Sioen, zonder beroep, samen te Gent, bij akte verleden
voor notaris Verstrynge te Gent op zeven mei negentienhon-
derd drieënzestig, overgeschreven op het tweede kantoor

van grondpanden te Brugge op zevenentwintig derzelfde maand, boek 361 nummer 41.

De echtgenoten De Mulder-Sioen waren er eigenaars van bij koop ervan gedaan jegens de heer Louis Carnewal zonder beroep, te Leeuwerghem bij akte verleden voor de notaris Droesbeque te Zottegem en Van Hoorebeke te Gent op dertig april negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Brugge op twintig mei daarna, boek 8468 nummer 33.

De heer Carnewal was er eigenaar van:

a) gedeeltelijk bij aankoop samen met zijn zuster Lucie Carnewal jegens Mevrouw Marie Demaeght, contractueel gescheiden van goederen van de heer François Devos, zij zonder beroep, hij geneesheer, samen te Brussel bij proces-verbaal van toeslag opgemaakt door notaris Van Caillie te Oostende op twee september negentienhonderd vijfendertig, overgeschreven alsvoren op drieëntwintig derzelfde maand, boek 6233 nummer 19.

b) gedeeltelijk in zijne hoedanigheid van algemene legataris van zijne voornoemde zuster Lucie Carnewal in leven handelaarster te Oostende en aldaar overleden zonder reservataire erfgenamen op zestien november negentienhonderd achtenveertig, bij haar testament gedeponeerd ter studie van notaris Van Caillie op vierentwintig november negentienhonderd achtenveertig.

Mevrouw Devos-Demaeght was er eigenares van sedert 't jaar negentienhonderd.

BESCHRIJVING.

De verschillende niveau's van het gebouw zijn samengesteld als volgt:

I De ondergrond:

A. Als gemene delen: trapzaal, afgesloten liftkoker, gang, kelder met mazouttank en tellers, en verwarmingskelder.

B. Als privatieve delen: kelder (toiletten heren) kelder (toiletten dames), grote kelder (keuken of werkplaats) kleine kelder, en koertje met twee kasten.

II Het gelijkvloers:

A. Als gemene delen: inkom, gang, trapzaal, liftkoker, kast met electriciteitstellers

B. Als privatieve delen: handelslokaal bestaande uit: eigenlijk handelslokaal met afzonderlijke ingang

III De zeven verdiepingen:

A. Als gemene delen: trapzaal, liftkoker, overloop en koerruimte.

B. Als privatieve delen: een appartement bestaande uit: living met kookhoek (of afzonderlijke keuken) hall, sas, slaapkamer met kast, bergplaats en W.C.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.



Y 156953

Tweede Blad.

A. INLEIDING.

ARTIKEL 1.- De verschijner verklaart het inzicht te hebben over te gaan tot de horizontale verdeling van boven beschreven gebouw en er een zakelijk onroerend statuut aan te geven, gesteund op artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig)

Dit statuut zal bevatten: de bepaling der delen die in uitsluitende en privaatieve eigendom zullen toebehoren aan de respectieve eigenaars en de bepaling der delen die bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik der mede-eigenaars, in gedwongen en bijkomstige onverdeeldeheid zullen blijven tussen hen, de schikkingen aangaande het onderhoud de herstellingen en de eventuele wederopbouw van het gebouw.

Deze schikkingen en de dienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien zijn zakelijk statuut en kunnen niet gewijzigd worden dan onder de voorwaarden die het reglement bepaalt en deze wijzigingen zullen slechts tegenover derden gelden door de overschrijving op het hypotheekkantoor van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. Deze wijzigingen zullen bijgevolg moeten opgesteld worden bij akte verleden voor notaris.

ARTIKEL 2.- Bovendien wordt een reglement van inwendige orde opgesteld dat bindend zal zijn voor alle mede-eigenaars en rechthebbenden ten welken titel ook van een deel van het gebouw. Dit reglement bepaalt de regels aangaande het genot van de privaatieve en gemene zaken en het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut van het onroerend goed en is vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden in dit reglement bepaald. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan overschrijving.

ARTIKEL 3.- Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom.

B. ZAKELIJK STATUUT.

ARTIKEL 4.- Het voorschreven gebouw zal omvatten:

1. Delen bestemd tot uitsluitend gebruik van een eigenaar en die het voorwerp zullen uitmaken van privaatieve en uitsluitende eigendom, hierna genoemd "privatief"
2. Delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik van alle of van sommige mede-eigenaars en die het voorwerp zullen uitmaken van gedwongen en bijkomstige onverdeeldeheid tussen hen, hierna genoemd "gemene zaken"

ARTIKEL 5.- De rechten van iedere mede-eigenaar omvatten een volledig privatief en een aandeel in de gemene zaken, welke beide een onafscheidbaar geheel vormen. Dit brengt mede:

1. Dat de beschikking over een privaatief ipso facto de beschikking medebrengt over het aandeel in de gemene zaken eraan verbonden, en die ervan het toebehooren vormen.

