



N 765450

Het jaar negentienhonderd zeventig.
De elf december.

Voor Ons Meester Alphonse LACOURT, Doctor in de Rechten, Notaris ter standplaats Oostende.

ZIJN VERSCHENEN :

1. Mijnheer Horst Wilhelm GEIGER, uitbater van Casino te Karlsruhe, geboren te Karlsruhe op vijf en twintig december negentienhonderd vijf en twintig, wonende te Berlijn XXXI, August Victoriastrasse, 102, echtgenoot van Mevrouw Helga MULLER met dewelke hij gehuwd is te Karlsruhe, onder het stelsel zonder gemeenschap bij gebreke aan huwelijkskontrakt en ingevolge de beschikkingen van het Duits Burgerlijk Recht.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Jacques BOUTELIER cineast, wonende te Oostende, Karel Janssenslaan, 19, ingevolge volmacht verleden voor de ondergetekende notaris, in dato van twee juli negentienhonderd negen en zestig, waarvan lezing werd gegeven aan partijen.

Handelende in zijn hoedanigheid van eigenaar van het goed, hiernabeschreven.

2. De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jacques BOUTELIER, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Oostende, Karel Janssenslaan, 19.

Gesticht bij akte verleden voor de ondergetekende notaris in dato van vijftien november negentienhonderd acht en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig november negentienhonderd acht en zestig onder nummer 2944/7.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Jacques BOUTELIER, voornoemd, handelende in zijn hoedanigheid van beheerder van genoemde maatschappij en gemachtigd ten dees te handelen ingevolge artikel 16 der maatschappelijke standregelen.

Handelende in hare hoedanigheid van eigenares van de constructies op te richten op nabeschreven terrein onder voorbehoud van hetgene hierna beschreven, vermeld onder de rubriek "bouwtoelating".

Alhier kortheidshalve genoemd "de maatschappij".

Dewelke comparanten ons verzochten de basisakte op te stellen betreffende het appartementsgebouw, die zij op nabeschreven bouwgrond zullen oprichten en die Residentie CARLTON zal genoemd worden.

VOORAFGAANDELIJKE INLICHTINGEN.

De comparanten hebben ons bevorens volgende inlichtingen verstrekt.

De comparant de heer Horst GEIGER, vertegenwoordigd als voorzegd verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed :

Gemeente Middelkerke :

Een perceel bouwgrond, groot duizend driehonderd

Eerste Blad.

vier en twintig vierkante meter vijftig vierkante decimeter voorheen bekend ten kadaster in de sectie B, deel van nr 1 V 13, thans nr 1 L 15, palende of bepaald hebbende Noord aan de Koninklijke baan met dertig meter, ten oosten en ten westen met vier en veertig meter vijftien centimeter aan de Domeinen van de Staat en ten Zuiden met dertig meter aan de aan te leggen verlenging van de J. Casselaan.

Zoals dit goed afgebeeld staat op het plan aangehecht aan de aankoopakte en aanzien wordt als hier aangehecht.

Oorsprong van eigendom :

Toebehorende aan de heer Horst GEIGER om het aangekocht te hebben aan de Belgische Staat voor de heer Urbain Huyghe, voorzitter van het comité tot aankoop van onroerende goederen te Brugge, in dato van negen april negentienhonderd vijf en zestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne de zeven mei negentienhonderd vijf en zestig, boek 4521 nr 8.

Toebehorende aan de Belgische Staat sedert meer dan dertig jaar te rekenen van heden.

BOUWTOELATING.

Ingevolge akte verleden voor de ondergetekende notaris dd. twee juli negentienhonderd negen en zestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne de drie en twintig juli negentienhonderd negen en zestig, boek 4969 nr 19, heeft de heer Horst GEIGER toelating verleend aan de maatschappij om gebouwen en werken op te richten op voorschreven perceel bouwgrond.

Bij zelfde akte, houdende toelating tot bouwen heeft de heer Horst GEIGER, zuiver en eenvoudig verzaakt in voordeel van de maatschappij aan het recht van natrekking hem toebehorende, ingevolge de artikels 546, 551 en volgende van het burgerlijk wetboek op alle constructies die de maatschappij het inzicht heeft op te richten op voorschreven perceel bouwgrond ter uitzondering nochtans van de aandelen overeenstemmende met een appartement in blok B op een nader te bepalen verdieping, zijnde alhier het appartement A op het technisch verdiep.

OPRICHTING VAN HET GEBOUW.

Het perceel het voorwerp uitmakende van huidige basisakte betreft het perceel bouwgrond, getekend onder blok B ----- op het plan gehecht aan tegenwoordige akte, na voorafgaandelijk getekend te zijn geweest "na varietur" door partijen en ons notaris.

Zelfde perceel bouwgrond ter grootte van duizend vier en vijftig vierkante meter vijftig vierkante decimeter bekend ten kadaster in de sectie B deel van nr 1 L 15, paalt ten noorden aan de Koninklijke Baan met dertig meter, ten oosten met negen en twintig meter vijftien centimeter aan de Domeinen van de Staat en met vijftien meter aan blok A, ten Zuiden met twaalf meter aan de aan te leggen



N 765451

verlenging van de J. Casselaan en met achttien meter aan blok A en ten westen met vier en veertig meter vijftien centimeter aan de Domeinen van de Staat.

In die voege is blok A, ter grootte van tweehonderd zeventig vierkante meter en aangeduid op het plan niet begrepen in de basisakte van de Residentie CARLTON.

Deze voorafgaandelijke gegevens verstrekt zijnde hebben de comparanten ons verklaard op voorschreven terrein een appartementsgebouw te willen oprichten begripende : ondergrond, gelijkvloers, negen verdiepingen en een technisch verdiep, die zullen of kunnen toebehoren aan verschillende eigenaars ten titel van privatieve en uitsluitelijke eigendom.

Te dien einde heeft de maatschappij door de heer Georges BOUTELIER, architect te Oostende, de plannen laten opmaken van het op te richten appartementsgebouw.

De comparanten verklaren dat deze plannen werden goedgekeurd door de verschillende bevoegde overheden en dat de toelating tot bouwen volgens deze plannen werd gegeven in dato van twee april negentienhonderd negen en zestig, onder nr 68/225.056.

PLANNEN.

Het geheel der plannen omvat :

- 1) plan voorgevel Zeedijk ;
- 2) plan doorsnede ;
- 3) plan gevel westkant ;
- 4) kelderplan ;
- 5) plan gelijkvloers ;
- 6) plan appartement I à Ve verdiep; VI à IXe verdiep;
- 7) plan technisch verdiep ;

Deze plannen alsmede het reglement van medeëigendom zullen aan huidige basisakte aangehecht blijven.

Van zelfde plannen, getekend "ne varietur" door de comparanten en ons Notaris zal elke verkrijger er kunnen van kennis nemen.

Deze plannen zullen tegelijkertijd geregistreerd worden en vormen gezamenlijk de basisakte van het op te richten appartementsgebouw.

Deze uiteenzetting gedaan zijnde met het oog op het opmaken van het statuut van het gebouw in kwestie volgens de richtlijnen toegelaten door de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig op de medeëigendom, hebben de comparanten ons verzocht het volgende te akteren.

GERECHTERLIJKE VERDELING VAN HET GEBOUW.

De comparanten hebben verklaard met het oog op verschillende gerechterlijke verrichtingen, de indeling van het gebouw te willen verrichten gelijkvormig de beschrijving en de plans waaruit de ontleding volgt.

Bijgevolg wordt het gebouw verdeeld in appartementen en winkels, en eventueel andere privatieve lokalen, 't is

Tweede Blad.

te zeggen onderscheiden goederen die alle op zich zelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onde levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Zo zal ieder appartement, winkel of ieder ander privatief lokaal ----- een afzonderlijke eigendom uitmaken met als bijhorigheid een gedeelte van de gemeenschappelijke delen, die bestemd zullen zijn tot gemeenschappelijk gebruik voor die onderscheiden eigendom.

Zo bestaan voorschreven gebouwen enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in medeïgendom en gedwongen onverdeeltheit toebehoren aan al de medeïgenaars en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van een eigenaar van een appartement, winkel of ander privatief lokaal.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement, winkel of ieder ander privatief lokaal, be zwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van de appartementen, winkels en andere privatieve lokalen als afzonderlijke goederen, verwekt bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tiendzending/tienduizendsten, zij bestaan in medeïgendom en gedwongen onverdeeltheit.

