

M.R.

D. 7.709

Ten jare negentienhonderd zesenzeventig, de vijfde februari.

Voor Ons Meester Michel VILEYN, doctor in de Rechten Notaris te Nieuwpoort.

Is verschenen :

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid PLASTIMO met maatschappelijke zetel te Montegnée, rue Adolphe Renson, nummer 23, gesticht bij akte verleden voor Meester Jean Randaxhe Angenot, notaris te Montegnée, in date zeventiende november negentienhonderd vijfenzestig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zeventwintig november negentienhonderd vijfenzestig, onder nummer 33.679.

Hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de Heer Jacques Woestyn, wonende te Montegnée, rue Adolphe Renson.

Hierna onveranderlijk genoemd DE VERSCHIJNER.

Die uitsenzet en akte vraagt van wat volgt :

De verschijner is eigenaar van eenperceel bouwgrond, gelegen te Nieuwpoort, Nieuwpoort Bad, alwaar vroeger opgericht was de villa gkend als Zeedijk, nummer 57, kadastraal gekend onder de sectie D nummer 330-A voor een oppervlakte van tweehonderd vierenvijftig vierkante meter .

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Verschijner kocht deze eigendom aan jegens de Heer Pierre Goethals en zijn echtgenote Mevrouw Greta Lefère, uit Nieuwpoort, zoals blijkt uit een akte ontvangen door ondergetekende notaris, op veertien september negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op tien oktober daarna, boek 5.614 nummer 9.

De echtgenoten Goethals hadden dit goed aangekocht jegens de Heer Roeland D'Haese, te Nieuwpoort, volgens akte ontvangen door Meester Joseph Verbrugghen notaris te Sint Lievens Houtem, op drieëntwintig april negentienhonderd negenezestig, overgeschreven op veertien april daarna, boek 4.952 nummer 3.

De Heer D'Haese had dit goed aangekocht jegens de Heer Antoine D'Hooge en zijn echtgenote Mevrouw Suzanne Hermans te De Panne, en de Heer Karel Steyaert en zijn echtgenote Mevrouw Monique Braet te Nieuwpoort, zoals blijkt uit een akte van zelfde notaris Verbrugghen van twintig juli negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op zesentwintig augustus daarna boek 4.547 nummer 42.

Kohier  
Des Gbna



exp  
12 regels  
24 rollen

V 954126

Expes



ERSTE BLAD

*[Handwritten signatures and initials]*

exp  
12 regels  
24 rollen

Deze waren er eigenaar van bij aankoop jegens Mevrouw Elisabeth De Ketelaere te Zedelgem, zoals blijkt uit een akte ontvangen door ondergetekende notaris, op acht november negen tienhonderd drieënzestig, overgeschreven op achtentwintig november daarna, boek 4.369 nummer 10.

Het goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Vereniging zonder winstgevend doel Sekretariaat van het Nationaal Verbond der Kristelijke Arbeidersvrouwen galden te Schaerbeek, ingevolge aankoop vastgesteld bij akte van Meester Coenen notaris te Brussel op achttien januari negentienhonderd zes entwintig, overgeschreven op vier februari daarna, boek 2.092 nummer 14.

Deze vennootschap verkocht deze eigendom aan Mevrouw De Ketelaere voornoemd en de vereniging zonder winstgevend doel Gesticht der Zusters Maricolen te Deinze, elk voor de onverdeelde helft zoals blijkt uit een akte ontvangen door Meester Jacobs, notaris te Vorst, op dertien april negentien honderd vierenvijftig, overgeschreven op vierentwintig april daarna, boek 3.594 nummer 22.

Bij akte ontvangen door Meester Denys, notaris te Rudder- voorde op negentwintig november negentienhonderd tweeënzestig stond de vereniging Gesticht der Zusters Maricolen haar onverdeelde helft aan af aan Mevrouw Elisabeth De Ketelaere voornoemd. Deze akte werd overgeschreven op eenentwintig januari negentien honderd drieënzestig, boek 4.286 nummer 13.

Na afbraak van alle bestaande bouwwerken wordt door de verschijner op deze grond een flatgebouw opgericht bestaande uit een vleugel kant Zeedijk en een vleugel kant Albert I laan.

De privatieven van dit dubbel flatgebouw namelijk (de appartemen- ten studios handelszaak, en autobergplaatsen ) zullen het voorwerp uitmaken van een privaat en uitsluitend eigendoms recht. De delen of zaken dienstig voor de verschillende privatie- ven zullen toebehoren in medeigendom en gedwongen onverdeeld- heid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal genaamd worden

I B I Z A.

Wanneer bedoeld wordt de blok kant Zeedijk zal deze naam gevolg worden door de melding Zeedijk, en wanneer bedoeld wordt de vleugel kant Albert I laan, dan zal deze benaming gevolg worden door de vermelding Albert I laan.

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

De bouwwerken en de voltooiing zo van de gemene delen als van de privaatieve delen zullen uitgevoerd worden door de verschijner of de personen door hem aangewezen.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner ons akte :

1. Van zijn wil van nu reeds het flatgebouw te stellen onder het bijzonder regiem der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenen zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig)

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

2. Van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt ; dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechttopvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden.



V 954102



TWEEDE BLAD

	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8

In ieder akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rehtgever voor/alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemee vergadering der medeeigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkele feit eigenaar , vruchtgebruik , huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

Na deze uiteenzetting heeft de verschijner ons akte ge vraagd van HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT.

#### ALGEMENE OPMERKINGEN.

##### Artikel een :

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijf honderd zevenenzeventig bis, paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek ( wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) heeft de verschijner zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring , het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

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

##### Artikel twee :

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt welke zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers ; dit reglement regelt het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap ; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

##### Artikel drie :

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

HOOFDSTUK EEN : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.  
=====

Artikel vier : Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

De geheelheid van de grond waarop aldus de twee vleugels gebouwd zijn is kadastraal gekend onder de sectie D nummer 330-A van de gemeente Nieuwpoort, tweede afdeling.