2. Dat de scheiding uit onverdeeldheid aangaande de gemene zaken nooit zal kunnen gevraagd worden.

3. Dat de aandelen in de gemene zaken niet zullen kunnen vervreemd worden tenzij samen met het privaatief waaraan zij verbonden zijn.

4. Dat de hypotheek gevestigd op een privaatief terzelfdertijd slaat op het aandeel in de gemene zaken eraan verbonden.

ARTIKEL 6.- De Residentie ST JAMES, hoger beschreven, wordt verdeeld in acht privaatieven:

1. Het handelslokaal op het gelijkvloers, met de kelder (toiletten heren) en de grote kelder (keuken of werkplaats) en het koertje met twee kasten in de ondergrond.

2. Het appartement van de eerste verdieping

3. Het appartement van de tweede verdieping

4. Het appartement van de derde verdieping

5. Het appartement van de vierde verdieping

6. Het appartement van de vijfde verdieping

7. Het appartement van de zesde verdieping

8. Het appartement van de zevende verdieping

De beschrijving van de privaatieve delen van de appartementen werd hoger opgegeven onder de titel "BESCHRIJVING".

ARTIKEL 7.- SAMENSTELLING VAN DE GEMENE ZAKEN.

~~ARTIKEL 4.~~ Zaken gemeen aan de acht privaatieven:

1. De grond met de funderingen, de gevelmuren, de gemene muren, de scheidingsmuren, het betonskelet, met kolommen, leggers en vloerplaten.

2. De bijzondere gevelbekledingen (vensterramen en balastrades uitgezonderd)

3. Het dak van het hoofdgebouw met de bedekking ervan en alle afvoerleidingen van het regenwater, dus met uitzondering van het asfaltplatform boven het achterliggend gedeelte van het gelijkvloers dat privaatieve eigendom is van het handelslokaal.

4. De aera's.

5. De kelderingen, met uitzondering van de privaatieve kelders.

6. De inkom, met ingangsdeuren, de kast voor de tellers.

7. De plafonds, vloeren en vloersteunen van de gemene plaatsen.

8. De trapzaal, trappen en de overlopen buiten de appartementen.

9. De voetpaden.

10. De hoofdgedeelten van de leidingen en de installaties voor gas, water, elektriciteit, centrale verwar-



Derde Blad.

Y 150952

ming en riolering met uitaondering van alle leidingen en toestellen die dienen tot het uitsluitend gebruik van een privaatief.

11. En in 't algemeen, al wat met de hierboven beschreven zaken verband houdt, hetzij als integrerend, hetzij als bijkomstig deel, en in bijkomende orde, al wat door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en de met onderhavige akte niet strijdige gebruiken als gemeen beschouwd wordt.

X ARTIKEL 8.- Ieder privaatief, bepaald onder artikel 6, omvat de samenstellende delen van de erin begrepen lokalen met uitzondering van de gemene delen, en van de gedeelten der leidingen, de andere privaatieven bedienende.

Zijn onder meer privaatieve eigendom:

1. De vloerbedekking van alle privaatieve lokalen met inbegrip van de dekvloeren (chape). Het plaveisel van de koer is eveneens privaatieve eigendom van het privaatief van het gelijkvloers.

2. De vensterramen en uitstalramen met ruiten en vitrines.

3. De binnendeuren van de privaatieven, de toegangsdeuren tot de privaatieven met alle bijhorigheden aan de buitenkant (die in niets zullen mogen gewijzigd worden)

4. De muurbepreisteringen aan de binnenkant, de plafondplaten en bepreisteringen.

5. Alle afzonderlijke leidingen die de privaatieven bedienen, ook wanneer zij zich buiten het privaatief bevinden, de sanitaire en verwarmingsinstallaties binnen de privaatieven.

6. De afzonderlijke tellers van water, gas, electriciteit, voor zover zij eigendom zijn.

7. De muren en afscheidingen tussen de kamers en andere delen van een privaatief, voor zover het geen steunmuren zijn, de mandeligheid der scheidingsmuren tussen de privaatieve kelders onderling, en tussen de privaatieve en de gemene kelders.

8. De achterbouw van het gelijkvloers is privaatieve eigendom van dit privaatief, m

ARTIKEL 9. HOEGROOTHEID IN DE GEMENE DELEN.