De appartementen, winkels, of andere privatieve lokalen die de gebouwen, voorwerp dezer akte samenstellen zijn hier na in de "beschrijving van het gebouw" nader aangeduid ; zij staan ook aangeduid op de hierna aangehechte plannen.

In deze akte en in de daaraan gehechte stukken worden ook verder bepaald welke lokalen en elementen privatieve of gemeenschappelijke delen zijn tussen elk der privatieve delen die samen het geheel van de gebouwen uitmaken.

Het aandeel van elk der medeïgenaars van de appartementen, winkel, en de andere privatieve lokalen in de verscheidene gemene delen van de gebouwen, grond inbegrepen is uitgedrukt in kwotiteiten genaamd tienduizendsten.

Het aantal tienduizendsten zal aan elk appartement, winkel, of ander privatief lokaal toebedeeld worden. Het getal dat elk der medeïgenaars bezit zal zijn aandeel in de algemene gemeenschappelijke lasten bepalen, onder voorbehoud van hetgeen volgt in het reglement van medeïgendom.

Deze tienduizendsten zullen bepaald worden zowel door de nuttige oppervlakte als door hun bestemmingswaarde.

De aanduiding der kwotiteiten aan de appartementen,



N 765482

winkels en andere lokalen, zoals hierna wordt bepaald, is niet vatbaar voor betwisting, zelfs indien zou vastgesteld worden dat er een onevenredigheid zou bestaan tussen de vastgestelde kwotiteiten en de nuttige oppervlakte der privaatieve lokalen of hun geschatte bestemmingswaarde.

De rechtverkrijgenden zijn zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de huidige eigenaar van de grond, spruitende uit de titel van eigendom alsmede uit de vorige titels van eigendom.

BESTEMMING VAN HET GELIJKVLOERS.

De lokalen van het gelijkvloers mogen dienen voor handelsdoeleinden met uitzondering van dancing, begrafenisonderneming, wasserij, droogkuis.

Deze opsomming is beperkend en zal nooit kunnen gewijzigd of uitgebreid worden.

In de appartementen op de verdiepingen mag geen handel uitgeoefend worden.

EEUWIGDURENDE EN KOSTELOZE ERFDIENSTBAARHEDEN.

1) Blok A blijft bezwaard met een erfdienstbaarheid van inri in voordeel van blok B (zie plan gelijkvloers aangehecht aan deze akte) om via het gelijkvloers van blok A in de ondergrond van blok B doorgang te verlenen.

2) Blok B blijft bezwaard met een erfdienstbaarheid in voordeel van blok A (zie plan kelders aangehecht aan deze akte) om circulatie voor parking te verlenen aan blok.

3) Blok A blijft bezwaard met een erfdienstbaarheid in voordeel van blok B (zie plan kelders aangehecht aan deze akte) om circulatie en doorgang te verlenen tot het bereiken der parkings van het gebouw.

ONTLEDING DER PLANNEN.

Dit omvat de beschrijving van het gebouw, zoals het bestaat en samengesteld is, enerzijds met de gemeenschappelijke elementen en anderzijds met de verscheidene appartementen, winkels of andere lokalen met vermelding van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Het op te richten appartementsgebouw bestaat uit : ondergrond, gelijkvloers, negen verdiepingen en een technisch verdiep.

A. KELDERINGEN.

a) gemeenschappelijk : doorgangen, koer, lokalen bestemd voor de vuilnisbakken, bergplaats voor kindercar's en fietsen, trapzaal met trap, liftkoker met liften de stookkelder, de verwarmingsinstallatie, de vuilnis-schuiven, de aero's, de schouwen der centrale verwarming, de leidingen van water, gas, electriciteit en centrale verwarming, het lokaal bestemd voor de tellers.

b) privatief : zeventig voorraadkelders, genummerd 1 à 70.

Zes parkeerplaatsen voor autovoertuigen, genummerd 1 à 6. Grote kelder bestemd voor winkel I.

Derde Blad.

Grote kelder J.Casselaan.

B.GELIJKVLOERS.

a) gemeenschappelijk: koer, de vuilnisschuiven, de aera's, de schouwen der centrale verwarming, de leidingen van water, gas, electriciteit en centrale verwarming, de inkom, het lokaal der brievenbussen, de hall, de doorgangen, de trapzaal met trap, de liftkoker met liften, de twee lokalen voor de tellers, het lokaal bestemd voor fietsen en kinderwagens, de conciërgerie bestaande uit: inkom, hall, w.c., gang, badkamer, living, keuken, slaapkamer en koerconciërgerie.

b) privatief: een appartement A, twee studio's B en C en zes winkels I à 6.

C.VERDIEPINGEN:

-I à V:

a) gemeenschappelijk: de vuilnisschuiven, de aera's, de schouwen der centrale verwarming, de leidingen van water, gas en electriciteit en centrale verwarming, de overloop, de trapzaal met trap, de liftkoker met liften.

b) privatief: op ieder verdiep:
appartement A.

studio B

studio C

studio D

studio E

studio F

appartement G

studio H

studio I

studio J

appartement K

studio L

studio M

studio N

D.VERDIEPINGEN:VI à IX.

a) gemeenschappelijk: de vuilnisschuiven, de aera's, de schouwen der centrale verwarming, de leidingen van water, gas, electriciteit en centrale verwarming, de overloop, de trapzaal met trap, de liftkoker met liften.

b) privatief: op ieder verdiep

appartement A

studio B

studio C

studio D

studio E

studio F

appartement G

studio H

studio I

studio J

appartement K



N 765453

studio L
studio M
studio N
studio O

TECHNISCH VERDIEP.

a) gemeenschappelijk: de vuilnisschuiven, de aera's, de schouwen der centrale verwarming, de leidingen van water, gas, electriciteit en centrale verwarming, de overloop, de trapzaal met trap, de liftkoker met liften, de terrassen.

b) privatief:

appartement A

studio B

studio C

studio D

studio E

studio F

studio G

studio H

DAK.

Is gemeen aan het ganse gebouw, zonder privatief genotsrecht.

De terrassen op de tiende verdieping (technisch verdiep) zijn gemeen. De privatieven aan dewelke deze terrassen belenden hebben een uitsluitend genotsrecht op deze terrassen, onder voorbehoud nochtans van toegang te verstrekken ingeval van brand of in ieder geval van overmacht.

De appartementen, winkels en studio's en andere privatieve lokalen zullen in uitsluitende eigendom toebehooren aan hun respectievelijke eigenaars, die terzelfder tijd eigenaars zullen zijn van een aandeel in de gemeenschappelijke delen die er als accessorum van afhangen.

De privatieve delen begrijpen bijgevolg daarenboven in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid een bepaald aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, die verdeeld zijn in tienduizend/tienduizendsten zoals hierna vermeld staat.

In het algemeen al wat niet uitdrukkelijk voorzien is als privatieve delen te weten de constructies dienende om de motor der lift te beschermen, de schouwen, de aera's, de dakgoten en waterreservoirs, het dak, enz. is vervat in de gemene delen.

Deze zijn vervat en nader omschreven in het reglement van medeëigendom.

INDELING VAN HET GEBOUW.

Met het oog op de indeling is de geheelheid van het gebouw verdeeld in zeven en dertig loten, waarvan de onderverdeling op de hieraan gehechte plannen hernomen wordt.

LOT EEN:

De voorraadkelders in de ondergrond genummerd I à 44, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en

ierde Blad.

begrijpende, ieder:

a) in privatieve en uitsluitelijke eigendom:
de eigenlijke voorraadkelder .

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
twee/tienduizendsten der gemene delen en inzonder-
heid van de grond.

LOT TWEE:

De voorraadkelders in de ondergrond genummerd 45 à 49, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privatieve en uitsluitelijke eigendom:
de eigenlijke voorraadkelder.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vier/tienduizendsten der gemene delen en inzonder-
heid van de grond.

LOT DRIE:

De voorraadkelders in de ondergrond, genummerd 50 à 62, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privatieve en uitsluitelijke eigendom:
de eigenlijke voorraadkelder.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/
tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT VIER:

De voorraadkelders in de ondergrond genummerd 63 à 70, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privatieve en uitsluitelijke eigendom:
de eigenlijke voorraadkelder .

