



W 522595

escp
12 zegels
23 rollen
Repies

ERSTE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

M.R.

D.8.233

Ten jare negentienhonderd zesenzeventig, de tiende december

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

Zijn verschenen :

Mijnheer Daniel Maurits DEKEYSER, metser, aannemer, geboren te Oostduinkerke de negentwintig juni negentien honderd dertig en zijn echtgenote Mevrouw Helena Gabriella Georgette BLATON, zonder beroep, geboren te Meulebeke, pp vier augustus negentienhonderd eenendertig, samen wonende te Nieuwpoort Emiel Verhaerenlaan, nummer 36.

Hierna genoemd DE VERSCHIJNER.

Die ons uiteenzetten en akte vragen van wat volgt :

De verschijner is eigenaar van een perceel bouwgrond gelegen te Nieuwpoort, Nieuwpoort Bad, Franslaan, kadastraal gekend sectie D deel van nummer 83-C groot vierhonderd zevenen zestig vierkante meter eenendertig vierkante decimeter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De verschijner kocht deze grond samen met de aanpalende grond aan, jegens Mijnheer Henri de Romrée de Vichenet, Mevrouw Marie de Romrée de Vichenet, Mevrouw Monique de Romrée de Vichenet, Mevrouw Andrée Crombez, Mevrouw Anne Crombez zoals blijkt uit een akte ontvangen door Meester Ignace Muylle, notaris te Middelkerke, op tweeëntwintig juli negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de negende augustus daarna, bbek 5.943 nummer 6.

Dit goed samen met andere behoorde sinds meer dandertig jaar toe aan de Heer Henri Crombez eigenaar te Taintignies en er overleden op drieëntwintig januari negentienhonderd eenenveertig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn drie kinders André, Henri, en Marie Madeleine Crombez elk wor een/ derde deel in volle eigendom.

Mijnheer Henri Benjamin Crombez is overleden te Brussel op zeventwintig januari negentienhonderd zestig, nalatende als enige wettige erfgename zijn enige dochter Mevrouw Anne Crombez voor de geheelheid in volle eigendom.

Mevrouw Marie Madeleine Crombez is overleden te Brussel op een augustus negentienhonderd vijfenzeventig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar drie kinderen Henri, Marie Marguerite en Monique de Romrée de Vichenet elk voor een/derde deel in volle eigendom.

Op voorschreven grond bouwt de verschijner een flatgebouw waarvan de privatieven (appartementen, studios en autoberg plaatsen) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht. De delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner akte :

1. Van zijn wil van nu reeds het te bouwen flatgebouw te stellen onder het bijzonder regiem der horizontale eigendom zoals voorzien door artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig)

Daaruit volgt dat vanaf de eerste vervreemding het flatgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds privatievedelen waarop de eigenaar een privaat en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in mede eigendom 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 rechtvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden.

Dit flatgebouw zal genoemd worden :

R E S I D E N C E V E R O N A .

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 zeventen 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 rechtvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden.



W 522586

TWEDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11

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

Bij ontstaan 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 gevraagd van HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT.

ALGEMENE OPMERKINGEN.

Artikel een :

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd 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 medeigenaars, of titularissen van zakelijke rechten ; zij zijn diensvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeigenaars, 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 grond in onverdeeldheid heeft een oppervlakte van vierhonderd zevenenzestig vierkante meter eenendertig vierkante decimeter en paalt aan de Franslaan, met een gevelbreedte van vijftien meter vijfenvijftig eentimeter.

Volgens titel is de grond gekend onderde sectie D deel van nummer 83-C.

De grond paalt of heeft bepaald

noord : Mevrouw weduwe De Joncheere Dumarey Theo en de Heer Mausset
oost : Franslaan
zuid : de verschijner en
west : de P.V.B.A. SIMCO.

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 het gebouw.

Het flatgebouw bestaat uit :

- een kelderverdieping, het gelijkvloers, vier verdiepingen en de technische verdieping of vijfde verdieping.