Ieder privaatief, hetzij het handelslokaal, hetzij de appartementen bezitten een hoegrootheid in de grond en de andere delen gemeen aan de acht ~~appartementen~~ privaatieven van het gebouw, welke de verschijner verklaart als volgt vast te stellen:

1. Het handelslokaal met de grote kelder (keuken of werkplaats) en de kelder (toiletten heren) en het koertje met twee kasten in de ondergrond: zestien/honderdsten 16

2. Het appartement van de eerste verdieping: twaalf/honderdsten

X
B. ZAKEN GEMEN AAN
DE ZEVEN APPARTE-
MENTEN.

De lift met volledig
mechanisme
verzending goed-
gekeurd

3. Het appartement van de tweede verdieping: twaalf/honderdsten	12
4. Het appartement van de derde verdieping: twaalf/honderdsten	12
5. Het appartement van de vierde verdieping: twaalf/honderdsten	12
6. Het appartement van de vijfde verdieping: twaalf/honderdsten	12
7. Het appartement van de zesde verdieping: twaalf/honderdsten	12
8. Het appartement van de zevende verdieping: twaalf/honderdsten	12
9. ~~Het appartement~~ Samen honderd/honderdsten	100/100

De andere privatieve kelders (toiletten dames en kleine kelder) bezitten geen hoegroothed in de gemene delen.

De lift met volledig mechanisme is gemeen aan de zeven appartementen elk voor een/zevende deel.

ARTIKEL 10.- De hierboven vastgestelde hoegrootheden zullen niet kunnen gewijzigd worden dan met eenstemmig akkoord van alle mede-eigenaars, zelfs in geval van latere veranderingen in de waarde der respectieve privatieven door verbouwings-of verfraaiingswerken aan gelijk welk gedeelte van het gebouw of door andere omstandigheden.

ARTIKEL 11.- Iedere eigenaar kan over zijn privaatief beschikken, er de indeling van veranderen, het inrichten en verbouwen naar goeddunken, op voorwaarde, de rechten van de mede-eigenaars niet te krenken, geen afbreuk te doen aan de stevigheid en de sierlijkheid van het gebouw, en op eigen verantwoordelijkheid voor alle ongeval, schade en ongemak, die er voor de medeeigenaars of voor de gemene zaken zou kunnen uit voortvloeien.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatief, gelijk welke wijziging aan te brengen aan de gemene delen, zelfs indien deze zou bestempeld worden als verbetering.

Er mag geen enkele wijziging worden aangebracht die de architecturale opvatting, de stijl, de bestemming of het uitzicht van het gebouw zou veranderen, zelfs indien deze verandering alleen privatieve delen zouden betreffen, tenzij met de instemming van de twee/derden der geldig uitgebrachte stemmen der aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, verenigd in algemene vergadering zoals hierna gezegd.

ARTIKEL 12.- Ieder privaatief moet aanzien worden als een onverdeelbaar geheel, Het kan niet gedeeltelijk vervreemd of verhuurd worden. De privatieve kelders kunnen geruild of verkocht worden tussen mede-eigenaars. Zij kunnen niet afzonderlijk verhuurd worden, tenzij aan een eigenaar van een privaatief in het gebouw.



Vierde Blad.

Y 150951

ARTIKEL 13.- Het is verboden aan de vensters of andere delen, zichtbaar van buiten of van uit de gemene delen, enig uithangbord, opschrift, kenteken, plakbrief of aankondiging aan te brengen van welke aard ook.

Voor de behoeften van de uitbating van het gelijkvloers (handelslokaal) is de gewone handelspubliciteit toegelaten.

Een bescheiden en stijlvol uithangbord of lichtreclame zal mogen aangebracht worden aan het gedeelte van de voorgevel van het gelijkvloers, op voorwaarde dat het uitzicht van uit de hoger gelegen verdiepingen niet belemmerd wordt.

ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 14.- Al degenen die eigenaar zijn van een gedeelte van het gebouw gaan de formele verbintenis aan zich aan de beslissingen der algemene vergadering der mede-eigenaars te onderwerpen, samengesteld en beraadslagend volgens de hierna vastgestelde regels. Deze verbintenis wordt aangegaan door de tegenwoordige eigenaar zowel voor hemzelf en voor zijn erfgenamen en rechthebbenden ten gelijk welken titel, als voor en in naam van alle toekomstige eigenaars, aan wie de tegenwoordige eigenaar zich verbindt de voorwaarde op te leggen zich aan deze verbintenis te onderwerpen. Overigens zal deze verplichtend zijn voor de toekomstige eigenaars door het enkel feit van de eigendomsverwerving, die slechts kan overgedragen worden onder de voorwaarde waarvan spraak, deze voorwaarde zal ter kennis gebracht worden van de derden door de overschrijving dezer.

