

M.R.

D.7.753

153/76

Ten jare negentienhonderd zesenzeventig, de eerste maart.

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

Is verschenen :

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid SOCIETE IMMOBILIERE ET BUREAU D'ETUDE, D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION S.I.B.E.A.C. met maatschappelijke zetel te Koksijde, Koninklijke baan, nummer 155, gesticht bij akte verleden voor werkende notaris, indate zestiende maart negentien honderd negenenvijftig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van tien april daarna, onder nummer 7.137 en waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte van Ons op elf januari negentienhonderd zestig, (staatsblad van zeventwintig januari daarna, onder nummer 1.617) en van eenentwintig maart negentienhonderd tweeënzeventig (staatsblad van veertien april daarna, nummer 790-10.)

Hier vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder de Heer Emiel Wuestenberg, wonende te Koksijde.

Welke verschijner uiteenzet en akte vraagt van wat volgt :

De verschijner is thans eigenaar van een perceel bouwgrond waarop vroeger opgericht was de villa NOUKY, hoek van de Zeedijk en er gekend als nummer 184 en de Quinten Metsysstraat te Koksijde, kadastraal gekend of geweest zijnde sectie D nummer 102-C voor een grootte van twee aren vijfenzeventig centiares.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De verschijner kocht deze eigendom aan jegens Mevrouw Francisca HERMANS, weduwe van de Heer André Debacker te Ronse, zoals blijkt uit een akte ontvangen door Meester Johan Verhaeghe, notaris te Gistel, op veertien maart negentien honderd vijfenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de zesentwintig maart daarna, boek 5.696 nummer 2.

Mevrouw weduwe Debacker kocht zelfden eigendom aan jegens de Heer Franciscus Humblet en zijn echtgenote vrouw Jeanne Vaneukem te Ukkel, blijkens akte ontvangen door Meester Emile Lesaffre, notaris te Frasnes lez Buissenal de negenen twintig september negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op negentien oktober daarna, boek 4.565 nummer 20.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan de naamloze vennootschap La Métropolitaine volgens akte van notarissen Lagae en de Roo te Brussel, van veertien december negentien honderd vierendertig.

Bij akte van notaris Brasseur te Schaerbeek, op zeven mei negentienhonderd zevenendertig, overgeschreven op achttien mei daarna, boek 2.775 nummer 16 verkocht deze vennootschap tweehonderd tweeënveertig vierkante meter grond aan de echtgenoten Emile Lesaffre Ferdinande Roy.

En bij akte van zelfde notaris Brasseur van drieëntwintig juni negentienhonderd zevenendertig, overgeschreven op twee juli daarna, boek 2.784 nummer 3 verkocht zelfde vennootschap aan zelfde echtgenoten Lesaffre een oppervlakte van drieëndertig vierkantemeter.

De echtgenoten Lesaffre hebben de bouwwerken opgericht.

Mevrouw Ferdinande Roy is overleden de zestiende april negentienhonderd vijfenveertig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar drie kinderen Monique, Nestor en Geneviève onder voorbehoud van een/vierde in volle eigendom en een/vierde in vruchtgebruik welke toekwamen aan haar langstlevende echtgenoot de Heer Emiel Lesaffre.

Bij akte ontvangen door notaris Jean Cayphas te Lessines op veertien maart negentienhonderd achtenvijftig, overgeschreven op acht mei daarna, boek 3.884 nummer 9 deed Mevrouw Monique Lesaffre schenking van haar onverdeelde gerechtigheden in deze eigendom aan haar vader de Heer Emiel Lesaffre, voor noemd.

Bij akte ontvangen door zelfde notaris Cayphas op acht februari negentienhonderd zestig, overgeschreven op zeventien februari daarna, boek 4.004 nummer 24, stond de Heer Nestor Lesaffre zijn onverdeelde gerechtigheden in dit goed af aan zijn vader voornoemd.

Bij akte van notaris Christian Loix te Frasnes lez Buissenal van zeven oktober negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op twintig oktober daarna, boek 4.454 nummer 26, verkocht de Heer Emile Lesaffre en Mejuffer Geneviève Lesaffre zelfde eigendom aan de echtgenoten Franciscus Humblet Jeanne Vaneukem.

De verschijner heeft het inzicht om op voorbeschreven grond een flatgebouw pp te richten.

De privatieven (appartementen, studios en autostandplaatsen) van het flatgebouw zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht. De delen of zaken van het flatgebouw dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk elk voorde fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal de naam dragen :

R E S I D E N C E      M E T S Y S    II.