De privatieven van het flatgebouw zijn

- in de kelderverdieping : acht autobergplaatsen.
vijftien bergplaatsen.
- op het gelijkvloers : een appartement met eventueel handels bestemming.
zes autobergplaatsen.
- op ieder der verdiepingen : twee appartementen
één studio.
- op de technische verdieping : twee appartementen.



W 522588

DERDE BLAD

12
13
14

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

I. DE KELDERVERDIEPING.

a. gemene delen

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

- het lokaal bestemd voor het plaatsen van kinderwagens en fietsen
- het tellerlokaal.
- de stookplaats.
- de inrit welke de binnenkoer verbindt met de openbare weg.
- de overdekte binnenkoer.

b. privatieven :

- vijftien bergplaatsen.

Ieder bergplaats vormt een afhankelijkheid van een appartement of studio op de verdieping. Ieder bergplaats vormt één geheel met dit appartement of studio waarvan het afhangt en de akte bepaalt nader het nummer.

De eigenaars mogen hun bergplaatsen onder elkaar noch verkopen noch ruilen. De verschijner heeft nochtans het recht dergelijke verkopen of ruilingen te doen of toe te staan.

De bergplaatsen hebben geen afzonderlijke aandelen in de gemene delen gezien zij slechts bestaan als afhankelijkheid.

De bergplaatsen mogen slechts toebehoren aan de eigenaars van een privaat van het flatgebouw. Ze mogen enkel verhuurd worden of het genotsrecht daaromtrent mag slechts toegekend worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaar, hetzij huurder.

- acht autobergplaatsen.

Het eigendomsrecht van een bergplaats of een autobergplaats slaat op het eigenlijk lokaal en zijn toegangsdeur of poort of rolluik.

II. HET GELIJKVLOERS

a. gemene delen

- het portaal, de inkomdeur, de inkom met plaats voorbehouden voor private brievenbussen, de deur der hall, de hall, de overloop, de trap en de trapzaal, leidend naar de verdiepingen de trap en de trapzaal leidend naar de kelderverdieping, de lift en de liftschacht,
- de doorgang leidend naar de open koer die toegang geeft tot

- de autobergplaatsen, op het gelijkvloers.
- de inrit en helling welke toegang geeft tot de autobergplaatsen in de kelder verdieping.
 - de open binnenkoer.

b. De privatieven zes autobergplaatsen.

Ook hier slaat het eigendomsrecht op het eigenlijke lokaal en de toegangsdeur of poort, of rolluik.

Het appartement welke kan beschreven worden als volgt : inkomdeur, inkomhall met vestiaire, woonkamer en kantoor ~~op~~ uitgevende kant straat, drie slaapkamers uitgevende op de koer en verder in het midden van het privaatief twee W.C. de badkamer een bergplaats en ten slotte de keuken.

III. DE VIER VERDIEPINGEN.

Ieder verdieping bestaat uit :

a. gemene delen.

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

b. de privatieven : twee appartementen en één studio.

Deze kunnen nader beschreven worden als volgt :

Het appartement links bestaat uit : inkomdeur, inkomhall met vestiaire, de woonkamer met terras uitgevende kant straat twee slaapkamers met balkon uitgevende op de koer en ten slotte in het midden van het privaatief de keuken met bergplaats het W.C. en de badkamer.

De studio (midden) bestaat uit : de inkomdeur, de inkomhall, de woonkamer met keukenhoek of eigenlijke studio met terras uitgevende op de straat, en verder het W.C. en de badkamer.

Het appartement rechts bestaat uit : inkomdeur, de inkomhall met vestiaire, de woonkamer met terras uitgevende op de straat drie slaapkamers met balkon uitgevende op de koer en ten slotte de keuken, met bergplaats, het W.C. en de badkamer.

De aanwijzing links of rechts hiervoor wordt genomen in de veronderstelling dat men zich plaatst op de openbare weg kijkend naar de hoofdgevel.



W 522590

VIERDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

IV. DE TECHNISCHE VERDIEPING OF VIJFDE VERDIEPING.

a. gemene delen

de trappen de trapzaal, de overloop , de kabiën met het mechanisme van de lift.