ARTIKEL 15.- De algemene vergadering is samengesteld uit al degenen die eigenaar zijn van een privaat in het gebouw.

De algemene vergadering kiest een gerant, gekozen bij voorrang onder de mede-eigenaars, deze is belast met het algemene toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken aan de gemene zaken.

Bij afwezigheid of tekortkoming van de gerant worden diens functies waargenomen door de eigenaar van het grootste aantal honderdsten in het gebouw; bij gelijke rechten komt het ambt toe aan de oudste.

ARTIKEL 16.- De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de algemene en uitsluitende bevoegdheid het gebouw te besturen in alles wat de gemene zaken betreft.

ARTIKEL 17.- De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien alle mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

De vergadering verbindt door haar beslissingen over de punten van de dagorde alle mede-eigenaars, hetzij aan-

Vierde Blad.

wezig , vertegenwoordigd of niet.

ARTIKEL 18.- De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden hetzij in het gebouw zelf, hetzij op de dag, uur en plaats te Oostende, aangeduid in de bijéénroeping gedurende de maand oktober.

Buiten deze verplichte jaarlijkse algemene vergadering wordt de vergadering bijééngeropen , door de gerant telkens wanneer daartoe aanleiding bestaat.

Zij moet bijééngeropen worden telkens wanneer het gevraagd wordt door een of meer mede-eigenaars die alleen of samen zesendertig/honderdsten der gemene zaken bezitten.

Bij stilzitten van de gerant gedurende meer dan acht dagen mag de vergadering bijééngeropen worden door de mede-eigenaars verzoekers.

ARTIKEL 19.- De bijéénroeping geschiedt door aangezekende brief ten minste tien vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen te voren. De bijéénroeping zal eveneens geldig gedaan zijn indien zij overhandigd wordt aan de mede-eigenaar tegen diens ontlasting.

Indien een eerste vergadering niet in getal is, dan kan een tweede vergadering op dezelfde manier bijééngeropen worden als de eerste en met dezelfde dagorde, die uitdrukkelijk zal bepalen dat het een tweede vergadering betreft, maar de termijn van bijéénroeping zal slechts ten minste vijf vrije dagen en ten hoogste tien vrije dagen bedragen.

ARTIKEL 20.- De dagorde wordt vastgesteld door degene die bijéénroept, alle te behandelen punten moeten klaar en duidelijk vermeld worden in de berichten van bijéénroeping. Punten onder de benaming "Verscheidene" zijn uitgesloten.

De beraadslagingen mogen slechts handelen over op de dagorde voorziene punten.

ARTIKEL 21.- De vergadering is samengesteld uit alle eigenaars van privatieven.

Met uitzondering van de gerant mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is en in het bezit van een schriftelijke volmacht die aan het proces-verbaal van de algemene vergadering zal gehecht blijven.

Ingeval van openvallen van nalatenschap of iedere andere wettelijke oorzaak waarbij de eigendom van een privaatief zou komen toe te behoren hetzij aan onverdeelde mede-eigenaars, hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte-eigenaar, zullen al dezen moeten bijééngeropen worden tot de algemene vergadering en het recht hebben ze bij te wonen met raadgevende stem, maar zij zullen



Y 156950

Vijfde Blad

één onder hen, de gerant of een andere mede-eigenaar moeten kiezen om in hun naam een beraadslagende stem uit te brengen.

Het proces-verbaal van verkiezing zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering worden gehecht.

Een mede-eigenaar mag zich in elk geval door zijn echtgenoot laten vertegenwoordigen.

ARTIKEL 22.- De algemene vergadering kiest bij eenvoudige meerderheid van stemmen haar voorzitter voor de tijd die zij bepaalt. Zijn mandaat is vernieuwbaar.

Het Voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal waargenomen worden door de eigenaar van het grootste aantal honderdsten, in geval van gelijkheid van rechten komt deze functie toe aan de oudste van hen.

ARTIKEL 23.- Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die zal getekend worden door de aanwezige mede-eigenaars en echtverklaard door de voorzitter.

ARTIKEL 24.- De beslissingen worden genomen met de meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen, behoudens de gevallen waar een grotere meerderheid of de eenparigheid vereist wordt door het onderhavig statuut of door het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze begrepen worden, niet als de eenparigheid van de tegenwoordige mede-eigenaars, maar als deze van alle mede-eigenaars. De afwezige mede-eigenaars worden beschouwd als tegengestemd te hebben, behalve ingeval van een tweede algemene vergadering, de eerste niet in getal geweest zijnde.