Volgens het kadaster en volgens de titels heeft de grond een oppervlakte van twee arenvierenvijftig centiaren.

De grond paalt of heeft bepaald

noord : Zeedijk  
oost : Raeymaeckers Beauduin en consoorten  
zuid : Albert I laan en  
west : Leblanc Spruytte en consoorten  
en de vennootschap PLASTIMO (résidence Bermude.)

De oppervlakte van de grond in onverdeeldheid is niet gewaarborgd, het verschil in meer of in min tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven is voor of nadeel voor de medeigenaars al overtrof dat verschil meer dan een/twintigste.

Artikel vijf : Samenstelling van hetgebouw.

Zoals voorzègd bestaat de eigendom uit twee vleugels. Ibiza Zeedijk bestaat uit :

de kelderverdieping, het gelijkvloers, acht verdiepingen en de technische verdieping.

De privatieven van deze vleugel zijn

- In de kelderverdieping : twee autobergplaatsen.
- op het gelijkvloers : een handelszaak.
- op ieder der verdiepingen één appartement
- op de technische verdieping : één appartement.

Ibiza Albert I laan bestaat uit :

de kelderverdieping, het gelijkvloers, vier verdiepingen en de technische verdieping.

De privatieven van deze vleugel zijn

- in de kelderverdieping : twee autobergplaatsen.  
de afhankelijkheid van het handels  
gelijkvloers
- op het gelijkvloers : het handelsprivatief.
- op iederder verdieping : één appartement
- op de technische verdieping : één appartement.



V 9547100



DERDE BLAD

## BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

-----

### A. IBIZA ZEEDIJK.

-----

#### I. DE KELDERVERDIEPING. bestaat uit :

##### a. gemene delen

de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht, de lokalen voorbehouden voor het plaatsen der tellers. het lokaal voor opbergen van het huisvuil of eventueel kelder voor vuilnisschacht.

- een lokaal : dit lokaal behoort bij de gemene delen .De verschijner behoudt zich echter het recht voor deze oppervlakte onder te verdelen en een privaat genotsrecht op bepaalde gedeelten ervan aan de eigenaars van de appartementen van het flatgebouw. Deze aldus afzonderlijke oppervlakten mogen eventueel ter plaatse afgepaald worden of zelfs afgescheiden worden met vaste materialen en alsdan voorzien van een deur.

##### b. de privatieven twee dubbele autobergplaatsen .

De eigenaars en betrekkers van Ibiza Zeedijk hebben het recht van doorgang door één of door beide van deze dubbele autobergplaatsen om zich aldus te begeven van de openbare weg Albert I laan naar hun flatgebouw of omgekeerd. Dit recht van doorgang wordt gevestigd als erfdiensbaardheid.

#### II. HET GELIJKVLOERS

##### a. gemene delen

- het portaal, de inkomdeur, de hall, met plaats voorbehouden voor de private brievenbussen, de deur der hall, de trap en de trapzaal, de overloop, de lift en de liftschacht.

b. het privaat : Een handelsruimte welke zich uitstrekt over de volledige oppervlakte van het gelijkvloers en welke zelfs kan doorlopen naar het gelijkvloers van Ibiza Albert I laan.

De verschijner heeft het recht deze ruimte onder te verdelen om het aan te passen aan de handelsbehoefden ; Hij mag aldaar hetzij een handelszaak, hetzij een handelszaak met woongelegenheden of zelfs een woonprivaat bouwen. Hij heeft ook het recht een gedeelte van deze oppervlakte niet te bouwen zodat alsdan een binnenkoer ontstaat waarvan het uitsluitend genot zal behoren bij dit privaat van het gelijkvloers.

De verschijner kan de aldus voorbehouden rechten overdragen samen met het eigendomsrecht van dit privatief, hij kan ook naderhand aan de eigenaar van het privatief de nodige toelatingen verlenen om de aanpassingen hiervoor uit te voeren.

### III. IEDER DER ACHT VERDIEPINGEN

#### a. gemene delen :

- de trap en de trapzaal, de lift en de liftshhacht, de overloop.

b. het privatief : één appartement dat kan beschreven worden als volgt :

inkomdeur, de hall met vestiaire, de woonkamer uitgevende op de Zeedijk, twee slaapkamers uitgevende in de achtergevel en verder in het midden van het privatief een bergplaats, en de keuken, het toilet en de badkamer verlucht door een gemeenschappelijke aera.

### IV. DE TECHNISCHE VERDIEPING

#### a. gemene delen

de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht, het mechanisme van de lift de overloop.

b. het privatief : één appartement bestaande uit : inkomdeur, woonkamer die uitgeeft op een terras kant Zeedijk, de slaapkamer en de keuken uitgevende op een terras kant achtergevel, en ten slotte toiletkamer met bad en W.C.

Dit privatief heeft het uitsluitend genot van de terrassen zo kant Zeedijk als kant achtergevel, en dit onderde modaliteiten welke hierna zullen worden opgegeven.



V 954098 A



VIERDE BLAD

9

10

11

12

13

14

B. IBIZA ALBERT I LAAN.

I. DE KELDERVERDIEPING bestaat uit

a. gemene delen.

- de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht, het lokaal voor opberging van huisvuil of bestemd als deel van de vuilnisschachtinstallatie.
- de gang en overloop,
- twee tellerlokalen.

b. het privatief : twee autobergplaatsen toegankelijk vanop de binnenkoer.

een bergplaats welke kan bestaan als afhankelijkheid van het handelsprivatief op het gelijkvloers ofwel als afzonderlijke bergplaats eventueel onder te verdelen in verschillende bergplaatsen waarvan het eigendomsrecht kan toegekend worden aan de appartementen van de verdiepingen ten titel van afhankelijkheid.