- de nooduitgang of vluchtweg leidend naar de terrassen kant straat waarvan spraak hierna.

b. de privatieven twee appartementen .

Het appartement links bestaat uit : de inkomdeur, de hall, de woonkamer met keukenhoek en berging uitgevende kant straat, de slaapkamer met kast uitgevend kant koer en ten slotte in het midden de W.C. en de badkamer.

Het appartement rechts bestaat uit : de inkomdeur de hall, de woonkamer met keukenhoek en berging uitgevende kant straat, de slaapkamer met kast uitgevende kant koer, en ten slotte in het midden het W.C. en de badkamer.

De aanwijzing links en rechts wordt gegeven in dezelfde veronderstelling als hiervoor.

Beide appartementen van de technische verdieping bekomen het uitsluitend genot van de terrassen ontstaan ingevolge de achteruitbouw ten overstaan van beide hoofdgevels.

Het statuut van dit genotsrecht wordt hierna bepaald.

Artikel zes : nummering.

De privatieven worden genummerd als volgt :

De autobergplaatsen in de kelderverdieping zijn genummerd van één tot acht. Het nummer één is gelegen naast de inrit. de nummering gaat verder in zelfde richting als de wijzers van het uur werk. Plaatst men zich op de binnenkoer dan zijn autobergplaatsen één twee en drie gelegen aan de linkerzijde (richting straat) en de autobergplaatsen vier tot acht aan de rechterzijde .

De

De bergplaatsen zijn genummerd van één tot vijftien. De nummering geschiedt doorlopend.

Het privetief van het gelijkvloers draagt het nummer één.

De autobergplaatsen zijn er genummerd van negen tot veertien. Wanneer men zich plaatst op de koer kijkend naar de reeks autobergplaatsen is het nummer negen uiterst links gelegen en geschiedt de nummering van links naar rechts. De autobergplaats nummer veertien is gelegen naast de inrit.

De appartementen en studios op de verdieping worden genummerd op een doorlopende wijze van links naar rechts wanneer men zich plaatst op de openbare weg kijkend naar de hoofdgevel.

Het appartement links van de eerste verdieping draagt aldus het nummer twee, de aanpalende studio het nummer drie het appartement rechts het nummer vier.

Het appartement links van de tweede verdieping draagt het nummer vijf, de aanpalende studio nummer zes en het appartement rechts het nummer zeven.

Het appartement links van de derde verdieping draagt het nummer acht enzovoort.

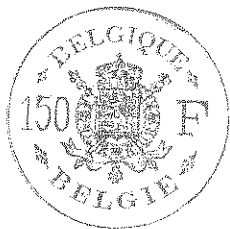
Artikel zeven:plannen.

De privatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw zijn nader beschreven op het hierbij gevoegd plan opgemaakt door de Heer architect Segaert Roger te Oostduinkerke, welk plan aan de formaliteit van de boeking zal onderworpen worden als bijlage van huidige akte en na ondertekening Ne Varietur doorde verschijner en Ons Notaris.

Dit plan geeft :

- beschrijving van de kelderverdieping
- beschrijving van het gelijkvloers
- beschrijving van de type verdieping
- beschrijving van de technische verdieping
- de doorsnede, de tekening van de twee hoofdgevels, de inplanting en deligging.

Dit plan vormt met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden hetéén in functie van het andere. Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voor komende op het plan en deze terplaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen.



W 522592

VIJFDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

	-15-
	-16-
	-17-
	-18-

Artikel acht : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdienschbaarheden.

1. Het is steeds toegelaten :

- a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b. twee of meer privatieven op hetzelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen.
- c. één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangend van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

d. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plans of tot gelijk welke opvatting, die overeen stemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

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

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

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

3. De 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, gas en électriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om wille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de 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.

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 mandeligheid.

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 privatieve 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 oogenblik 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 privatieve delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.