In dit laatste geval zullen de afwezigen beschouwd worden als voor het voorstel gestemd te hebben, op uitdrukkelijke voorwaarde dat er in de tweede bijeenroeping vermeld worde dat de afwezige mede-eigenaars zullen aanzien worden als akkoordgaande met het voorstel.

De beslissingen met betrekking tot het genot der gemene zaken vereisen slechts de meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen, deze met betrekking tot verbouwingen of veranderingen aan de gemene zaken of die van belang zijn voor het uitzicht ervan, vereisen de meerderheid der drie/vierden der stemmen van het gebouw (vijfentwintig/honderdsten)

ARTIKEL 25.- Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als hij honderdsten bezit in de gemene zaken.

ARTIKEL 26.- Om geldig te beraadslagen moet de algemene vergadering ten minste de helft der mede-eigenaars met beraadslagende stem verenigen, die te zamen vijftig stemmen bezitten.

In deze dubbele voorwaarde niet vervuld, dan zal een nieuwe vergadering binnen de maand van de eerste bijeen-

roeping worden, binnen de tijdperken vastgesteld door artikel negentien met dezelfde dagorde, en die geldig zal beraadslagen, welke ook het aantal aanwezige mede-eigenaars zij en het aantal honderdsten dat zij bezitten, behalve ingevallen waar een bijzondere meerderheid vereist wordt door voorgaande of nakomende bepalingen.

ARTIKEL 27.- De beheersrekeningen van de gerant worden voorgelegd aan de goedkeuring van de statutaire algemene vergadering.

De gerant deel ze ten minste tien dagen te voren mede aan de mede-eigenaars. De voorzitter heeft tot taak ze te onderzoeken met de bewijsstukken, hij brengt erover verslag uit aan de algemene vergadering en dient zijn voorstellen in.

Zesmaandelijks zendt de gerant aan iedere mede-eigenaar zijn afzonderlijke rekening.

Deze brengen de voorzitter op de hoogte van de fouten die zij erin mochten ontdekken.

ARTIKEL 28.- De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in de processen-verbaal; ingeschreven op een bijzonder register en ondertekend door de president en de mede-eigenaars die erom verzoeken.

Iedere mede-eigenaar mag het register der processen-verbaal raadplegen en er copie van nemen zonder verplaatsing in tegenwoordigheid van de gerant die met de bewaring ervan belast is.

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen betekend worden aan de mede-eigenaars, die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren op de algemene vergadering.

VERDELING DER GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN.

ARTIKEL 29.- Ieder eigenaar zal ~~achtste deel~~ ^{gelijk} bijdragen in de uitgaven van! bewaring, onderhoud en vernieuwing van de gemene zaken.

De kosten met betrekking tot de lift, zullen gedragen worden door de eigenaars der appartementen der zeven verdiepingen, elk voor één/zevende deel.

De eigenaar van het privaatief "handelslokaal" zal de uitsluitend last hebben van het reinigen van het voetpad.

ARTIKEL 30.- De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categoriën:

- 1) de dringende
- 2) de noodzakelijke maar niet dringende
- 3) de niet-noodzakelijke herstellingen en werken.

ARTIKEL 31.- De dringende werken en herstellingen worden bevolen door de gerant, die daartoe volledige macht heeft zonder toelating te moeten vragen.

ARTIKEL 32.- De noodzakelijke werken en herstellin-

in evenredigheid met
zijn honderdsten
verzendings goedge-
keurd

X
de centrale verwar-
ming,
verzending goedge-
keurd

Zesde Blad.

in evenredigheid met
hun honderdsten
verzending goedge-
keurd

gen, die niet dringend zijn, worden bevolen bij gemeen akkoord tusschen de Voorzitter en de gerant. De eerste oordeelt of een algemene vergadering moet bijééngeroepen worden om de werken van deze categorie te bevelen.

ARTIKEL 33.- Herstellingen en werken, die zonder noodzakelijk te zijn, een verfraaiing of een verbetering medebrengen moeten aangevraagd worden door één of meer eigenaars die alleen of samen ten minste zesendertig/ stemmen bezitten. Zij zullen slechts kunnen bevolen worden door een meerderheid van vijftenzeventig stemmen; nochtans zullen zij kunnen beslist en uitgevoerd worden door een of meer eigenaars die alleen of samen ten minste zestig stemmen bezitten, indien deze de uitgaven ervan integraal op zich nemen.

ARTIKEL 34.- De gerant heeft tot taak te waken over de goede staat van het gebouw, het dak, de riolering, de verschillende gemene leidingen, de andere gemene zaken, de goede werking van de lift, de uitvoering van werken en herstellingen aan de gemene zaken.