II. HET GELIJKVLOERS

a. gemene delen

- het portaal, de inkomdeur, de hall, met plaats voorbehouden voor private brievenbussen, de deur der hall, de trap en trapzaal, de lift en de liftschacht.

b. het privatief : Een handelsruimte welke zich uitstrekt over de volledige oppervlakte van het gelijkvloers en welke zelfs kan doorlopen naar het gelijkvloers van IBIZA Zeedijk om er één geheel mee uit te maken.

Ook hier heeft de verschijper het recht deze ruimte onder te verdelen en aan te passen aan de handelsbehoeften. Hij mag aldaar hetzij een handelszaak, hetzij een handelszaak met woongelegenheid creeëren of zelfs een gewoon woonprivatief bouwen. Hij heeft ook het recht een gedeelte van deze oppervlakte niet te bebouwen zodat alsdan een binnenkoer ontstaat waarvan het uitsluitend genot zal behoren bij dit privatief van het gelijkvloers.



### III. DE VIER VERDIEPINGEN

Ieder verdieping bestaat uit :

a. gemene delen

- de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht, de overloop.

b. het privaatief Het appartement dat bestaat uit : de inkomdeur de hall met vestiaire, de woonkamer uitgevende op de Albert I laan, de twee slaapkamers uitgevende in de achtergevel, en verder in het midden van het privaatief een bergplaats, alsook badkamer, keuken en W.C. verlucht door een gemeenschappelijke aera .

### IV. DE TECHNISCHE VERDIEPING.

a. gemene delen

de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht de kabien met het mekanisme van de lift, de overloop.

b. het privaatief één appartement dat kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de woonkamer uitgevende op een terras kant straat, een bergplaats, een slaapkamer en keuken uitgeven de op een terras kant achtergevel, en ten slotte in het midden van het privaatief de badkamer met W.C. en bad .

Het appartement van de technische verdieping beschikt over het uitsluitend genot van het terras zo kant straat als kant koer en dit volgens de modaliteitenwelke hierna zullen bepaald worden.

Artikel zes : Nummering.

#### I. IBIZA ZEEDIJK.

Wanneer men zich plaatst op de binnenkoer kijkend naar deze vleugel dan bevindt zich de autobergplaats genummerd drie/vier links en de autobergplaats genummerd vijf/zes rechts.

Het privaatief van het gelijkvloers zal als dusdanig aangewezen worden.

Ieder appartement op de verdiepingen draagt hetzelfde nummer als de verdieping waarop het respectievelijk gelegen is.



V 954096



VIJFDE BLAD

19  
20  
21

## II. IBIZA ALBERT I LAAN.

-----

De autobergplaatsen in de kelderverdieping zijn aangewezen als nummer één en nummer twee. Wanneer men zich plaats op de binnenkoer kijkend naar deze autobergplaatsen dan is het nummer één rechts gelegen en het nummer twee links.

Het privaatief van het gelijkvloers zal aangewezen worden als handelszaak of als privaatief van het gelijkvloers.

Ieder appartement draagt het nummer van de verdieping waarop het respectievelijk gelegen is.

### Artikel zeven : Plannen.

De privaatieve en de gemene delen van de beide vleugels van het flatgebouw zijn nader beschreven op de hierbij gevoegd plannen opgemaakt door de Heer Rugasi , architect te Glain, plannen welke aan de formaliteit van de registratie zullen onderworpen worden als bijlage aan huidige akte en na onder tekening Ne Varietur door de verschijner en Ons Notaris.

Dit stel plannen bevat :

- een plan met beschrijving van de verschillende bouwlagen van beide vleugels namelijk kelderverdieping, gelijkvloers type verdieping en technische verdieping, alsook tekening van inplanting , en ligging.
- een plan met voor - en achtergevel van beide vleugels.
- een plan met de doorsnede.

Gezegde plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient gelezen en uitgelegd te worden hetéén in functie van het andere.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voort komende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen.

22

23

24

25

VOORAFGAANDELIJKE PRINCIEPSSTELLING.

Alhoewel er juridisch slechts één flatgebouw is , bestaat het in feite uit twee volledig zelfstandige vleugels. Daaruit volgt dat de eigenaars in algemene vergadering zullen bijeen komen per vleugel , dat er een zaakvoerder per vleugel zal aangeduid worden ( wat echter niet uitsluit dat het één en zelfde persoon zou zijn) dat alle kosten en ook de verantwoordelijkheid nopens de gebouwen zullen verdeeld en gedragen worden per vleugel. Al wat volgt dient gelezen en uitgelegd te worden in functie van dit algemeen principie.

In de hierna volgende tekst worden de vleugels aangeduid respectievelijk als Ibiza Zeedijk en Ibiza Albert I laan.

De verschijner behoudt zich echter het recht voor de vleugel Albert I laan een andere benaming te geven in welk geval de benaming Ibiza enkel zal wijzen op de vleugel Zeedijk.



V 954116



ZESDE BLAD

	26
	27
	28
	29
	30
	31
	32
	33
	34
	35
	36
	37

Artikel acht : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erf dienstbaarheden.

1. Het is steeds toegelaten de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.

Het is ook toegelaten twee autobergplaatsen te ombouwen tot één enkele bergplaats die plaats biedt voor meerdere standplaatsen.

2. Ingeval werken dienen uitgevoerd te worden bij toepassing van voorgaande of dat enige wijziging aangebracht wordt aan de gemene delen , zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering, die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

De werken dienen steeds met zorg uitgevoerd te worden en volgens de regelen der bouwkunst en op die wijze dat zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt wordt aan de andere betrekkers.

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

3. De verschijner 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 , gaz en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn omwille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke dienstzouden verbeterd worden of nog in de mate dat de verschijner in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

38

39

40

41

42

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

5. Alleen de verschijner heeft het recht op de prijs wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels.

Hij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren, hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de verschijner verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand der mandelighed.

6. De verschijner heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen welke ofwel gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de private eigendommen. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterdistributie.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen en zovoort door de privatieven te komen.