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vier/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid
van de grond.

LOT VIJF:

De grote winkelkelder in de ondergrond, kant Casse-
laan, aangeuid op het plan aangehecht aan de basisakte en
begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitelijke eigendom:
de eigenlijke winkelkelder.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendsten der gemene delen en inzonder-
heid van de grond.

LOT ZES:

De parkeerplaatsen voor autovoertuigen genummerd
I à 4 in de ondergrond, aangeduid op het plan aangehecht aan
de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privatieve en uitsluitelijke eigendom:
De eigenlijke parkeerplaatsen.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
elf/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid
van de grond.

LOT ZEVEN:

De parkeerplaatsen voor autovoertuigen genummerd 5 à 6, in de ondergrond, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
de eigenlijke parkeerplaats.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
twaalf/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT ACHT:

Het appartement A op het gelijkvloers, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, doorgang, vestiaire, kast, living, keuken met koertje, badkamer, w.c., drie slaapkamer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd vijftien/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT NEGEN:

De studio's B en C, op het gelijkvloers, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende: ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

inkom, doorgang, studio met slaaphoek, keuken, badkamer en w.c.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijftig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT TIEN:

De winkel nummer I op het gelijkvloers, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

de winkelplaats, dienstlokaal, trap leidende naar de grote kelder, de grote kelder in de ondergrond.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd zeven en zestig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT ELF:

De winkels 2, 3, en 4 op het gelijkvloers, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
winkelplaats, vestiaire, w.c.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zeventig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT TWAALF:

De winkel nr 5 op het gelijkvloers, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
winkelplaats, vestiaire, w.c.

10

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijf en zeventig/tienduizendsten der gemene delen
en inzonderheid van de grond.

LOT DERTIEN:

De winkel nr 6, op het gelijkvloers, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

de winkelplaats, vestiaire, w.c.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf en vijftig/tienduizendsten der gemene delen
en inzonderheid van de grond.

LOT VEERTIEN:

De appartementen A respectievelijk op de Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, gang, vestiaire, bergplaats, living, keuken met koertje, w.c., badkamer, drie slaapkamers.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventien/tienduizendsten der gemene delen
en inzonderheid van de grond.

LOT VIJFTIEN:

De studio's B, C, D, E, F gelegen op iedere -----
Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

inkom, doorgang, vestiaire, studio met slaaphoek, keuken, w.c., badkamer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie en vijftig/tienduizendsten der gemene delen
en inzonderheid van de grond.

LOT ZESTIEN:

De appartementen G gelegen respectievelijk op de Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, doorgang, vestiaire, w.c., badkamer, living, keuken, twee slaapkamers.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tachtig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT ZEVENTIEN:

De studio's H, I en J, respectievelijk op de Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

inkom, doorgang, vestiaire, studio met slaaphoek, keuken, w.c., badkamer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes en zestig/tienduizendsten der gemene delen en

inzonderheid van de grond.

LOT ACHTTIEN:

De appartementen K, gelegen respectievelijk op de Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, doorgang, sas, w.c., badkamer, keuken, living, twee slaapkamers.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en twaalf/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT NEGENTIEN:

De studio's L, gelegen respectievelijk op de Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, doorgang, vestiaire, studio met slaaphoek, keuken, w.c., badkamer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

acht en zestig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT TWINTIG:

De studio's M, gelegen respectievelijk op de Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, doorgang, w.c., badkamer, keuken, studio met alcove, terras met bergplaats.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven en veertig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT EEN EN TWINTIG:

De studio's N gelegen respectievelijk op de Ie, IIe, IIIe, IVe en Ve verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

inkom, w.c., badkamer, studio en keuken.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vier en veertig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT TWEE EN TWINTIG:

De appartementen A gelegen respectievelijk op de VIe, VIIe, VIIIe en IXe verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, doorgang, vestiaire, living, keuken met koertje, w.c., badkamer, slaapkamer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie en tachtig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

Zesde Blad.

LOT DRIE EN TWINTIG:

De studio's B,C,D,E,F gelegen respectievelijk op de VIe,VIIe,VIIIe en IXe verdieping,aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a)in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
inkom,doorgang,kast,studio met slaaphoek,keuken,w.c.,badkamer.

b)in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drie en vijftig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT VIER EN TWINTIG:

De appartementen G respectievelijk gelegen op de VIe,VIIe,VIIIe en IXe verdieping,aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a)in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
hall,doorgang,w.c.,badkamer,living,keuken,twee slaapkamers.

b)in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tachtig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT VIJF EN TWINTIG:

De studio's H,I,J gelegen respectievelijk op de VIe,VIIe,VIIIe en IXe verdieping,aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a)in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
inkom,doorgang,vestiaire,studio met slaaphoek,keuken,w.c.,badkamer.

b)in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes en zestig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT ZES EN TWINTIG:

De appartementen K gelegen op de VIe,VIIe,VIIIe en IXe verdieping,aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a)in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
hall,doorgang,sas,w.c.,badkamer,keuken,living,twee slaapkamers.

b)in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en twaalf/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT ZEVEN EN TWINTIG:

De studio's L gelegen respectievelijk op de VIe,VIIe,VIIIe en IXe verdieping,aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a)in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
hall,doorgang,vestiaire,studio met slaaphoek,keuken,w.c.,badkamer.

b)in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
acht en zestig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT ACHT EN TWINTIG:

De studio's M gelegen respectievelijk op de VIe, VIIe, VIIIe en IXe verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, doorgang, w.c., badkamer, keuken, studio met alcove, terras met bergplaats.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven en veertig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT NEGEN EN TWINTIG:

De studio's N en O gelegen respectievelijk op de VIe, VIIe, VIIIe en IXe verdieping, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende ieder:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

inkom, badkamer met w.c., studio en keuken.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negen en dertig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT DERTIG:

Het appartement TV/A gelegen op het technisch verdiep aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, living, keuken, slaapkamer, badkamer, w.c. en het uitsluitend gebruik van de voor- en achterterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negen en negentig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT EEN EN DERTIG:

De studio TV/B gelegen op het technisch verdiep, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, studio, keuken, badkamer, w.c. en het uitsluitend gebruik van de voorterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf en zeventig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT TWEE EN DERTIG:

De studio TV/C op het technisch verdiep, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:

hall, studio, keuken, badkamer, w.c. en het uitsluitend gebruik van de voorterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf en zeventig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT DRIE EN DERTIG:

levende Blad.

De studio TV/D op het technisch verdiep, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begripende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
hall, studio, keuken, badkamer met w.c., en het uitsluitend gebruik van de voorterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijf en negentig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT VIER EN DERTIG:

De studio TV/E op het technisch verdiep, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begripende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
hall met kasten, studio, keuken, badkamer, w.c. en het uitsluitend gebruik van de voorterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
acht en tachtig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT VIJF EN DERTIG:

De studio TV/F op het technisch verdiep, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begripende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
inkom, studio, keuken, badkamer, w.c. en het uitsluitend gebruik van de voorterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vier en zestig/tienduizendsten der gemene delen, en inzonderheid van de grond.

LOT ZES EN DERTIG:

De studio TV/G op het technisch verdiep, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begripende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
inkom, studio, badkamer, w.c., keuken en het uitsluitend gebruik van de voorterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes en negentig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT ZEVEN EN DERTIG:

De studio TV/H op het technisch verdiep, aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en begripende:

a) in privaatieve en uitsluitelijke eigendom:
doorgang, studio, badkamer, w.c., keuken en het uitsluitend gebruik van de achterterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drie en zestig/tienduizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LIFTEN.

De verzekering, het onderhoud, de herstelling en de kosten van gebruik en de eventuele vervanging van de liften evenals het verbruik van elektrische stroom nodig tot de verlichting en aandrijving van de liften, zullen verdeeld worden onder al de eigenaars der appartementen en studio's a rato van hun aantal kwotiteiten.

De eigenaars van het gelijkvloers alsmede van de parkeerplaatsen en keldertjes komen niet tussem in de onkosten van de lift.

HOOGSPANNINGSKABIEN.