Hij berekent de bijdragen van de mede-eigenaars volgens de statutaire verhoudingen, zamelt de fondsen in en maakt ze over aan de rechtmatige bestemming.

ARTIKEL 35.- Hij treft alle bewarende maatregelen ingeval van dringendheid, en onderzoekt de betwistingen die zouden kunnen oprijzen aangaande de gemene zaken, en brengt er verslag over uit aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 36.- Desgevallend bepaalt de algemene vergadering het bedrag van de provisies, nodig om te voorzien in de gemeenschappelijke uitgaven, zij kan eveneens de oprichting van een voorzieningsfonds beslissen, dat zal besteed worden aan latere herstellingen. Zij bepaalt hoe het fonds zal geplaatst worden vóór zijn gebruik.

ARTIKEL 37.- De gerant heeft een contractueel en onherroepelijk mandaat om in naam van de mede-eigenaars de in gebreke zijnde eigenaar te dagvaarden. De verschuldigde sommen zullen interest opbrengen aan de wettelijke rentevoet ten bate van de gemeenschap vanaf de dag van hun eisbaarheid tot de werkelijke betaling en dit van rechtswege zonder ingebrekestelling.

Zolang een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn de andere mede-eigenaars verplicht hierin te voorzien door elk voor een gelijk deel per privaat of de sommen te storten vereist voor de werking van de gemeenschappelijke diensten en het onderhoud der gemene delen.

Indien het eigendom van de ingebreke blijvende mede-eigenaar verhuurd is, dan is de gerant gerechtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde bedragen.

De gerant heeft dienaangaande van rechtswege volledige delegatie en mag geldig kwitantie verlenen van de ontvangen sommen. De huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten en zal ten opzichte van de verhuurder geldig bevrijd zijn voor de sommen waarvan kwijtschrift door de gerant.

ARTIKEL 38.- De gerant neemt de inkomsten in ontvangst die de gemene zaken zouden kunnen voortbrengen.

ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL 39.- De mede-eigenaars zullen moeten toegang verschaffen door hun privatieve lokalen voor alle herstellingen en onderhoudswerken. Zij zullen deze werken moeten dulden zonder recht op vergoeding.

Meer bepaald zal de eigenaar van het handelslokaal steeds toegang moeten verschaffen tot de stookkelder die slechts bereikbaar is langs de grote kelder (keuken of werkplaats).

ARTIKEL 40.- Ingeval van afwezigheid zullen de eigenaars of andere bewoners verplicht zijn de sleutel van hun appartement toe te vertrouwen aan een gevolmachtigde te Oostende verblijvend, en zijn naam en adres mede te delen aan de gerant, opdat men in geval van nood het appartement zou kunnen betreden.

ARTIKEL 41.- Alle belastingen die door de bevoegde overheden niet rechtstreeks gevestigd zijn op de privatieve eigendommen, zullen verdeeld worden onder de verschillende mede-eigenaars die ze betreffen, overeenkomstig hun aandeel in de gemene zaken.

ARTIKEL 42.- De burgerlijke verantwoordelijkheid uithoofde van het gebouw, en in 't algemeen alle lasten voortkomende van het gebouw worden in acht gelijke delen volgens het aantal privatieven verdeeld, voor zover het gemene zaken betreft, en onder voorbehoud van alle eventueel verhaal tegen de verantwoordelijke mede-eigenaar of derde.

ARTIKEL 43.- Indien een mede-eigenaar voor eigen gebruik de gemene lasten zou verzwaren, zoals bijvoorbeeld door intensief gebruik van de lift, dan zou hij alleen de last van deze verzwaring moeten dragen.

VERZEKERING EN WEDEROPBOUW.

ARTIKEL 44.- De gerant sluit een verzekering af bij een zelfde maatschappij, zowel voor de privatieven met uitzondering van de meubels, als voor de gemene zaken, tegen de gevaren van brand, de ontploffingen veroorzaakt door mazout en gas, de schade veroorzaakt door electriciteit, val van vliegtuigen, verhaal der geburen, huurders en bezetters, opruimingskosten, waterschade, stormschade, en andere risico's, voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering.

ARTIKEL 45.- Indien de verzekeringspremiën verhoogd werden door het persoonlijk feit van één der mede-eigenaars dan zal deze alleen de last van deze verhoging dragen.

ARTIKEL 46.- In geval van ramp zullen de vergoedingen in ontvangst genomen worden door de gerant, bijgestaan door de Voorzitter, onder last deze sommen te deponeren in een bank of andere instelling, volgens de beslissingen van de algemene vergadering, zonder nadeel door de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers der mede-eigenaars.