Het is vanzelfsprekend dat in geval er een collectief verwarmingsstelsel is, de medeeigenaars geen toegang hebben tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn met het onderhoud en herstelling hebben toegang tot deze stookplaats, evenals de verschijner.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel zal gans de instelling behoren tot de gemene delen, tot aan de vertakking naar het privatief. Van dit ogenblik tot aan het bereiken van de kolon voor terugvoer is de installatie privatief. Zoals de radiatoren, de kranen, de warmtemeter, de kamerthermostaten enzovoort.

Alhoewel de tellers privatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud of vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers die toebehoren aan de Regie.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de private delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.



V 954114



EVENDE BLAD

7. De toegang tot de autobergplaatsen in de kelderverdieping wordt genomen langs een binnenkoer, aan een uitrit gelegen op de grond van aanpalende flatgebouwen namelijk Résidence Stella Maris en résidence Bermude.

Te dien einde vestigt de verschijner in voordeel van deze autobergplaatsen de nodige erfdienstbaarheden van doorgang en overgang ten laste van gezegde flatgebouwen ingevolge de rechten voorbehouden in de basisakte van het flatgebouw Bermude (akte van zeventwintig februari negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op acht april daarna, boek 5.516 nummer 13) en de aanvullende akte van twee april negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op zes mei daarna, boek 5.529 nummer 18, welke akten allen ontvangen werden door ondergetekende notaris.

Deze erfdienstbaarheden zijn gratis en onvergeeld onder last echter tussen te komen in de kosten van onderhoud van de doorrit en de binnenkoer in verhouding van één part per autostandplaats of autobergplaats die er door wordt bediend.

Zoals blijkt uit de beschrijving hiervoor gegeven gelden de autobergplaatsen van de vleugel Ibiza Zeedijk als dubbele bergplaatsen.

8. Dit recht van overgang bestaat niet enkel voor de autobergplaatsen ----- doch ook om toe te laten per autovoertuig de bagages te laden of te lossen doch alleen voor zover het gaat om particulieren van de vleugel Zeedijk. Tenslotte mogen ook de betrekkers van deze vleugel zich langs de inrit en de binnenkoer, te voet begeven naar hun particulier.

Uit voorgaande volgt ook dat autobergplaats drie/vier en vijf/zes bezwaard zijn met een erfdienstbaarheid van doorgang om toe te laten het flatgebouw te bereiken. Zelfde autobergplaatsen zijn eveneens bezwaard met een recht van doorgang voor de diensten van dit flatgebouw namelijk het verwijderen van het huisvuil, het bereiken van het tellerlokaal, enzovoort.

9. In de beschrijving van de kelderverdieping van Ibiza Zeedijk wordt vermeld onder de gemene delen een bergplaats waartoe de verschijner zich het recht voorbehoudt de oppervlakte onder te verdelen en aan eigenaars van de particulieren een uitsluitend genotsrecht toe te kennen ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht.

De verschijner behoudt zich het recht voor de modaliteiten en de voorwaarden van het toekennen van dergelijk genotsrecht volledig vrij nader te bepalen zonder enige instemming of medewerking of vergoeding vanwege de andere particulieren.

Dit genotsrecht mag echter enkel toegekend worden in voor  
deel van privatieven deel uitmakend van de vleugel Ibiza  
Zeedijk , en dit genotsrecht maakt dan integrerend deel uit  
van het begunstigde privatief.

In de beschrijving van de kelderverdieping van Ibiza  
Albert I laan, wordt melding gemaakt van een private berg  
plaats. Deze kan bestaan als zelfstandig privatief of als  
afhankelijkheid van het privatief van het gelijkvloers.  
Nochtans behoudt de verschijner zich het recht voor om ook  
hier over te gaan tot een onderverdeling van deze ruimte  
en het toekennen van een genotsrecht op bepaalde gedeelten  
ervan in voordeel van appartementen van deze vleugel. De regelen  
hiervoor opgesomd zullen danook vantoepassing zijn.

10. Het privatief van het gelijkvloers zowel vleugel  
Zeedijk als vleugel Albert I laan, heeft principieel een handels  
bestemming. De respectievelijke eigenaars van dit handels  
privatief hebben het recht om zonder verdere toestemming van  
de andre mede-eigenaars de gevelgedeelten van het gelijkvloers  
aan te passen aan de handelsbehoeften. Zij hebben het recht  
reklames , zelfs lichtgevend, aan te brengen aan de uitstalramen  
en de gevelgedeelten doch hoogstens tot aan het onderste peil  
van de eerste verdieping of tot aan het onderste peil van de  
tweede verdieping op voorwaarde echter in het laatste geval  
dat de eigenaars van het privatief van de eerste verdieping  
daartoe schriftelijk hun akkoord gegeven hebben.

Zoals hiervoor gezegd heeft de verschijner het recht om de  
binnenschikkingen van het gelijkvloers te wijzigen , deze al  
of niet te voorzien van woongelegenheden , de privatieven  
van beide vleugels op het gelijkvloers te laten voorkomen  
als één enkel geheel , zonder afscheiding. De verschijner  
heeft echter ook het recht om een gedeelte van deze oppervlakten  
niet te bewonen zodat een binnenkoer ontstaat. Het uitsluitend  
genot van deze binnenkoer zal dan ook toekomen aan deze privatie  
ven van het gelijkvloers.

Tenslotte heeft de verschijner ook het recht hetzij één hetzij  
beide privatieven van het gelijkvloers om te bouwen tot  
woongelegenheden;

In dit laatste geval zal de toegang tot het woonprivatief  
kunnen genomen worden langs de algemene inkom, en zal de  
rechtstreeksetoegang kant Zeedijk of kant straat, mogen vervangen  
worden door een vast raam.