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

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

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner ons akte :

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

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

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

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

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

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

#### ALGEMENE OPMERKINGEN.

##### Artikel een :

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijf honderd zevenenzeventig bis, paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) heeft de verschijner zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld regelen 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 erfdiensbaarheden welke er uit 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 rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

##### Artikel drie :

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

HOOFDSTUK EEN : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

Artikel vier : Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

De grond in onverdeeldheid is gekend op het kadaster van de gemeente Koksijde, eerste afdeling artikel 6.149 , sectie D nummer 102-C voor een grootte van twee aren vijfenzeventig centiareen.

Een vroegere meting door de Heer Roger Ghys landmeter te De Panne gaf een zelfde oppervlakte aan.

De grond paalt of heeft bepaald :

noord : Zeedijk,  
oost : Quinten Metsysstraat  
zuid : Ducarin ( Résidence Metsys I )  
en west : Sibeac (résidence Mighi.)

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

Artikel vijf : Samenstelling van het gebouw.

Volgens de hierbij gevoegde plannen bestaat het flatgebouw uit :

- kelderverdieping, gelijkvloers, zes verdiepingen;

De privatieven van het flatgebouw zijn

- in de kelderverdieping : negen autostandplaatsen.
- op het gelijkvloers : één appartement.
- op ieder verdieping : twee appartementen.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

I. De KELDERVERDIEPING.

a. gemene delen

- de inrit, of doorgang, de binnenkoer,
- de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht, de bergplaats voor vuilnisemmers.
- de bergplaats voor het kuisgerief.

b. de privatieven : vier enkele autobergplaatsen ge  
nummerd één, twee, vijf en zes.  
twee dubbele autobergplaatsen ge  
nummerd drie-vier en zeven- acht.  
één autostandplaats dragend nummer  
negen.

De verschijner behoudt zich het recht voor de ruimte  
voorbehouden voor de autobergplaatsen en autostandplaats  
her te verdelen zodat het totaal aantal plaatsen bestemd voor  
het bergen van een autovoertuig kan vermeerderen of verminderen.

## II. HET GELIJKVLOERS.

### a. gemene delen.

- de inkom, met plaats voorbehouden voor de private brievenbussen  
de deur der hall, de hall, de trapen de trapzaal, de lift en  
de liftschacht.
- het lokaal voorbehouden voor de meters.
- het fietsenlokaal.

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

De inkomdeur, de inkom, de woonkamer uitgevende op de  
Zeedijk en op de Quinten Metsysstraat, twee slaapkamers uitgevende  
op de Metsysstraat de badkamer, de keuken en het toilet  
verlucht door een gemeenschappelijke aera.

Het appartement van het gelijkvloers heeft het uitsluitend  
genot ten titel van erfdienstbaarheid van het terras, kant  
Zeedijk, alsook van het terras kant Metsysstraat, voor zover  
dit laatste zich uitstrekt voor het appartement.

Het statuut van dit genotsrecht zal hierna nader bepaald  
worden.

Op het gelijkvloers en afdalend naar de kelderverdieping  
bevindt zich de doorrit welke toegang heeft tot de autostand  
plaatsen en autobergplaatsen.

Deze doorrit is echter bezwaard met erfdienstbaarheden  
van doorgang en overgang, in voordeel van het flatgebouw  
Metsys I, en Mighi welke erfdienstbaarheden hierna nader  
zullen bepaald worden.

*Tant e. Magille*

### III. IEDER DER ZES VERDIEPINGEN.

Ieder dezer verdiepingen bestaat uit :

#### a. gemene delen

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

#### b. de privatieven :

Het appartement kant Zeedijk dat kan beschreven worden als volgt : inkomdeur, inkom en gang, de woonkamer uitgevende op de Zeedijk en de Metsysstraat/twee slaapkamers uitgevende op de Metsysstraat, de badkamer, de keuken en het toilet verlucht door een gemeenschappelijke aera.

Het appartement Metsysstraat dat kan beschreven worden als volgt : inkomdeur, hall met vestiaire, woonkamer met keukenhoek uitgevende op de Metsysstraat, de slaapkamer uitgevende op zelfde straat en verder badkamer, en W.C. verlucht door een aera.

#### Artikel zes : Nummering.

De privatieven worden als volgt aangewezen :

De autobergplaatsen en standplaatsen worden genummerd op een doorlopende wijze , in de richting van de wijzers van een uurwerk. Wanneer men zich plaatst op de binnenkoer, kijkend kant Zeedijk, bevindt zich nummer één uiterst links vervolgens geschiedt de nummering van links naar rechts.

Het appartement op het gelijkvloers zal als dusdanig aangewezen worden.