ARTIKEL 47.- De ontvangen schadevergoeding zal als volgt aangewend worden:

1. Indien de ramp gedeeltelijk is, dan zal de gerant ze aanwenden tot de herstelling van de geteisterde plaatsen.

Indien de vergoedingen ontoereikend zijn, dan zal de gerant het tekort ten laste leggen van alle mede-eigenaars in zeven gelijke delen volgens het aantal privatieven, onder voorbehoud van verhaal tegen degene der mede-eigenaars, die uithoofde van de wederopbouw een meerwaarde zouden verworven hebben.

Indien de vergoeding hoger is dan de kosten van wederopbouw, dan behoort het overschot aan alle mede-eigenaars voor een gelijk deel per privaatief.

2. Is de verwoesting volledig, dan zal de vergoeding aangewend worden tot de wederopbouw, tenware de algemene vergadering, met een meerderheid van ten minste zestig stemmen er anders over besliste.

Ingeval de vergoeding onvoldoende is, dan is het tekort verschuldigd door de mede-eigenaars ~~voor een gelijk zevente deel per privaatief~~, en eisbaar binnen de drie maanden van de algemene vergadering die de wederopbouw beslist heeft. De intresten ten laste van de ingebreke zijnde mede-eigenaars lopen van rechtswege en zonder ingebrekestelling, tegen de wettelijke rentevoet in handelszaken.

Indien de algemene vergadering evenwel de wederopbouw beslist had, dan zullen de mede-eigenaars, die tegen gestemd of zich onthouden hebben, verplicht zijn aan de mede-eigenaars die erom verzoeken, binnen de dertig dagen van de algemene vergadering, hun gerechtigheden in het verwoeste gebouw af te staan, met behoud van hun aandeel in de schadevergoeding.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, zal de afstandprijs vastgesteld worden door twee deskundigen, benoemd door de heer Vrederechter van het Kanton Oostende, op verzoekschrift van de meest naarstigste partij.

Geraken de deskundigen het niet eens, dan kunnen zij beroep doen op een derde deskundige om hun geschil te beslechten

Indien het gebouw niet wederopgebouwd wordt, dan zul-

Zevende Blad.

in evenredigheid
met hun honderdsten
verzending goedge-
keurd

len len de gemene zaken verdeeld of geliciteerd worden. De opbrengst van de licitatie zal alsdan verdeeld worden onder de mede-eigenaars volgens hun gerechtigheden in de gemene zaken, en de schadevergoeding voor een gelijk ~~z~~³⁶ ~~vende deel des~~³¹ ~~privatief~~³⁹. eveneens per honderdsten.

ARTIKEL 48.- De gerant zal eveneens, voor rekening van de mede-eigenaars, een verzekering sluiten voor de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, voor alle ongevallen die zouden kunnen voortspruiten uit het gebruik van de gemene delen, inzonderheid van de lift, aan een bewoner van het gebouw of aan een derde.

C. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 49.- De verschijners verklaren verder een reglement van inwendige orde vast te stellen, bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige titularissen van enig zakelijk of genotsrecht van een deel van het gebouw en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene vergadering beslissende met een meerderheid van zestig stemmen.

ARTIKEL 50.- De mede-eigenaars zullen ervoor zorgen dat de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen steeds in goede staat van onderhoud en zorg verkeren. Zij zullen de nodige schilderwerken tijdig uitvoeren.

ARTIKEL 51.- De bewoners zullen hun privatief moeten gebruiken overeenkomstig de bestemming waartoe het werd ontworpen en volgens het wettelijk begrip van de goede huisvader.

Het is verboden in de appartementen der verdiepinge om het even welke beroepsbedrijvigheid uit te oefenen, met uitzondering van licht thuiswerk zoals bureel- of tekenwerk, naaiwerk en dergelijke.

Het gelijkvloers zal mogen gebruikt worden als handels- of beroepslokaal op voorwaarde dat de uitgeoefende handel of beroep niet gevaarlijk, hinderlijk of ongezond is en dat zij overeenstemt met de standing van het appartementengebouw. en met de goede zeden.

Zijn bijvoorbeeld uitgesloten: ~~café's, restaurants,~~³² ~~traiteurs,~~³¹ viswinkels en beenhouwerijen met of zonder bereidingen, dancings, luna-parks, begrafenisondernemingen en zo meer. De voetpaden zullen in geen geval mogen ingenomen worden voor handelsdoeleinden of publiciteit.