W 522594

ZESDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

7. Zoals voorzeggd zijn de appartementen van de technische verdieping opgericht in achteruitbouw tenoverstaan van de twee hoofdgevels. Ieder appartement bekomt het uitsluitend genot van het terras gelegen voor zijn privatief op voorwaarde dat het aldus als terras ingericht werd door de verschijner.

Dit uitsluitend genot wordt bekomen ten titel van een dienstbaarheid en zakelijk recht. De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen zijn tenlaste van het privatief dat het genotsrecht bekomt. De overige kosten zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als het overige der dakingen behoudens verhaal in geval van misbruik van recht ten.

Het uitsluitend genotsrecht hiervoor belet niet het bestaan van de nooduitgang welke echter slechts in noodgevallen zal mogen gebruikt worden.

8. Indien nieuwe bestratingswerken zonden uitgevoerd worden of voetpaden aangelegd voor het flatgebouw of rioleringen of andere openbare werken uitgevoerd worden zullen deze ten laste zijn van de verkrijgers van de appartementen en studios van het flatgebouw zelfs indien de werken aangevat werden of uitgevoerd voor het beëindigen van de bouwwerken van het flatgebouw.

9. De verschijner heeft het recht de bestemming van het appartement van het gelijkvloers te wijzigen en aldaar een winkel of ander handelsuitbating te creëren welke alsdan al of niet van een woongelegenheden voorzien zal zijn.

Zelfde recht van verandering van bestemming bestaat voor de autobergplaatsen zo van het gelijkvloers als van de kelderverdieping. Eventueel kunnen de autobergplaatsen van de kelderverdieping of sommige onder hen verenigd worden tot een lokaal die met een binnentrap rechtstreeks verbonden worden met het handelsprivatief van het gelijkvloers.

De veranderingswerken nodig omwille van de verandering van bestemming mogen ook slaan op de gemene delen zelfs op de gevelgedeelten van het gelijkvloers.

De verschijner kan deze werken zelf uitvoeren of laten uitvoeren maar hij kan ook toelating verlenen aan een verkrijger van kwestieuze privatieven om deze werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

10. Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaerheid en waarbij ieder privatief 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 privatief 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.

11. 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.

12. 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 privatief voor volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privateve delen.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met 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



W 522579

ZEVENDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

hinderen of beletten.

13. Tussenkomst 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.

14. Ieder eigenaar van een privaatief 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 privaatief.

15. Ieder privaatief 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.

16. 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 hoogspanningskabel en transformatiekabel. 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 kabel 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 voorzeggd heeft de elektriciteitsmaatschappij ten allen tijde het recht van toegang tot dit lokaal. Voormelde erfdienstbaarheden zijn eeuwigdurend.

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

17. De toegang tot de autobergplaatsen van het gelijkvloers wordt genomen langs een doorrit leidend naar de open koer en langs gezegde koer.

De toegang tot de autobergplaatsen in de kelderverdieping wordt genomen langs de inrit en de helling leidend naar de overdekte binnenkoer en langs deze overdekte binnenkoer.

Deze toegangen, de inrit de helling en de koeren worden op beide bouwlagen bezwaard met een erfdienstbaarheid van overgang en doorgang om de autobergplaatsen welke zullen gebouwd worden op de aanpalende grond te bedienen. Er zal eveneens mogengebruik gemaakt worden van zelfde gemene delen om toegang te nemen tot het eventueel fietsenlokaal of bergplaats voor kinderwagens welke in het aanpalende gebouw zou opgericht worden.

De verschijner zal optreden als gevolmachtigde van al de medeigenaars van huidig flatgebouw om de voorwaarden en de modaliteiten van dit recht van overgang en doorgang nader te bepalen ter gelegenheid van het tot stand brengen van het aanpalende flatgebouw.

In ieder geval zullen de autobergplaatsen welke genieten van het recht van doorgang tussen komen in de kosten van onderhoud en herstelling van voornoemde gemene delen die met de erfdienstbaarheid bezwaard zijn. Deze tussenkomst zal berekend worden naar rato van één part per autobergplaats doch met dien verstande dat de bezwaarde delen zo van de kelderverdieping als van het gelijkvloers als één geheel zullen behandeld worden. In andere woorden onverschillig of de kosten van onderhoud en herstelling nodig zijn aan de binnenkoer van het gelijkvloers of van de kelderverdieping zij allen ten laste zijn van het kompleks van de autobergplaatsen zowel deze gelegen in de kelder verdieping als deze op het gelijkvloers.