De comparanten stellen gratis en voor onbepaalde duur ter beschikking van het Bedrijf voor gas, electriciteit en waterbedeling, der Gemeente Middelkerke, in blok A, een lokaal dienstig voor de elektrische onvormingscabine slechts toegankelijk voor de aangestelden van dat bedrijf tot nazicht van de elektrische uitrusting, eigendom van hetzelfde.

Dit lokaal kan niet van bestemming veranderen zolang het Bedrijf niet verzaakt aan dit gebruik.

De elektrische uitrusting van de cabine blijft ten allen tijde eigendom van het Bedrijf.

T.V. EN RADIOANTENNE.

Enkel gezamentlijke antennes zijn toegelaten. Indien gedurende de voltooiing van het op te richten gebouw de oprichters het nodig oordelen collectieve antennes te doen plaatsen, zullen deze antennes door de respectievelijke kopers overgenomen worden onder de voorwaarden door de beheerraad te bepalen.

REKLAAMBORDEN-OPSCRIFTEN.

Het is de winkels alleen ten allen tijde toegelaten reklaamborden en opschriften aan te brengen op de voorgevel der privatieven, die zij betrekken. Zij zijn echter gehouden deze reklaamborden en opschriften in goede staat te onderhouden en de schade, die zou toegebracht worden door deze uitrustingen, op hun eigen kosten te herstellen.

BIJZONDER VOORBEHOUD.

De comparante de P.V.B.A. "Jacques Botelier" behoudt zich uitdrukkelijk elke vergoeding voor, die zou kunnen verschuldigd zijn wegens latere overname van zijgevels. Alle verdere medeëigenaars machtigen de comparante of haar rechtverkrijgenden alle stukken te tekenen, alle sommen of vergoedingen te ontvangen en er kwijting van te verlenen betreffende de overname der zijgevels.

Tegenwoordige basisakte met zijn aangehecht reglement van medeëigendom en andere aangehechte stukken dient tot het bepalen der rechten en verplichtingen der toekomstige medeëigenaars.

Deze is bindend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of op een gedeelte daarvan een recht van welke aard ook mogen hebben.

chtse en Laatste
blad.

Deze verplicht hen en zelfs solidair en onverdeeld
baar hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook
Bijgevolg zullen alle overdragende of verklarende
akten van eigendom, genot of andere, de melding moeten in-
houden dat de nieuwe belanghebbenden er goede kennis van
hebben door het enkel feit eigenaar of bezitter te zijn
geworden van welkdanig deel van het gebouw en genothaber
van alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten
of zullen uit voortspruiten.

KOSTEN DER BASISAKTE.

De kosten der basisakte vormen de eerste genene
last.

De last zal verdeeld worden tussen al de mede
eigenaars a rato van: drie duizend frank per winkel of ap-
partement;

twee duizend frank per studio;
vijf honderd frank per parkeerplaats.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Bewaarder der Hypotheken wordt uitdrukke-
lijk ontslagen tijdens de overschrijving dezer van enige
ambtshalve inschrijving te nemen.

VERKLARING VOOR DE REGISTRATIE.

De comparanten verklaren en erkennen dat de onder
getekende notaris hen lezing heeft gegeven van artikel
twee honderd en drie van het codex der registratierechten.

BEWIJS VAN BURGERLIJKE STAND.

Ondergetekende notaris, op zicht van de officiële
stukken door de wet vereist, bevestigt de juistheid der bur-
gerlijke stand van de komparant onder I), zoals hoger uit-
gedrukt.

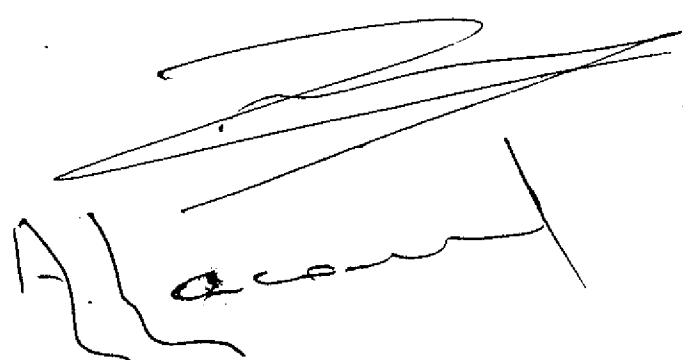
WAARVAN AKTE.

Verleden te Oostende.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de comparanten getekend
met ons notaris.

htste en Laatste
blad.



Geregistreerd *aelt* bladen *freij* renvooid
te OOSTENDE, Reg. *1* op *14* December
1900 *kwintig* Boek *64* blad *97* vak *20*
Ontvangen: *Honderd vijftig frank*
De ontvanger, *an*

Beamen Notaris
R. BOSSIER.



ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM VAN HET APPARTEMENTS
GEBOUW RESIDENTIE CARLTON te Middelkerke.

ARTIKEL EEN.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), hebben de verschijners, 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 eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, of titularissen van zakelijke rechten; zij zijn diensvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars, 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 recht-opvolgers; dit reglement regelt het genot van de 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 medeëigendom.

HOOFDSTUK EEN.

Voorafgaandelijke uiteenzetting.

ARTIKEL VIER.

Oppervlakte en begrenzing van de eigendom:

De grond in onverdeeltheid is bekend ten kadaster in de sectie B deel van nr 1 L 15, voor een oppervlakte van duizend vier en vijftig vierkante meter vijftig vierkante decimeter en paalt ten:

Noorden: aan de Koninklijke baan met dertig meter;
Oosten: met negen en twintig meter vijftien centimeter aan de Domeinen van de Staat en met vijftien meter aan Blok A.;
Zuiden: met twaalf meter aan de aan te leggen verlenging van de J. Casselaan en met achttien meter aan Blok A.;
Westen: met vier en veertig meter vijftien centimeter aan de Domeinen van de Staat.

De hiervoor uitgedrukt grootte van de grond is niet gewaarborgd, het verschil in min of meer tussen deze opgave en de werkelijke oppervlakte vormt voor- of nadeel

[Handwritten signature or initials]

voor de medeëigenaars, al overtrof dit verschil een twintigste.

ARTIKEL VIJF.

Samenstelling van het gebouw.

De Residentie CARLTON bestaat uit :
een kelderverdiep, een gelijkvloers, negen verdiepingen
en een technisch verdiep, waarvan de opsonning der privaatieve en gemene delen breedvoerig vermeld staat in de
vorenstaande basisakte.

Er wordt bijzonderlijk bepaald :

Ieder kelder of bergplaats vormt een afhankelijkheid
van een privaatief op de verdieping

De medeëigenaars mogen hun kelders of bergplaatsen
onder elkander verkopen of ruilen.

Het eigendomsrecht betreffende een bergplaats of
kelder slaat op het eigenlijk lokaal en zijn toegangsdeur.

De kelders, bergplaatsen en lokalen hiervoor mogen
slechts toebehoren aan de eigenaars van een privaatief van
het flatgebouw. Ze mogen enkel verhuurd worden of het
genotsrecht daarentrent mag slechts toegekend worden aan
betrekkers van het gebouw hetzij eigenaars, hetzij huurders

De kelderverdieping zal als volgt afgewerkt worden:

- de muren blijven naakt ;
- de deuren zijn in wit hout en geschilderd en alleen de
muren van de overlopen worden geschilderd of gewit.

De verschijners hebben het recht de lampen ter ver-
lichting van de privaatieve kelders of bergplaatsen aan te
sluiten op het net waarvan het verbruik opgetekend wordt
op de gemeenschappelijke teller.

ARTIKEL ZES.

Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdienstbaarheden.

1. Het is steeds toegelaten.

- a) de binnenschikkingen van de privaatieven te wijzigen.
- b) twee of meer privaatieven op hetzelfde verdiep tot één
enkele eigendom te verenigen.
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen
bij het aanpalend privaatief.
- d) twee privaatieven die elkander met vloer en plafond raken
te verenigen tot één enkele privaatief enar aldus een zoge-
naamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een
private trap.

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

e) 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 overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle be-

trekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

f) Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen, - hoe gering ook - aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering beslissend met gewone meerderheid ; de algemene vergadering kan haar toestemming afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelatingen kunnen gegeven worden aan huurders op voorwaarde dat hun respectievelijk eigenaars daarmede akkoord gaan.