V 954112



ACHTSTE BLAD

43

44

45

11. Het privaatief van de technische verdieping is opgericht in achteruitbouw ten overstaan van beide hoofdgevels. Het uitsluitend genot van de aldus ontstane terrassen komt toe aan dit privaatief ten titel van erfdiensbaardheid en zakelijk recht. Alle kosten van onderhoud en herstelling betreffende de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het privaatief dat gezegd uitsluitend genotsrecht bekwam. De overige kosten zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid zijn ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als het overige der dakingen behoudens verhaal in geval van misbruik van rechten.

Voorgaand genotsrecht beperkt zich vanzelfsprekend tot dit gedeelte van de achteruitbouwzones welke door de verschijner als terras ingericht is.

12. Alhoewel er geen toegang is in voordeel van de privaatieven van Ibiza Albert I laan door de autobergplaatsen één en twee zijn deze autobergplaatsen toch bezwaard met een erfdiensbaardheid van doorgang voor de huishoudelijke dienst van deze vleugel namelijk het verwijderen van het huisvuil en eventueel het toegang nemen tot het tellerlokaal. Dit recht van doorgang kan door de verschijner beperkt worden tot één of ander van de autobergplaatsen.

13. Het handelsprivaatief van het gelijkvloers Ibiza Zeedijk en Ibiza Albert I laan, heeft telkens het uitsluitend genot van het voetpad of het gedeelte Zeedijk, gelegen voor de breedte van het respectievelijk privaatief.

De eigenaar geeft het recht aldaar een terras te bouwen welke afgesloten en zelfs eventueel overdekt mag zijn doch het hoogste peil mag de vloer van de eerste verdieping niet te boven gaan. Anderzijds is het vanzelfsprekend dat het oprichten van dergelijke terrassen slechts toegelaten is mits het bekomen van de goedkeuring vanwege de bevoegde overheden en op voorwaarde dat de eigenaar ervan alle hoegenaamde kosten zo van aanbouw als van onderhoud en van verantwoordelijkheid eromtrent draagt. De bggunstigde dient in ieder geval er zorg voor te dragen dat dergelijke terras, zo ze gebouwd wordt, steeds als goedonderhouden en in goede staat voorkomt .



14. De autobergplaatsen in de kelderverdieping dienen enkel tot het onderbrengen van een personenwagen met uitsluiting van een huurrijtuig. Het is verboden de motor in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen.

Vooraf 's nachts moeten de autos voorzichtig binnengereden worden om zo weinig mogelijk de betrekkers van het flatgebouw te storen. De eigenaars van autos dienen er zorg voor te dragen dat hun wagen geen rook veroorzaakt of olie morst.

15. Er wordt ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is om op de toegangen, de inrit, en de koer, wat ook te plaatsen dat de toegang tot de autobergplaatsen zou hinderen of bemoeilijken. Het is in het bijzonder verboden er bijeenkomstente houden of er kinderen te laten spelen.

16. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienen erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven.

Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt echter steeds onder de volledige verantwoordelijkheid van diegene die de gezegde verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren.

Ieder privaatief zal ook zonder enige vergoeding moeten gedogen 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 gelast met het aanbrengen of wegbrengen van gezegde meubels en mobilair.

17. De verschijner behoudt zich het recht voor de zaakvoerder of syndicus aan te duiden voor de eerste drie jaar vanaf het beeindigen van de bouwwerken.

Zijn vergoedingen worden vastgesteld volgens de barema's van de Kamer der Agentschappen van de Kust.

#### 18. Ingenottreding.

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privatieve delen.



V 954110



NEGENDE BLAD

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobiliair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilder- of versieringswerken, of zelfs het opnemen of laten opnemen van de sleutels van het privatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijner het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privatief toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privatief 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 vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privatieven hinderen of beletten.

#### 19. Tussenkost in de algemene onkosten.

De verschijner bouwt de privatieven met het oog op de verkoop. Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet verkochte privatieven in de algemene onkosten en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

20. Ieder eigenaar van een privatief is verplicht op de meest geschikte plaats een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij die instaat voor dekking van het risico van brand kan het model en de inhoud van dit blusapparaat nader bepalen. Het kopen en onderhouden van gezegde apparaten is ten laste van de eigenaar van het privatief.

21. Ieder privatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich daartegen te verzetten en de batige erfdienstbaarheden ten zijne behoefte te doen gelden, doch alles op zijn kosten en gevaar maar zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

22. De verschijner behoudt zich het recht voor een lokaal op het gelijkvloers of in de kelderverdieping ter beschikking te stellen van de elektriciteitsmaatschappij met het oog op het plaatsen van een hoogspanningskabien en transformatiekien. Dit recht van beschikking wordt gegeven ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht en omvat het recht tot het onderbrengen van de transformatoren en alle andere bijhorig materiaal alsook het recht tot het plaatsen, indienststellen, onderhouden en vernieuwen van alle nodige apparaten en de vrije toegang tot dit lokaal alsmede het recht ondergrondse kabels aan te leggen van de kabien tot de openbare weg.

De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal zijn ten laste van de Electriciteitsmaatschappij. Voor het overige dient deze echter op geen manier tussen te komen in welke kosten dan ook betreffende het flatgebouw. Zoals voorzgd heeft de elektriciteitsmaatschappij ten allen tijde het recht van toegang tot dit lokaal. Voormelde erfdiensstbaarheden zijn eeuwigdurend.

Ingeval de maatschappij verzaakt aan het gebruik van dit lokaal komt dit ter beschikking van de collectiviteit.

23. De hierbij gevoegde plannen werden geedgekeurd en de bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Nieuwpoort, in date zeventwintig augustus negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 7.439.

De bouwvergunning bevat geen bijzondere voorwaarden.



V 954108

TIEDE BLAD

	53
	54
	56
	56
	57
	58
	59
	60
	61

ALGEMENE REGEL.

-----

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de verschijner het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding, in voordeel van deze laatste om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privaatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

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

De plannen zullen ook steeds mogen aangepast worden in functie van de betonstudie.