Het is vanzelfsprekend dat de tussenkomst in de kosten vanwege de autobergplaatsen van het heersend erf slechts zal gebeuren nadat deze autobergplaatsen effectief als dusdanig in gebruik genomen zijn.

18. De autovoerders mogen geen gebruik maken van hun waar schuwingsmiddelen in het gebouw. Ze mogen de motor niet laten draaien in vrije loopstand, of herhaaldelijk de motor versnellen zelfs niet onder voorwendsel van oppuntstelling of om welke reden ook. Er dient voor gezegd te worden dat geen olie gemorst wordt en dat geen rook veroorzaakt wordt.

Voorals 's nachts dient er voor zorg gedragen te worden dat het binnenrijden zo stil mogelijk geschiedt om de rust van de bewoners van het flatgebouw niet te storen.



W 522575

ACHTSTE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

19. Bouwvergunning

Het hierbij gevoegde plan werd goedgekeurd en de bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nieuwpoort, op vier oktober negentienhonderd zesenzeventig.

Deze bouwvergunning bevat geen bijzondere voorwaarden.

	19
	20
	21
	22
	23
	24
	25
	26
	27
	28
	29
	30
	31
	32

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 laatsten 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.



W 522577

REGENDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

33

34

35

36

37

38

39

40

41

HOOFDSTUK TWEE: WONINGSTATUUT.

SECTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen :

Het gebouw bevat privatieven waarvande 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 of het aandeel hierna bepaald.

De autobergplaatsen, appartementen en studios 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 TIEN DUIZEND/TIEN DUIZENDSTEN verdeeld als volgt :

Ieder garage vijftig/tien duizendsten hetzij in totaal ZEVENHONDERD/TIEN DUIZENDSTEN 700/10.000 ste

het appartement van het gelijkvloers achthonderd/tien duizendsten 800/10.000 st

TYPE VERDIEPING

ieder appartement links (twee slaapkamers) zeshonderd negentig/tien duizendsten hetzij in totaal twee duizend zevenhonderd zestig / tien duizendsten 2.760/10.000 ste

ieder studio : vierhonderd vijftig/tien duizendsten hetzij in totaal duizend achthonderd/tien duizendsten 1.800/10.000 st

ieder appartement rechts (drie slaapkamers) zevenhonderd vijfendertig/tien duizendsten hetzij in totaal twee duizend negenhonderd veertig/tien duizendsten 2.940/10.000 st

Technisch verdiep.

ieder appartement : vijfhonderd /tien duizendsten hetzij in totaal duizend/tien duizendsten. L 425
R 575 1.000/10.000 ste

Totaal : TIEN DUIZEND/TIEN DUIZENDSTEN 10.000/10.000 ste

Zoals voorzgd, zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden ingeval in toepassing van artikel acht een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen tegenvolge van aangetrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welke gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing genamen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.



W 522579

42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53

TIENDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

Artikel elf : Gemene delen.

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende :

- a. de grond zoals hierboven beschreven.
- b. de grondwsten, 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 schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen.
- f. de dakingen en hun goten.
- g. de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuilwater en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, 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 rolluiken en hun bijhorigheden).
- i. de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gaz en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers,
- j. de inrichting tot verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller.
- k. de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping.
- l. de algemene inkom met inkomdeur en toegang.
- m. de luchtkokers.
- n. de eventuele vuilnisschachten met hun bijhorigheden.
- o. de deuropendoener.
- p. de lift, de liftkoker, 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 gedeelte al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhankelijk 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.

Artikel twaalf : Privatieve delen.

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten 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 privaatieve.
- d. de vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen.
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven 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 kwestieuze tellers.
- g. de sanitaire installatie, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort.
- h. de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringsen.
- i. de balkons en terrassen met hun bergplaatsen en hun afschermingen en leuningens.
- j. de brievenbus in de inkom.