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. De verschijners hebben het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de 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 verschijners in de loop van de bouwwerken menen dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hen die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

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

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

3. Allen pvba JACQUES BOUTELIER heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels.

Zij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van al of een gedeelte van deze muren, zij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Zij zal de akten en processenverbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen namens alle andere medeëigenaars.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat

PVBA Jacques BOUTELIER, verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

4. PVBA Jacques BOUTELIER 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 delen. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterdistributie.

Zij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen, en betonnen kolonnen enzovoort door de privatieven te komen zelfs wanneer dit als gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

PVBA Jacques BOUTELIER kan vrij beslissen waar juist de voorraadtank van de brandstoffen zal geplaatst worden alsook nopens het aanleggen van de buisleidingen om deze tanks te bevoorraden aanleg welke mag gebeuren zowel in gemene delen als in privatieve delen.

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

5. Alleen PVBA Jacques BOUTELIER heeft het recht een privaatief te splitsen in meerdere privatieven of dit toe te laten.

6. De PVBA Jacques BOUTELIER heeft het recht de privatieven van ----- de technische verdieping in achteruitbouw op te richten. Het uitsluitend genot van de aldus ontstane terrassen zal toebehoren aan de eigenaars van deze privatieven en dit ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht. De kosten van onderhoud en herstelling van vloerbedekking van deze terrassen blijven ten laste van de privatieven die er het genot van hebben. Alle andere kosten inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid, blijven ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als alle andere kosten betreffende de dakingen, behoudens verhaal in geval van misbruik van recht.

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

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding

moeten gedogen dat meubels en meubilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de particulieren tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kostbare meubels en meubilair.

8. De eigenaars van het gelijkvloers mogen de gevel aanpassen aan hun behoeften op voorwaarde dat kostbare lokalen het harmonisch geheel niet schenden.

De gevels en uitstalramen van de handelslokalen mogen opschriften en reclameborden ontvangen, doch geen calicots, alsook de aanwijzingen nopens de aard van de handel, de naam van de uitbating, of de berichten door de wet of reglement opgelegd.

Lichtreclames mogen aan de gevels aangebracht worden, enkel voor wat de handelslokalen betreft.

9. Ieder particulier zal verkocht worden met al zijn erfdiensbaarheden, zo heersende als dienende, zichtbare en onzichtbare, durende en niet voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de verschijners noch verhaal tegen hen en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig en niet verjaard.

10. Ingenottreding.

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

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

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijners of hun volmachthebbers het recht hebben aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het particulier met of zonder bergplaats toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn particulier 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 voortuitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere particulieren hinderen of beletten.

11. De verschijners hebben het recht het lokaal, hoogspanningscabien (in blok A) gratis ter beschikking te stellen van de Regie, die instaat voor de elektriciteits



distributie en dit ten einde er een transformatiekablen in te richten, De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal alsook de premie van de verzekering voor de verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze Regie die echter voor het overige in geen kosten betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van de Regie zal toegang hebben tot dit lokaal doch dan ook op elk ogenblik.

Het is vanzelfsprekend dat de elektrische uitrusting welke er geplaatst is steeds het eigendom zal blijven van deze Regie. Huidig voorbehoud en recht brengt tevens mee het recht om de kabels en leidingen zo van hoogspanning als laagspanning te geleiden zowel door de privatieve delen als door de gemene delen.

12. Zoals voorzegt hebben de privatieven van de technische verdieping het uitsluitend genot van de terrassen gebouwd ingevolge de achteruitbouw.

Deze terrassen blijven echter behoren tot de gemene delen maar de medeëigenaars hebben slechts toegang tot deze terrassen als nooduitgang in geval van ramp. Zelfde regel zal toepasselijk zijn ingeval PVBA Jacques BOUTELIER, beslist een buitentrapp te bouwen die deze terrassen verbindt met de openbare weg.

13. Conciergerie.

De concierge of zijn eventuele echtgenoot of de bij hem inwonende leden van zijn familie mogen in geen geval zich bezig houden met onroerende zaken zoals beheer, verhuring of verkoop van privatieven enzovoort, dit alles op straf van onmiddellijke wegzending.

Ingeval er in het gebouw geen concierge is zullen dezelfde beperkingen zich stellen voor de werkvrouw.

ALGEMENE REGEL.

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat PVBA Jacques BOUTELIER, het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel zes uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten om welken reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op gemene delen of privatieve delen, en er wijzigingen aanbrengen.

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

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

Sectie een : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.
ARTIKEL ZEVEN :

Het gebouw bevat privaatieve gedeelten waarvan de eigenaar de privaatieve en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privaatieven gezamenlijk in gedwongen mede-eigendom elk voor de fractie of het aandeel hierna.

De handelslokalen, de appartementen en de studio's, de parkeerplaatsen en de kelders worden aangewezen als de PRIVATIEVEN.

ARTIKEL ACHT: Verspreiding van de gemene delen.

Ieder privaatief bezit als afhankelijkheid een fractie of aandeel in de gemene zaken of delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door: tienduizend/tienduizendsten.

I. Kelder verdieping:

Kelders: van I tot 44 (44 x 2) acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
Kelders: van 45 tot 49 (5 x 4) twintig/tienduizendsten.	20/10.000
Kelders: van 50 tot 62 (13 x 2) zes en twintig/tienduizendsten	26/10.000
Kelders: van 63 tot 70 (8 x 4) twee en dertig/tienduizendsten.	32/10.000
Winkelkelder Casselaan: tien/tienduizendsten	10/10.000
Parkeerplaatsen: van I tot 4 (4 x 11) vier en veertig/tienduizendsten	44/10.000
Parkeerplaatsen: van 5 tot 6 (2 x 12) vier en twintig/tienduizendsten	24/10.000

II. Gelijkvloers:

Appartement A: honderd vijftien/tienduizendsten	115/10.000
Studio B: vijftig/tienduizendsten:	50/10.000
Studio C: vijftig/tienduizendsten:	50/10.000
Winkel I + Kelder: honderd zeventenzestig/tienduizendsten:	167/10.000
Winkel 2: zeventig/tienduizendsten:	70/10.000
Winkel 3: zeventig/tienduizendsten:	70/10.000
Winkel 4: zeventig/tienduizendsten:	70/10.000
Winkel 5: vijfenzeventig/tienduizendsten:	75/10.000
Winkel 6: vijfenvijftig/tienduizendsten:	55/10.000

III. Verdiepingen van I tot 9:

-Van I tot 5 verdiep:

Appartement A: honderd zeventien/tienduizendsten	117/10.000
Studio B: drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio C: drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio D: drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio E: drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio F: drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Appartement G: tachtig/tienduizendsten:	80/10.000
Studio H: zesenzestig/tienduizendsten:	66/10.000
Studio I: zesenzestig/tienduizendsten:	66/10.000
Studio J: zesenzestig/tienduizendsten:	66/10.000

Handwritten initials: B, H, G

Studio M : zeven en veertig/tienduizendsten	{ 47)	
Studio N : negen en dertig/tienduizendsten	{ 39)	
Studio O : negen en dertig/tienduizendsten	{ 39)	
Samen : 931/10.000 x 9 is		8.379/10.000

IV. Technisch verdiep :

Appartement A : negenennegentig/tienduizendsten		99/10.000
Studio B : vijfenzeventig/tienduizendsten		75/10.000
Studio C : vijfenzeventig/tienduizendsten		75/10.000
Studio D : vijfennegentig/tienduizendsten		95/10.000
Studio E : acht en tachtig/tienduizendsten		88/10.000
Studio F : vier en zestig/tienduizendsten		64/10.000
Studio G : zes en negentig/tienduizendsten		96/10.000
Studio H : drie en zestig/tienduizendsten		63/10.000
Samen :		<u>10.000/10.000</u>
tienduizend/tienduizendsten		

Zoals gezegd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden ingeval van 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 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 NEGEN . : Gemene delen :

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende :

- de grond zoals hiervoor geschreven.
- de grondvesten, de zware zij-gevel en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
- het betongeraamte.
- de voetpaden.
- de brandleiding alamede de aansluiting voor de brandslang.
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen.
- de dakingen en hun goten.
- de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtungsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief, de conciërgerie, de bergplaatsen voor fietsen en kinderwagens.
- de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuningen, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken en rolluiken en hun bijhorigheden.)