In de mate dat de verschijner zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

SECTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen

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

De appartementen, handelzaken, en autobergplaatsen worden genoemd "privatieven".

Artikel tien : Verspreiding van de gemene delen.

Ieder privaat bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie inde gemene zaken of delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door DUIZEND/DUIZENDSTEN.

De gemene delen van de Ibiza Zeedijk vertegenwoordigen samen ZEVENHONDERD VIJFTIG/ZEVENHONDERD VIJFTIGSTEN en de gemene delen van de Ibiza Albert I laan vertegenwoordigen TWEEHONDERD VIJFTIG/TWEEHONDERD VIJFTIGSTEN.

De ventilatie of verspreiding van de gemene delen geschiedt als volgt :

IBIZA ZEEDIJK.

Ieder autobergplaats : acht aandelen of samen zestien aandelen	16.
het privaat van het gelijkvloers : vieren tachtig aandelen	84
ieder der appartementen op de verdiepingen: vijfenzeventig aandelen of samen zeshonderd aandelen	600
het appartement van de technische verdieping vijftig/ aandelen	<u>50</u>
samen : geheel de vleugel Ibiza Zeedijk zeven honderd vijftig/zevenhonderd vijftigsten	750



V 954106



LFDE BLAD

IBIZA ALBERT I LAAN.

Ieder autobergplaats zes aandelen samen twaalf aandelen	12.
het kelderlokaal vijf aandelen	5
het privaatief van het gelijkvloers : drieënveertig aandelen	43
ieder appartement op de verdieping veertig aandelen of samen honderd zestig aandelen	160
het appartement van de technische verdieping : dertig aandelen	<u>30</u>
Samen geheel de vleugel <sup>AN</sup> Ibiza Albert I laan tweehonderd vijftig/tweehonderd vijftigsten	250

De aanbesteding hiervoor zal nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieven tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.

Artikel elf : Gemene delen

De gemene delen van het gebouw zijn dewlgende :

- a. de grond zoals hierbovenbeschreven.
- b. de grondvesten, de zware gevel- zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
- c. het betongeraamte.
- d. de eventuele voetpaden.
- e. de schouwsteelen, rookkanalen en de uitmondning van de schoorsteenpijpen.
- f. de dakingen en hun goten.
- g. de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuilwater en hun respectievelijke verluchtungsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
- h. de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuningen, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken, en rodluiken en hun bijhorigheden).
- i. de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gaz en électriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers,
- j. de inrichting tot verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller.
- k. de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken. de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan dehoogste verdieping.
- l. de algemene inkom met inkomdeur en toegang.
- m. de luchtkokers.
- n. de eventuele vuilnisschachten met hun bijho~~r~~igheden
- o. de deuropendoener.
- p. De lift, de lifkoker, de kabien waarin het mecanisme van de lift ondergebracht is, dit mekanisme en al zijn bijhorigheden,

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

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

78

80

81



V 954104



WAALFDE BLAD

Artikkel twaalf : Privatieve delen.

Ieder privaatief bestaat uit de vorangevende delen van het eigenlijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldusten titel van voorbeeld :

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

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

- de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen
- de platen met opgave van naam, en beroep van de betrekkers.
- de privatieve tellers van water, gaz en électriciteit.

72

73

74

75

76

77



ARTIKEL DERTIEN : afgeschaft

ARTIKEL VEERTIEN : Zakelijke rechten.

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

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

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

ARTIKEL VIJFTIEN :

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

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

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

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

ARTIKEL ZESTIEN :

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van de bouwmeester. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten

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

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.  
=====

ARTIKEL ZEVENTIEN

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

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

ARTIKEL ACHTTIEN

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

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

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

Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toe vertrouwd aan de oudste.

ARTIKEL NEGENTIEN

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

## ARTIKEL TWINTIG

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gaz en elektriciteit, te doen uitvoeren de herstel lingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de medeigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.

## ARTIKEL EENENTWINTIG

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

## ARTIKEL TWEEENTWINTIG.

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

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de verschijner of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vast stellen welke door ieder medeigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

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

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze som-

men dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, vooz de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval terug-gave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprak.

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

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

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

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

a. de levering van water, gaz en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

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

d. te vorderen van ieder der medeigenaars het aandeel van de in gebreke geblevene in de gemeenschappelijke onkosten en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.

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

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de medeigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de

kosten en eerlonen van de advokaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

#### ARTIKEL VIERENTWINTIG

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

#### SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

#### ARTIKEL VIJFENTWINTIG /

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

Alle eigenaars van een privaatief vormen samen de algemene vergadering.

#### ARTIKEL ZESSENTWINTIG :

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

#### ARTIKEL ZEVENENTWINTIG

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

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

#### ARTIKEL ACHT EN TWINTIG:

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

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

#### ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG :

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

#### ARTIKEL DERTIG :

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

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

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

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

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief toebehoor in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht e- of aan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene

vergadering doch zij zullen één enkel onder hen diegenen aan te duiden die zal stemmen namens de overdeeldheid.

Ingeval van eigendonsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tegenvolge van een overdracht, onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en heedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

#### ARTIKEL EENENDERTIG.

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

#### ARTIKEL TWEEËNDERTIG: QUORUM.

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in mede-eigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn, opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

#### ARTIKEL DRIEËNDERTIG : MEERDERHEID.

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

#### ARTIKEL VIERËNDERTIG :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenzeventig en negenzeventig.

#### ARTIKEL VIJFËNDERTIG

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



ARTIKEL ZES EN DERTIG :

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

SECTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.  
-----

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

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

VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMENE REGEL.  
-----

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



## UITZONDERINGEN.

1. Zoals voorzeggd bestaat het flatgebouw uit twee vleugels namelijk Ibiza Zeedijk en Ibiza Albert I laan.

Alle hoegenaamde kosten worden verdeeld per vleugel.