Samengevat is privaatieve eigendom al wat zich binnen in de privaatieven 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 privaatieve eigendommen.
- de platen met opgave van naam, en beroep van de betrekkers.
- de privaatieve tellers van water, gaz en electriciteit.

56

57

58

59

60



W 522581

ELFDE BLAD

Handwritten signatures and scribbles.

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 beslag genomen 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 verminderen.

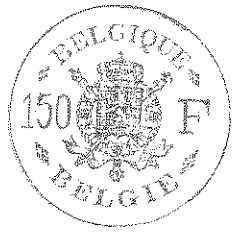
Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privaatieven van andere eigenaars.

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, betonconstructie, 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 privatieve eigendom (namelijk de deur welke de privatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom) buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rol-luiken 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 aan 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.

W 522582

TWAALFDE BLAD

[Handwritten signatures and initials]

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 herstellingen 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 TWEEËNTWINTIG.

Minstens eenmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde stast 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 voor 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 spraak.

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, gas 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 alsdan 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 bekomt 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 spraak 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 eerlozen 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 medeëigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde voorwerp van hoofdstuk drie.

Alle eigenaars van een privaatief vormen samen de algemene vergadering.

ARTIKEL ZESENTWINTIG :

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 die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar dezelfde dag. Buiten deze verplichte algemene vergadering 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 medeëigenaar 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 nopans 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 toebehoort 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 dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.

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

ARTIKEL EENENDERTIG.

Ieder medeigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

ARTIKEL TWEEENDERTIG : QUORUM.

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

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

ARTIKEL DRIEENDERTIG : MEERDERHEID.

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

ARTIKEL VIERENDERTIG.

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenvieftig en negenveertig.

ARTIKEL VIJFENDERTIG.

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

ARTIKEL ZES EN DERTIG :

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces-verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de 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 mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premien van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der 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 armleuning, de balkons, 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.

61

62

63

64

UITZONDERINGEN.

1. Het appartement van het gelijkvloers onverschillig zijn bestemming, alsook zijn eventuele afhankelijkheden in de kelderverdieping dienen niet tussen te komen in de algemene onkosten betreffende de trap en de trapzaal, en de lift, en deze kosten betreffende de overlopen op de verdiepingen.

Onder kosten van lift dient verstaan niet enkel het verbruik en de huur van de desbetreffende teller doch alle hoegenaamde kosten betreffende onderhoud, herstelling, eventuele gehele of gedeeltelijke vernieuwing of vervanging van de lift, de machines en bijhorigheden. Het is vanzelfsprekend dat deze uitzondering slechts geldt op voorwaarde dat het privaatief van het gelijkvloers geen gebruik maakt van de lift.

2. De autobergplaatsen zo van het gelijkvloers als van de kelderverdieping komen niet tussen in welke kosten dan ook betreffende het flatgebouw behoudens in deze betreffende de grondvesten, de herstelling aan de zware muren, de herstellingen aan het dak, de verzekeringskosten voor de polissen tegen brand en burgerlijke verantwoordelijkheid en de kosten van wederopbouw ingeval van vernietiging.

Anderzijds zullen deze autobergplaatsen op zich nemen alle hoegenaamde kosten, zo van onderhoud herstelling, reiniging eventuele verlichting enzovoort, betreffende de toegang de inrit, de helling, en de binnenkoeren.

Deze kosten blijven ten laste van de collectiviteit der autobergplaatsen en zoals voorzegd zullen deze kosten als één geheel beschouwd worden ten laste van alle autobergplaatsen onverschillig of deze gelegen zijn op het gelijkvloers of op de kelderverdieping. Zo andere autobergplaatsen bediend worden door deze gemene delen zullen zij tussenkomen in deze kosten naar rato van één part per autobergplaats.