Handwritten signature or initials.

Appartement K:honderd en twaalf/tienduizend-	
sten:	112/10.000
Studio L:achtenzestig/tienduizendsten:	68/10.000
Studio M:zevenenveertig/tienduizendsten:	47/10.000
Studio N:vierenveertig/tienduizendsten:	44/10.000
<u>-van 6e tot 9e verdiep:</u>	
Appartement A:drieëntachtig/tienduizend-	
sten:	83/10.000
Studio B:drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio C:drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio D:drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio E:drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Studio F:drieënvijftig/tienduizendsten:	53/10.000
Appartement G:tachtig/tienduizendsten:	80/10.000
Studio H:zesenzestig/tienduizendsten:	66/10.000
Studio I:zesenzestig/tienduizendsten:	66/10.000
Studio J:zesenzestig/tienduizendsten:	66/10.000
Studio K:honderd en twaalf/tienduizend -	
sten:	112/10.000
Studio L:achtenzestig/tienduizendsten:	68/10.000



- de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers.
- de inrichting tot verlichting van de gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller.
- de trappen, en het trappenhuis, de liften met hun kokers en hun mekanisme.
- de luchtkokers.
- de deuropendoeners.
- de vuilnischachten met hun bijhorigheden.
- eventueel de installatie voor gemeenschappelijke verwarming en voor de gemeenschappelijke warmwaterbedeling met al hun bijhorigheden. Voorgaande opsomming geldt als voorbeelden is niet beperkend. De handelslokalen op het gelijkvloers alsmede de autoparkeerplaatsen komen niet tussen in de trappen, trappenhuis, alsmede de liften met hun toebehoorten.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene gedeelten al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste 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 TIEN : 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 enzovoorts)
 - b) de binnenmuren en deuren, hun bedekking en bekleding.
 - c) de medeëigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve.
 - d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen.
 - e) de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden.
 - f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwastieuze tellers.
 - g) de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort.
 - h) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringsen.
 - i) de brievenbus in de inkom.
 - j) de balkons en terrassen (ter uitzondering van terras op technisch verdiep)
 - k) eventueel de horizontale buizenleidingen van de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie en dit vanaf het oogenblik dat ze de hoofdkolon verlaten tot ze de kolon van terugloop bereikt hebben, alsook de radiatoren, de

vannen, de schuiven, de circulatoren, warmtemeters, de warmteregelaars, enzovoorts, dus alles wat bestaat ten uitsluitende dienste van een bepaald privatief.

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnen de privatieven bevindt, en hetgeen ten uitsluitende dienste van een eigenaar of betrekker staat, alsook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendom bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste is, zoals

- de bel aan de inkomdeur der privatieven.
- de platen met opgave van naam, en beroep van de betrekkers.
- de privatieve tellers van water, gas en electriciteit, alsook van verwarming.

ARTIKEL ELF : 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 enige zakelijk recht of inbeslaggenomen worden tenzij samen met het privatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhingende van deze privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

ARTIKEL TWAALF :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve 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 privatieve 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 privatieven van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven 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 privatieven gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

ARTIKEL DERTIEN :

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 of van een zaakvoerder. Ook de kosten van een 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 privaatieve delen mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet genomen worden met algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars. Deze algemeenheid van stemmen zal aldus en onder andere vereist zijn voor wat betreft veranderingswerken en zelfs wijzigingen van de kleur van verf, betreffende de inkomdeur van het privaatief (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom) buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

Sectie Twee : BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL VEERTIEN.

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

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

ARTIKEL VIJFTIEN.

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 en de herstelling die aan de gemene zaken moeten uitgevoerd worden.

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

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

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van de zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door PVBA Jacques BOUTELIER of door de persoon door haar aangeduid.

Er is bij deze overeengekomen dat de Heer Jacques BOUTELIER van rechtswege beheerder zal zijn van het gebouw voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de eerste vergadering van de medeëigenaars; de vergoedingen die daarvoor verschuldigd zullen zijn, zullen gerekend worden op basis van de gebruikelijke vergoedingen met een minimum van honderd frank per appartement.

De nieuwe zaakvoerder kan slechts dan in functie treden wanneer hij alle kosten en uitgaven van de uittredende zaakvoerder betaald en vereffend heeft. Indien deze

B
g

vereffening niet geschiedt om welke reden ook, is de uit-tredende zaakvoerder gemachtigd om de nieuwe zaakvoerder in rechte te dagvaarden en deze nieuwe zaakvoerder zal aan- zien worden als vertegenwoordiger van alle medeëigenaars. Alle proceduurkosten inbegrepen het eerloon van de advocaat welke door de uit-tredende zaakvoerder ten dien einde voor- geschoten worden zijn ten laste van de collectiviteit.

ARTIKEL ZESTIEN :

De vergoeding van de zaakvoerder wordt bepaald door de algemene vergadering en maakt deel uit van de algemene onkosten.

ARTIKEL ZEVENTIEN :

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onder- houd van de gemene delen ; hij staat in voor de diensten van bedeling van water- gas en electriciteit en eventuele centrale verwarming ; hij zorgt voor het uitvoeren van de herstellingswerken, hetzij dringend hetzij deze bevolen door de algemene vergadering ; hij doet het nodige om de algemene kosten te verdelen volgens de gegevens van hui- dige akte onder de verschillende medeëigenaars, hij ont- vangt deze sommen en hij maakt ze over aan de rechtheb- benden.

De zaakvoerder dient een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige zou gedaan worden voor het onderhoud van de installaties van water, electriciteit, verwarming en betreffende de sanitaire installaties. Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een bevoegde onderneming die ver- antwoordelijk is en zoveel mogelijk onder vorm van een polis of kontrakt tegen forfait. Een zaakvoerder die dien- aangaande nalatig is zal persoonlijk verantwoordelijk ge- steld worden voor de schade. Voor wat betreft de verwar- mingsinstallatie zal vanaf de inwerking treding een onder- houdskontrakt afgesloten worden evenals voor wat betreft de liften.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene ver- gadering moet de zaakvoerder dienaangaande verslag uit- brengen aan de algemene vergadering die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels apparaten en materieel te voorkomen of te beperken. De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installa- ties uitgevoerd hebben.

Indien de zaakvoerder het nuttig of nodig oordeelt kan hij overgaan tot het plaatsen van een of meerdere ge- meenschappelijke antennes voor televisie of gemeenschap- pelijke versterkers waarop alle privatieven kunnen aange- sloten worden.

De kosten van onderhoud en herstelling zijn ten laste van de privatieven die erop aangesloten zijn in verhouding van het aantal aangesloten posten, zelfs wanneer deze aan-



sluiting slechts bij tussenpozen geschiedt.

De zaakvoerder of de voorlopige zaakvoerder heeft het recht om de partikuliere tellers te doen plaatsnemen, de abonnementen daaromtrent aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaar. In ieder geval zijn alle kosten betreffende de tellers, inbegrepen huurgelden, ten laste van de eigenaar vanaf de datum van plaatsing.

ARTIKEL ACHTTIEN.

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 NEGENTIEN.

Minstens één maal 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 geschieden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

De afrekening evenals de processen-verbaal van algemene vergaderingen mogen door de zaakvoerder alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling.

De zaakvoerder mag ze dus niet toezenden naar de huurders.

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 PVBA Jacques BOUVELIER of de persoon door haar aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen dat door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot of borgsom dient betaald te worden. Deze som dient in ieder geval betaald te worden vooraleer het privaatief te mogen betrekken.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormen het noodzakelijke incasso dat steeds voor handen moet zijn om aan de zaakvoerder toe te laten de lopende kosten te betalen.

Het definitief dragen van algemene onkosten mag echter niet gebeuren bij middel van deze borgsom en het bedrag van deze borgsom moet steeds blijven maar kan wel aangepast worden.

Bij overdracht onder levenden ten kosteloze of ten bezwaren-
de titel, is de nieuwe eigenaar gehouden tot betaling aan
de collectiviteit van alle sommen welke ter inning aan-
ge- boden worden na de overdracht, zelfs wanneer deze betrekkin-
hebben op prestaties of werken aangevangen of uitgevoerd
voor de mutatie. Anderzijds is de vroegere eigenaar
verantwoordelijk voor betaling van alle sommen ter inning
aangeboden voor de datum van de mutatie.