2. De autobergplaatsen in de kelderverdieping komen niet tussen in de algemene onkosten van het flatgebouw behoudens deze betreffende de grondvesten, de zware muren, en het dak alsook de premies van de polissen van brandverzekering en verzekering van de verantwoordelijkheid voor het gebouw.

Anderzijds zullen deze autobergplaatsen alleen en zonder tussenkomst van de andere mede-eigenaars alle kosten dragen en betalen betreffende de binnenkoer, dienstig om toegang te nemen tot de respectievelijke autobergplaatsen. Deze kosten zijn lastens Ibiza Zeedijk tot beloop van vier/zesden en ten laste van Ibiza Albert I laan, tot beloop van twee/zesden.

De autobergplaatsen zullen instaan voor de schilderwerken van de respectievelijke rolluiken of toegangspoorten of andere afsluitingen, elk voor wat betreft zijn eigendom. Het is echter wel verstaan dat de kleur van deze afsluitingen steeds gelijk zal moeten zijn.

Tenslotte wordt hier herhaald dat de autobergplaatsen moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud en herstelling van de binnenkoeren en van de inrit welke toegang geeft tot de Albert I laan.

3. De privatieven van het gelijkvloers moeten niet tussenkomen in welke kosten dan ook betreffende de lift. Wordt verstaan door kosten van lift alle kosten betreffende het lifttoestel zijn mechanisme en zijn bijhorigheden en dit zowel kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, verzekeringspolissen enzovoort.

Wordt hier herhaald dat de privatieven van het gelijkvloers alle kosten dragen betreffende eventuele terrassen.

Zolang de toegang tot de privatieven van het gelijkvloers genomen worden rechtstreeks van op de openbare weg moeten zij niet tussenkomen in de kosten betreffende de inkom, de trap en de trapzaal, en de overlopen. Met kosten wordt hier bedoeld het onderhoud, de herstellingen, het reinigen, de eventuele schilderwerken, de minuterie, in één woord alle kosten betreffende deze gedeelten.

Worát het privaatief van het gelijkvloers ombouwd tot louter woongelegenheid dan komt het ook tussen in deze kosten op dezelfde wijze als de appartementen van de verdiepingen, in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen.

Zolang de privatieven van het gelijkvloers een handelsbestemming hebben moeten zij instaan voor het onderhoud en de reiniging van het voetpad of het gedeelte zeedijk voor zover het gelegen is voor het respectievelijk privatief.

4. Het is de bedoeling het flatgebouw aan te sluiten op de kabel distributie voor T.V.. In dat geval is ieder appartement verplicht de kosten van aansluiting te betalen naar rato van één part per appartement.

Het zal alsdan verboden zijn antennes voor T.V. of radio aan te brengen.

In geval de eigenaars van een vleugel met meerderheid van vier/vijfden beslissen niet aan te sluiten op deze distributie dan mogen antennes aangebracht worden en dan zijn de kosten zo van plaatsing als van onderhoud en van verzekering ten laste van deze appartementen die er op aangesloten zijn.

5. De kosten van vuilnisschachten, verwarmingsinstallatie of andere gemeenschappelijke diensten of installaties zullen betaald en gedragen worden door deze privatieven welke er door worden bediend. Het verbruik zal zoveel mogelijk gemeten worden door particuliere tellers.

Het is vanzelfsprekend dat telkens waar het gaat om kosten ten laste van enkele eigenaars, met uitzondering van anderen, de algemene vergadering bevoegd om zich daarover uit te spreken samengesteld zal zijn uit de eigenaars aan wie de kosten opgelegd zullen worden, zonder tussenkomst van de anderen.

91

84

85

86

87

88

89

100

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

A. Onderhoud en herstellingen :  
=====

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG :

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

ARTIKEL ACHT EN DERTIG : HERSTELLINGEN.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie categorieën

a. dringende herstellingen.

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

b. Noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

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

c. Herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn, doch die een voordeel of verbetering medebrengen.

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

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

101

102

103

## ARTIKEL NEGEN EN DERTIG

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

## ARTIKEL VEERTIG.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

### B. Belastingen : ARTIKEL EEN EN VEERTIG.

=====

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

### C. Verzekering : ARTIKEL TWEE EN VEERTIG.

=====

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

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

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

#### 2. Stormschade

#### 3. Glasbraak.

Zijn verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopanes, zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken

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

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid. Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien

wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan kaldergaten of trappen, ten gevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden, bijvoorbeeld vuilnisbakken ten gevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, ten gevolge van gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, ten gevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen onzovoort en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

#### 6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.

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

#### 7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd UITBATING.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit in geval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven.

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

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden.

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

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

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

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

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG :

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

ARTIKEL VIER EN VEERTIG :

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG :

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

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

ARTIKEL ZES EN VEERTIG :

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het overschot

104

105

106

107

ten laste van alle medeëigenaars, in de verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van in staatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed.

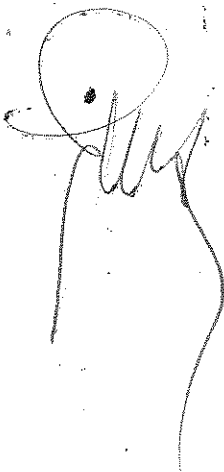
Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken, zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van de medeëigenaars zoals voorzien, opeisbaar binnen de drie maanden na de algemene vergadering die de toelage zal bepaald hebben.

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

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

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

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



	102
	105
	110
	112
	113
	114

D. Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG :

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

Ingeval een medeigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederling uitsluitend ten zijnen laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. het elektriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller.
2. De vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.
4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair.
5. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de zaakvoerder uitgegeven.
6. Ingeval een stelsel van collectieve centrale verwarming aangenomen wordt zullen alle onkosten zo van de installatie zelf als van het verbruik ten laste zijn van de eigenaars die er door bediend worden. Wat betreft het verbruik, dit zal gemeten en verdeeld worden volgens de gegevens van de privaat tellers. Hetzelfde geldt ingeval er een warmwaterbedeling is.