3. De rolluik of klappoort van ieder autobergplaats is privaatief elk dient dus in te staan voor zijn onderhoud en reiniging op zijn kosten. In de mate echter dat schilderwerken zouden nodig zijn aan deze rolluiken of poorten dienen deze schilderwerken uitgevoerd te worden op hetzelfde moment voor al de autobergplaatsen. Te dien einde zal het werk toevertrouwd worden aan één en zelfde aannemer van schilderwerken die vanaelf sprekend zelfde kleur en kwaliteit zal moeten gebruiken voor alle poorten of luiken. De aanduiding van de aannemer zal gebeuren door de meerderheid van de betrokken eigenaars. Elk zal echter de kosten betreffende zijn eigen poort of rolluik dienen te betalen.

4 De verschijner heeft het recht te beslissen dat gans het gebouw en al zijn woonprivatieven aangesloten zullen zijn op T.V. kabel distributie. De kosten van aansluiting zijn dan ten laste van de collectiviteit van deze woonprivatieven. In dat geval zal het verboden zijn antennes voor T.V. op het dak te plaatsen.

Slechts wanneer drie/vierden van de kwotiteiten toekomende aan de eigenaars van de woonprivatieven daarmede akkoord zijn zal een collectieve antenne mogen geplaatst worden ter vervanging van de aansluiting op de distributie. In geen geval echter zullen particuliere antennes voor T.V. op het dak mogen geplaatst worden.

Eventuele individuele kosten van aansluiting op deze collectieve aansluiting of collectieve antenne zijn ten laste enkel van de privatieven die aangesloten zijn.

Hetzelfde geldt voor kosten van onderhoud en herstelling.

5. De kosten van gemeenschappelijke diensten of installaties waarop niet alle privatieven aangesloten zijn zullen betaald worden door deze privatieven welke er door worden bediend. In de mate van het mogelijke zal het verbruik gemeten worden door individuele tellers.

Ook wordt verwezen naar de regeling betreffende de kosten van de terrassen waarop de privatieven van de technische verdieping een uitsluitend genot uitoefenen.

6. In de mate dat het verbruik voor gans het gebouw gemeten wordt door een gemeenschappelijke teller en het verbruik per privaatief gesplitst wordt volgens de gegevens van particuliere tellers dan zijn de kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van deze particuliere tellers ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers die toebehoren aan de regie of de vennootschap leverancier.

Algemene regel.

Het is vanzelfsprekend dat waar het gaat om kosten te betalen door sommige eigenaars de vergadering bevoegd om zich daarover uit te spreken samengesteld zal zijn enkel uit de betrokken eigenaars met uitsluiting van diegene die niet hoeven tussen te komen.

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

A. Onderhoud en herstellingen :

=====

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG :

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

ARTIKEL 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 gas, herstellingen van buiten leidingen 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 medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG

De medeigenaars 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 verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit maar na de medeigenaars 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 medeigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

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 bliksemingslag, gasontploffing, en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit, val van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden, en het verhaal van de medeigenaars 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 medeigenaars 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 medeigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien

wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijs, tengevolge van gebrekkig of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen enzovoort en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw voorzien bij 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 contracten worden afgesloten door de zaakvoerder handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten af te sluiten door de voorlopige zaakvoerder of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten. Gedurende een periode van twintig jaar dienen alle verzekeringscontracten 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 schadeloosstelling.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobiliair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste aanzoek moeten zij het bestaan van het contract 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 privaat een blusapparaat aan te brengen. De algemene vergadering kan een eenvormig 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 mede-eigenaars, 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 clause 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

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

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

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

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

De 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 gereede partij.

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

71

72

73

74

75

76

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 an 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 advokaten 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 privatieve tellers. Hetzelfde geldt ingeval er een warmwaterbedeling is.

77

78

79

80

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 verschijner behoudt zich het recht voor de bestemming van het appartement van het gelijkvloers naderhand te bepalen of te wijzigen.

Dit privaatief mag ook een handelsbestemming krijgen of aangewend worden voor een beroepsuitbating of kleine ambacht. Zijn echter verboden koffiebranderij, begrafenisonderneming viswinkel, beenhouwerij.