Hij kan onder geen voorwendsel teruggave vragen van de
door hem betaalde bedragen, ténzij de borgsom waarvan
sprak hiervoor.

De nieuwe verkrijger is verplicht binnen de veertien
dagen na de verkrijging de zaakvoerder in kennis te stellen
van de overdracht en dit bij een ter post aangetekend
schrijven.

ARTIKEL TWINTIG : Gedwongen inning der gemeenschap-
pelijke kosten.

1. Ingeval een medeëigenaar het voorschot of de
borgsom niet betaald aan de zaakvoerder of indien hij na-
laat zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten te
betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrij-
ven hem toegestuurd bij ter post aangetekend schrijven of
bij- dragen dan beschikt de zaakvoerder over de onder para-
graaf twee vermelde dwangmiddelen ; hij oefent deze uit
zelfs zonder toestemming van de beheerraad of van de voor-
zitter. In geen geval dient hij enig toestemming te be-
wijzen noch tegenover de rechtbank noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke onkosten
beschikt de zaakvoerder over volgende drukkingsmiddelen :

a) Hij mag de levering van water, gas en electri-
citeit en van eventuele verwarming aan de ingebreke ge-
blevenestop zetten. Hij mag zelfs de tellers van water,
gas, en electriciteit op kosten van de ingebreke geblevene
laten wegnemen.

b) Hij mag dagvaarden in betaling.

c) Hij is gerechtigd van de huurders van diegene
die in gebreke blijft de huurgelden tot het passend be-
drag te ontvangen ; voor dit geval doet ieder medeëige-
naar reeds van nu voor als dan afstand van huurgeld in
voordeel van de zaakvoerder en dit onherroepelijk. De
zaakvoerder geeft rechtsgeldig kwijting aan de huurders.

d) Hij is gerechtigd om aan ieder medeëigenaar be-
taling te vragen van het aandeel van diegene die in ge-
breke gebleven is. Ieder der medeëigenaars is gehouden
daartoe in zelfde verhouding als zijn aandelen in de ge-
mene delen.

3. Alle sommen gevraagd door de zaakvoerder voor
rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege
intrest op op voet van zeven frank ten honderd per jaar,
vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum



van het toesturen van het aangetekend schrijven waarvan spraak sub één hiervoor.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is een ingebreke gebleven medeëigenaar aan de collectiviteit een vergoeding verschuldigd gelijk aan de kosten en eerlonen van de advocaten door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG.

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goed keuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

De zaakvoerder geeft mededeling ervan tien dagen op voorhand. De Voorzitter en de twee bijzitters hebben het recht de rekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

Het bureel is gerechtigd ten allen tijde de rekeningen en de verrechtvaardigingstukken van de zaakvoerder te vragen om aldus een recht van toezicht op het beheer en de uitgaven van de zaakvoerder uit te oefenen.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de medeëigenaars met maximum van de niet gewone uitgaven.

Sectie drie : ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG :

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 DRIE EN TWINTIG.

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

ARTIKEL VIER EN TWINTIG.

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, op dezelfde dag.



Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars welke samen minstens één/vierde van 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 VIJF EN TWINTIG :

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

ARTIKEL ZES 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 geenszinds met bindende kracht beslist worden.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG :

Alle medeëigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn vormen samen de algemene vergadering.

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

Alleen een medeëigenaar heeft het recht een andere medeëigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. Huidige beperking geldt niet voor verschijners 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 toebehoort in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar rechte - 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 privetief, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht, onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG.

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

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG : Quorum.

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in medeëigendom 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 voorwaarden van quorum.

ARTIKEL DERTIG : Meerderheid :

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

ARTIKEL EEN EN DERTIG :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen acht, dertien, vijf en dertig, vier en veertig en zes en veertig.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG :

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn voor 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 DRIE 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 medeëigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook 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

B
1
9

of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten van 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 van de medeëigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw, moest dit vernietigd worden.

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

Alle kosten betreffende de liften zijn ten laste van de privatieven op de verdiepingen. De handelslokalen op het gelijkvloers en de autoparkeerplaatsen moeten dus niet tussenkomen.

Onder kosten betreffende de liften dienen verstaan te worden niet alleen de kosten van verbruik en de huur der desbetreffende meters, maar ook alle andere kosten zoals onderhoud, herstelling, hervorming, vernieuwing van de installaties of van hun bijhorigheden alsook de verzekeringspolissen daaromtrent.

2. Verwarming en eventuele warmwaterbedeling.

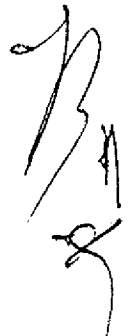
Alle kosten betreffende verwarming en de eventuele warmwaterbedeling zullen verdeeld worden per net of blok. Onder net dient men te begrijpen alle privatieven die op dezelfde ketel aangesloten zijn.

3. Gemeentebelastingen.

De gemeentebelastingen op keldergaten voor de lokalen in de kelderverdieping maken deel uit van de algemene onkosten onverschillig of het gaat om deze die uitgeven in de privatieve lokalen of deze die uitgeven op de gemene lokalen.

4. Beperkte collectiviteit.

Wanneer het gaat om kosten die enkel door sommige medeëigenaars moeten gedragen worden vormen alleen deze medeëigenaars de algemene vergadering die bevoegd is om zich uit te spreken over deze kosten.



TEN LASTE NEMING.

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige beheerder zal vermeld zijn in de bijeenroeping tot de eerste algemene vergadering ; deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in de verhouding zoals hiervoor en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dateert van vóór deze eerste algemene vergadering, welke niet plaats zal hebben voor de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij nits akkoord van de heer Jacques BOUTELIER.

Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag van deze algemene vergadering vereffend worden. Alle betwistingen door de algemene vergadering aangenomen zullen verrekend worden in de volgende afrekening. Behoudens kontante betaling op de dag zelf der algemene vergadering, moeten de eigenaars de voorafgaandelijke betaling bewijzen door het voorleggen van rechtsgeldige kwijtschriften.

Op deze algemene vergadering moet de nieuwe zaakvoerder de rekeningen van de uittreedende zaakvoerder vereffenden en dit in tegenwoordigheid der algemene vergadering.

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallaties betreffende de privatieven en de gemene delen voor dat overgegaan wordt tot aanvaarding en dit vanaf de ingangstelling ervan gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te maken zonder schadelijke gevolgen voor de gezondheid en ten einde de schade door wakte te beletten.

Het is vanzelfsprekend dat zodra de partikuliere tellers geplaatst worden, het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten zullen geregeld worden volgens de aanwijzing van deze tellers, gezien ieder verkrijger vermoed wordt volmacht te geven aan de zaakvoerder om zijn lokalen te verwarmen.

Maken ook deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder de door hen voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de privatieve meters. Hij mag deze doen plaatsen de abonneenten aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de respectievelijke eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten van de meters, huurgelden inbegrepen, ten laste van de verkrijgers der privatieven en dit vanaf hun plaatsing.

Zoals gezegd mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel der borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de PVBA Jacques BOUTELIER.

De voorlopige beheerder stelt eigenmachtig het bedrag van de eerste borgsom vast.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL VIER 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 VIJF 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 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 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 ZES EN DERTIG :

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun particulieren voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de eigen delen welke anders niet toegankelijk zijn. Hetzelfde geldt tot aan de algehele voltooiing en met het oog op de voltooiing van gans het gebouw. De PVBA Jacques BOUTELIER of zijn machthebber kan eisen dat de sleutels van de particulieren hem afgegeven worden.

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG :

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 ACHT EN DERTIG.

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 privaatief.

C. VERZEKERING.

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG.

Een samengesteld kontrakt van verzekering zal afgesloten worden bij een en dezelfde maatschappij voor alle medeëigenaars. Dit kontrakt zal volgende risico's en gevaren dekken :

1. Brand : De verzekering slaat zo op de privaatieve gedeelten met uitsluiting van de meubels als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffing van gas, ongevallen veroorzaakt door electriciteit, derdenverhaal, en geburenverhaal en verhaal tussen de medeëigenaars onderling, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering. De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf de privaatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

2. Glasbraak :

Zij verzekerd alle glas zo gewoon als termopanes onverschillig of het gaat over privaatieve gedeelten of gemene zaken.