115  
116  
117  
118  
119



SECTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

---

Artikel achtenveertig

1. Het is verboden in de privatieven op de verdiepingen handel te drijven. Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening vaneen vrij beroep. Lessen in turnen, muziek of dans mogen er niet gegeven worden.

2. De privatieven op het gelijkvloer mogen een handelsbestemming bekomen.

3. De autobergplaatsen en autostandplaatsen dienen voor het onderbrengen van een personenwagen, fietsen of motorvoertuigen. Huurautos zijn verboden. Het is ook toegelaten er een plezierboot of zeilwagen onder te brengen.

De verschijner behoudt zich het recht voor de bestemming van de lokalen en plaatsen te wijzigen zoals het hem passend zal voorkomen.

Hij heeft ook het recht dergelijke wijzigingen in bestemming naderhand toe te staan aan de verkrijgers van de privatieven of de privatieven te vervreemden samen met het recht van wijziging in bestemming.

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129



HOOFDSTUK DRIE : REGELMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG.

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

SECTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL VIJFTIG

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

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

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

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG.

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

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

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG.

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

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

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

#### ARTIKEL DRIEENVIJFTIG.

De verschijner of bij zijn ontstentenis of niet optreden de algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de hoofdgevels te voorzien van garnituren en het soort weefsel, de tekening en de kleur ervan bepalen. Hij kan ook vergieden gordijnen te hangen.

#### ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

Het is verboden publiciteit aan te brengen waar dan ook op het gebouw, noch op de balkons. Dit verbod geldt niet voor de verschijner die alle publiciteit mag aanbrengen, zelfs licht gevend ook op de gemene muren en gevels.

Is enkel toegelaten het aanbrengen van de gebruikelijke aanplakbiljetten dat een privaatief te huur of te koop is. Deze aanplakbiljetten waarvan de grootte de gebruikelijke oppervlakte niet mag overtreffen mogen alleen aangebracht worden op de vensters van het desbetreffende privaatief. Het verbod van publiciteit geldt niet voor de verschijner met het oog op de verkoop van de privaatieven.

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

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

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

#### ARTIKEL VIJFENVIJFTIG.

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

Het is ten strengste verboden warme as, vloeistoffen, flessen of glasscherven, kartonnen dozen, gelijk welk ander voorwerp dat de koker kan verstoppen in de vuilniskoker te werpen. Indien de vuilniskoker verstopt is door de schuld van één van de bewoners door het niet naleven van het geen hoger vermeld is, dan zullen de kosten van ontstoppen ten zijnen laste vallen. Het is ten strengste verboden frietvet, verfwaren of dergelijke in de pompsteen of W.C. te gieten.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG :

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

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG :

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

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

De electriche apparaten moeten ontstoord zijn om ont vangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

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

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

130

131

132

133

134

135

SECTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG :

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

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

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG.

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipite uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel solidair en ondeelbaar verbonden.

136  
137  
138  
139  
140  
141

### Artikel zestig

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

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

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

### Artikel eenenzestig

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

- a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor al het wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.
- b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

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

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

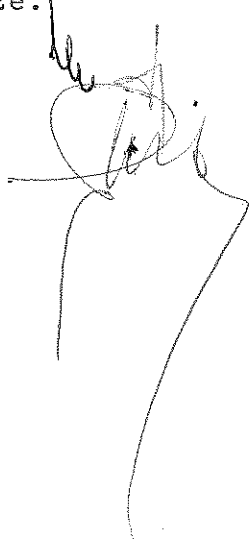
142

143

144

145

Goedgekeurd de door  
naling van honderd  
vijfenveertig lijnen  
planco nietig in  
leze.

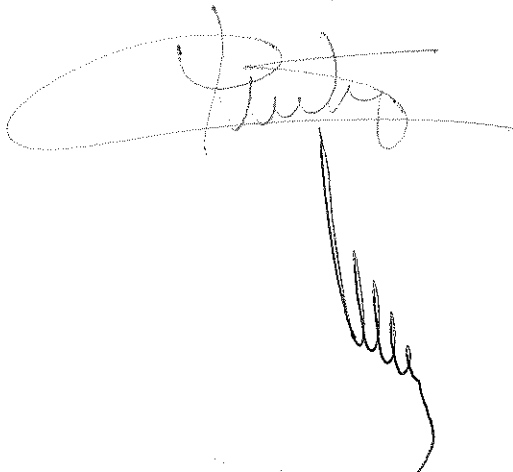


WAARVAN AKTE.

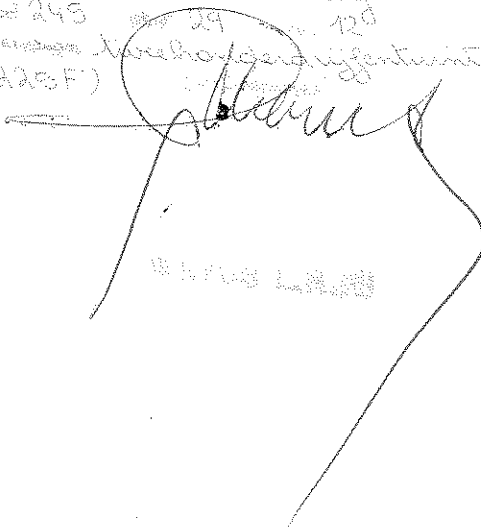
Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

En na gedane voorlezing heeft de verschijner getekend met  
Ons Notaris.



veertienentwintig honderd  
bestand februari  
nummer van veertienentwintig  
245 29 120  
Bureau van de notaris  
(2235)



BEW n<sup>o</sup> 1384 Overgeschreven ten  
Ingeschreven  
kantore van grondpanden te Veurne  
den 24-2-1886  
boek 5247 n<sup>o</sup> 3 en ambtshalve  
ingeschreven boek n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_  
Ontvangen 4.60,-