ARTIKEL 52.- De ingang en hall, de trappen en doorgangen zullen steeds vrij moeten gehouden worden, er zal niets mogen gehangen of neergelegd worden; dit is bijzonder van toepassing op rijwielen, kinderrijtuigen en kinderspeelgoed. Alle kinderspelen zijn er verboden.

ARTIKEL 53.- Er zal geen huishoudelijk werk mogen verricht worden op de gemene gangen en plaatsen, zoals

Café's, restaurants, traiteurs, snack-bars zijn toegelaten op voorwaarde dat zij geen stoornis geven door geluid, geur, rook of anders. verzending goedgekeurd.

Achtste en Laatste
Blad.

borstelen van tapijten, poetsen van schoenen en zo meer.
ARTIKEL 54.- Het is verboden in het gebouw gebruik te maken van darmen of buizen in rubber voor gastoevoer of in ander materiaal onderhevig aan barsten of scheuren, alleen het gebruik van strakke metalen buizen is toegelaten.

Het is eveneens verboden geperst gas te gebruiken onder gelijk welke vorm.

ARTIKEL 55.- Het is de bewoners niet toegelaten, tenzij ten titel van eenvoudige gedoogzaamheid, huisdieren te houden. De gerant kan er ten allen tijde een einde aan stellen indien het dier oorzaak zou zijn van stoornis of ongemak voor de andere bewoners.

ARTIKEL 56.- Het is verboden in het gebouw enig abnormaal gerucht te maken. Het gebruik van televisieposten, radio's en muziekinstrumenten is toegelaten, indien dit geen aanleiding is tot stoornis voor de andere bewoners.

ARTIKEL 57.- Alleen het gebruik van kleine elektrische motorzen is toegelaten voor huishoudelijke toestellen. Zij zullen moeten voorzien zijn van ontstoringapparaten.

ARTIKEL 58.- Ieder appartement moet aanzien worden als woning voor één enkel gezin. Het kan slechts in zijn geheel verhuurd worden.

ARTIKEL 59.- De huurovereenkomsten zullen moeten het beding bevatten dat de huurders kennis hebben van onderhavig reglement en van zijn eventuele wijzigingen.

ARTIKEL 60.- Het is verboden publiciteit aan te brengen in het gebouw, zowel zichtbaar van buiten als van uit de gemene plaatsen.

De gebruikelijke handelspubliciteit voor de winkel is toegelaten.

Aanplakbiljetten van matig formaat mogen eveneens aangebracht worden aan de vensters van de te verkopen of te verhuren privatieven.

ARTIKEL 61.- Het is verboden in het gebouw gelijk welke gevaarlijke ontvlambare of ongezonde stoffen op te slaan.

ARTIKEL 62.- Het is verboden het dak te betreden om gelijk welke reden. Alleen de gerant en de Voorzitter hebben er toegang in de uitoefening van hun functie.

OVERGANGSBEPALING.

De verschijnner verklaart uitdrukkelijk bij iedere verkoop van een pricatief in het gebouw zich de buitenste mandeligheid voor te behouden van de scheidsmuren tussen het gebouw en de aanpalende eigendommen voor zover dezemuren de thans bestaande overtreffen.

SLOT.

en professionele
verzending goedge-
keurd

Onderhavig reglement is verplichtend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars en rechthebbenden van een deel van het gebouw.

Het zal bijgevolg in alle verklarende en overdragende akten aangaande rechten in het gebouw ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven, ofwel zullen die akten de vermelding moeten bevatten dat de nieuwe rechthebbenden en volledige kennis van hebben, evenals van de wijzigingen, en dat zij van rechtswege in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten.

De gerant zal van rechtswege in het bezit gesteld worden van een expeditie van tegenwoordige basisakte, waarvan hij zal laten inzage nemen door de belaghebbers. Alle overdragende en verklarende akten van eigendom of vruchtgebruik en genot en de huishuren zullen keuze van woonst bevatten in het Kanton Oostende, bij gebreke waarvan de keuze van woonplaats van rechtswege zal geschieden ten stadhuize te Oostende.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de aanduidingen van burgerstand van de verschijner.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te verrichten ingevolge deze.

Tot uitvoering dezer kiesten de verschijners woonst in hun tegenwoordige of toekomstige woning.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostende

Na gedane voorlezing van voorgaande aan de verschijner, hij heeft getekend met ons notaris.

Goedgekeurd de doorhaling van negenen-dertig nietige woorden en een nietig cijfer in dees.

Beregistreerd acht bladen *dezes* renvoelen
te OOSTENDE, Reg. - op 12 APR. 1977
1900 ————— Boek 663 blad 85 van 9

Ontvangen: 225 tweehonderd vijf en twintig

De ontvanger.

L. BUSCH, ENT