Alle bepalingen van het reglement van medeigendom of van het reglement van inwendigeorde in strijd met het recht handel of nijverheid uit te oefenen moeten aanzien worden als niet geschreven.

Dit is ook het geval wat betreft de beperkingen in zake publiciteit hierna vermeld onder artikel vierenvijftig, gezien zelfs lichtgevende publiciteit toegelaten is.

Ook de beperkingen inzake muziek of elektrische apparaten dienen aanzien te worden als niet van toepassing.

3. De autobergplaatsen zijn principieel bestemd voor het onderbrengen van een personenwagen. Ze mogen echter ook gebruikt worden voor het onderbrengen van motorrijwielen of kleine pleziervaartuigen. Ze mogen ook gebruikt worden om meubels onder te brengen op voorwaarde dat deze toebehoren aan een eigenaar of betrekker van het gebouw.

Het is niet toegelaten de garages te laten gebruiken door een taxi dienst.

ALGEMENE REGEL.

De verschijner behoudt zich het recht voor om zonder toestemming van de andere medeigenaars de bestemming van de privatieven te wijzigen of dergelijke wijziging naderhand toe te laten. Dit recht van wijziging houdt tevens in het recht van het uitvoeren of laten uitvoeren van de nodige veranderingswerken.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

=====

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG.

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

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 schoenpetsen enzovoort.

Het is verboden linnengoed of waaï 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 voor 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 DRIEËNVIJFTIG.

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

ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

Het is verboden publiciteit aan te brengen waar dan ook op het gebouw, of op de balkons.

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 privatieven.

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 producten 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 welke 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 ZES EN VIJFTIG :

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

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL SEVEN EN VIJFTIG :

De medeeigenners 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 machines of werktuigen van welke aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van electrische motoren voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

De electrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekapparaat 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 muziek en lawaai volstrekt verboden ; Zowel schrijfmachines als peakers zullen steeds dienen voor zien te zijn van geluidsdempers.

81

82

83

84

85

86

87

88

De autovoerders mogen slechts beschikken over de normale brandstofvoorraad welke in hun wagen/is. Ze mogen geen gebruik maken van geluidssignalen in het gebouw, noch hun motor in vrije loopstand laten draaien, onder welke voorwansel ook.

Het is verboden gebruik te maken van een vrije uitlaat, olie over de grond uit te spreiden of rook te veroorzaken.

Autos moeten 's nachts binnengereden worden met zorg de rust van de betrekkers van het gebouw niet te storen.

Het is volstrekt verboden autos tot staan te brengen, of te stationneren op de hellingen en inritten of op de bewegingskoeren of er wat ook te plaatsen dat de toegang tot de garages hindert of bemoeilijkt.

Indien spijts die absoluut verbod een autovoertuig gestationneerd of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen dan heeft de zaakvoerder het recht dit voertuig te laten wegrijden door een garagehouder, alle kosten van opbrenging ten laste van de eigenaar die in gebreke blijft.

De doorritten en koeren mogen slechts dienen als toegang tot de autobergplaatsen, kelders en lokalen. Meer bepaald is het verboden er kinderen te laten spelen, er vergaderingen te houden of over te gaan tot veilingen.

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.

89

90

91

92

93

94

95

96

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 stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel solidaair en ondeelbaar verbonden.

97

98

99

100

101

102

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 algemene 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 alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.
- b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen/ en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeelde- heid en mede-eigendom.

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

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

103

104

105

106

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht der stukken door de wet vereist de echtheid, der naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de verschijner.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

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

Goedgekeurd de doorhaling van honderd en zes lijnen blanco nietig in deze.

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

... NIEUWPOORT
Aankomstige ...
... zeventien december
...
... 16 ... 60 ... 18
Ontvangen ...
(225 F) ...

[Handwritten signature]

M. VANDENBUSSCHE

BEW nr 00368 Overgeschreven ten
Ingeschreven
kantore van grondpanden te Nieuwe
den 25 januari 1977
boek 6023 nr 3 en ambtshalve
ingeschreven boek _____ nr _____
Ontvangen 4434fr-