3. Schade veroorzaakt door water tot beloop van tien ten honderd van de kapitalen verzekerd inzake brand.

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid :

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor ongevallen welke kunnen overkomen hetzij in gebouw, hetzij daarbuiten, zoals deze tengevolge van het gebruik van de liften deze tengevolge van het vallen van stenen, vensters, antennes van radio of T.V., slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen welke zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, gebrek aan wegnane van sneeuw of ijzel, gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of constructiefouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle andere dergelijke oorzaken.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid inzake arbeidsongevallen :

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen welke kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

6. Verzekering voor antennes van T.V.en/of radio.

Alle premiën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen betaald zoals voorzgd.

Alle kontrakten worden aangegaan door de zaakvoerder namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten aangegaan door de voorlopige zaakvoerder of de PVBA Jacques BOUTELIER te eerbiedigen en voort te zetten.

Gedurende een periode van ~~twintig~~ jaar, dienen alle verzekeringskontrakten, waarvan de premiën ten laste zijn van de collectiviteit verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de PVBA Jacques BOUTELIER of de personen of instellingen door hem aangeduid dit alles op strek van schadevergoeding. De polissen waarvan sprake hiervoor moeten gekoppeld worden aan de index betreffende de levensduurte.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobiliair te verzekeren bij een maatschappij naar haar keuze. Op het eerste verzoek moeten zij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premiën bewijzen. Alle andere kontrakten door de P.V.B.A. Jacques Boutelier afgesloten dienen geeerbiedigd en voortgezet te worden door de kopers

ARTIKEL 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 hen persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG.

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter later bij-schrijven 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 rechthebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG.

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

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire

ten
Bj
z

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 DRIE 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 verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

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

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maanden 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 meeste gereede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatie verkoping 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.

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG.

B
4

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen de kosten van het gebouw worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene (medeëigenaar of derden) wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijne laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. het electriciteits- en waterverbruik voor het onderhoud van de gemene delen, de huur en het abonnement van de gemeenschappelijke meters alsook de kosten van het plaatsen van de gemeenschappelijke meters.

2. het loon van de werkvrouw, of van de huisbewaarder.

3. de vergoeding van de zaakvoerder en het eerloon van de architect van het gebouw wanneer beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

4. de kosten van aankoop, de vuilnisbakken en andere benodigdheden voor de reiniging en het onderhoud en in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud van de gemene delen.

5. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair, blustoeu- stellen en apparaten en bijhorigheden inbegrepen.

6. alle proceduurkosten en eerloon van advocaten voorgeschoten door de zaakvoerder.

7. alle kosten van herstelling, onderhoud, vervangin- gen van de privatieve tellers voor verwarming, warm water of zelfs koud water, onafgezien dat deze tellers privatief zijn maar met uitzondering van de tellers die toebehoren aan de Regie.

8. alle kosten van herstelling, onderhoud of ver- vanging van de magnetische schuiven, toegangskranen, af- voerkranen en alle andere bijhorigheden.

Ingeval een stelsel van collectieve centrale ver- warming aangenomen wordt zullen alle onkosten zo van de installatie zelf als het verbruik ten laste zijn van de eigenaars die er door bediend worden. Wat betreft het verbruik dit zal geneten en verdeeld worden volgens de ge- gevens van de privatieve tellers. Hetzelfde geldt ingeval er een warmwaterbedeling is.


Sectie vijf : BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG.

1. In de privatieven op de verdiepingen mag geen handel gedreven worden.

Het is toegelaten er zich te vestigen voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering van leraar in muziek, dans of turnen, die lessen geeft in het privatief.

De PVBA Jacques BOUTELLIER behoudt zich het recht voor de bestemming van de privatieven van de technische verdieping te wijzigen.

2. De lokalen van het gelijkvloers mogen dienen voor handelsdoeleinden met uitzondering van dancing, begrafenisonderneming, wasserij, droogkuis.

Deze opsomming is beperkend en zal nooit kunnen gewijzigd of uitgebreid worden.

HOOFDSTUK DRIE : REGELMENT VAN INWENDIGE ORDE :

ARTIKEL ZES EN VEERTIG.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars 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 ZEVEN EN VEERTIG.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat te hangen of te plaatsen die hinderd 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 meubel 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 ACHT EN VEERTIG.

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 NEGEN EN VEERTIG.

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

3A
T

wordt dient de verzamelbak geplaatst te worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de zaak - voerder.

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 VIJFTIG.

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

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG.

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

Huidig paragraaf is niet van toepassing voor de handelslokalen op het gelijkvloers.

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 plaats vermeldt naam, beroep, en 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 TWEE EN VIJFTIG.

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 vuilnisbakken of eventuele schachten.

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten kunnen verstoppen of ook nog flessen of gebroken gas.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG.

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

Sectie twee : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL VIER EN VIJFTIG.

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten

B
M
X

als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord worde door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machiens of werktuigen van welken aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schade of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen.

Het gebruik van electricische motoren voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

Electricische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

Radio, T.V. 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 muziek en lawaai volstrekt verboden. Zowel schrijfmachines als pianos zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

De lift is verboden 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. Iedereen staat dienaangaande in voor het bedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

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

Sectie Drie : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG.

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 hen rechtstreeks betaald ; indien voor het plaatsen van een telefoon installatie 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.

HUISBEWAARDER.

De zaakvoerder duidt de huisbewaarder aan. Zijn vergoeding wordt vastgesteld door de zaakvoerder in overleg met de algemene vergadering.

De huisbewaarder wordt aangeworven en betaald per maand door de zaakvoerder ; deze laatste kan hem ook doorsturen na het advies ingewonnen te hebben van de algemene vergadering.

Behoort tot de diensten van de huisbewaarder hetgeen gewoonlijk van hem gevraagd wordt in een goed onderhouden

B
8

huis.

Aldus :

- a. hij is gehouden de gemene delen zuiver te houden.
- b. hij dient het huisvuil weg te brengen.
- c. hij ontvangt pakjes en boodschappen bestemd voor de betrekkers van het gebouw en houdt ze ter hunner beschikking.
- d. hij zorgt voor de sluiting van de algemene inkomdeur vanaf tien uur 's avonds.
- e. hij dient de kleine herstellingen aan de lift, volgens de richtlijnen die hem gegeven geweest zijn, uit te voeren.
- f. hij houdt toezicht op het binnen - en buitengaan.
- g. en in het algemeen voert hij uit wat de zaakvoerder hem opdraagt in het belang van de gemene delen.

De huisbewaarder ontvangt op kosten van de collectiviteit huisvesting en verlichting en dit in de plaatsen daarvoor voorzien. Deze plaatsen staan ten uitsluitende beschikking van de huisbewaarder. Alleen de zaakvoerder mag bevelen geven aan de huisbewaarder.

Indien de algemene vergadering zulks beslist is de zaakvoerder verplicht de huisbewaarder door te sturen. Doet hij dit niet dan vaardigt de algemene vergadering iemand daartoe af.

De eventuele echtgenote van de huisbewaarder mag in het gebouw geen beroep uitoefenen of werk verrichten dat niets gemeens heeft met het gebouw.

Indien er geen huisbewaarder is, zijn alle voorgaande regels toepasselijk op de huisvrouw.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEID.

ARTIKEL ZES EN VIJFTIG.

Het reglement is verplichtend voor alle medeëigenaars 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 het 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 welke titel solidair en ondeelbaar verbonden.

ARTIKEL ZEVEN EN VIJFTIG.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of 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 ACHT EN VIJFTIG.

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

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de 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 onverdeeldheid en medeëigendom.

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

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

Handwritten initials

Overgeschreven op het
notariële register
van de kantons van

Handwritten signature
A. Lecond

Geregistreerd 30 bladen 1 renvoien
te COSTENDE, Reg. — 1 op 14 December
1900 *veertig* Boek 146 blad 72 vak 17
Ontvangen : *Honderd vijfzig frank*
De ontvanger, *an*

Overgeschreven op het
hypotheekkantoor te *VEURNE*
formaliteitsnummer
18/12/70 boek 518 m 9

Handwritten signature
R. BOSSIER