De appartementen op de verdiepingen dragen als nummer een getal waarvan het eerste cijfer overeenstemt met de verdieping waarop het bedoelde privaatief gelegen is en het tweede cijfer is ofwel het nummer één als het gaat om het appartement kant Zeedijk of het nummer twee wanneer het gaat om het appartement kant Metsysstraat. Aldus en ten tital van voorbeeld zijn de appartementen van de eerste verdieping gekend als nummer elf (kant Zeedijk) en nummer twaalf (kant Metsysstraat) de appartementen van de tweede verdieping als nummer eenentwintig (kant Zeedijk) en tweeëntwintig (kant Metsysstraat) enzovoort.



Artikel zeven : Plannen.

De privatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw zijn nader beschreven op de plannen opgemaakt door de Heer Firmin Deschrijver, architect te Roeselare, welke plannen getekend Ne Varietur bij huidige akte zullen gevoegd worden en samen ermede ter boeking aangeboden zullen worden.

Het stel plannen bestaat uit :

- een plan met beschrijving van de kelder verdieping
- een plan met beschrijving van het gelijkvloers en de type verdieping.
- een plan met tekening der gevels alsook ligging en inplanting
- een plan met de gevel Zeedijk

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

Een verschil van vijf tenhonderd tussen de maten voorkomende op het plan en deze terplaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen zonder enig recht of verplichting tot vergoeding.

Artikel acht : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdiensbaarheden.

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

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

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

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

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

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

3. De verschijner heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie, van water, gas en électriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om wille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de verschijner in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

7. Zoals voorzeggd, bestaat op het gelijkvloers en afdalend naar de kelderverdieping een doorgang welke in de eerste plaats dient om toegang te nemen tot de autobergplaatsen en autostandplaatsen. Het is echter wel verstaan/dat ook de betrekkers van de appartementen van het flatgebouw gebruik mogen maken van deze doorgang en dat deze ook mag gebruikt worden voor alle diensten van het gebouw.

Anderzijds is deze doorgang bezwaard met een erfdienstbaarheid van overgang, in voordeel van alle ~~privatieven~~ <sup>privaten</sup> van het flatgebouw ~~Mighi~~, van het flatgebouw Metsys I en van het flatgebouw Tanit. Ook hier bestaat deze erfdienstbaarheid van overgang in de eerste plaats tot het bereiken van de autobergplaatsen of autostandplaatsen gebouwd op de grond van voormelde résidences of van aanpalende flatgebouwen maar eveneens in voordeel van de eigenaars van de appartementen en studios welke langs deze doorgang hun respectievelijke eigendom kunnen bereiken.

Daaruit blijkt dat deze erfdienstbaarheid bestaat zo voor voetgangers als voor voertuigen van en naar de voornoemde flatgebouwen. Deze erfdienstbaarheid is eeuwigdurend en onvergeld.

De kosten van onderhoud en herstelling van de doorrit met zijn eventuele afsluitingspoort kant ~~straat~~, of kant ~~Mighi~~ zijn ten laste van de autobergplaatsen of autostandplaatsen op basis van één aandeel per standplaats of bergplaats voor één wagen. Het al of niet noodzakelijk zijn van werken zal beslist worden door ~~de~~ <sup>de</sup> meerderheid van de betrokken stand of bergplaatsen.

8. Zoals voorzeggd heeft het appartement van het gelijkvloers het uitsluitend genot van gans het terras kant Zeedijk en van het gedeelte terras gelegen voor het appartement kant Metsysstraat.

9. De autobergplaatsen en standplaatsen dienen enkel tot het onderbrengen van een personenwagen met uitsluiting van een huurrijtuig. Het is verboden de motor in vrije koopstand herhaaldelijk te versnellen.

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

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

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

Ieder privaatief zal ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden, en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van gezegde meubels en mobilair.

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

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

## 12. Ingenottreding.

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

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

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijner het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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

13. Tussenkomst in de algemene onkosten.

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

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

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

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

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

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

17 De hierbijgevoegde plannen werden goedgekeurd en de bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Koksijde, op zeventien september negentien honderd vijfenzeventig onder nummer 75/2428, dossiernummer Stedebouw 094.583/75 AMC in date vijftien september negentien honderd vijfenzeventig.

De bouwvergunning vermeldt :

De aanvang van de werken dient teminste acht dagen vooraf medegedeeld te worden aan de Provinciale Direktie van het Bestuur der Stedebouw te Brugge

ALGEMENE REGEL.

-----

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

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

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

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



HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

SECTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen :

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

De appartementen de autobergplaatsen en autostandplaatsen worden genoemd PRIVATIEVEN.

Artikel tien : Verspreiding van de gemene delen.

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

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door DUIZEND/DUIZENDSTEN verdeeld als volgt :

KELDERVERDIEPING

garage een : vier /duizendsten	4/1.000 stn
garage twee : vier/duizendsten	4/1.000 stn
garage drie/vier : zes/duizendsten	6/1.000 stn
garage vijf : vier/duizendsten	4/1.000 stn
garage zes : vier duizendsten	4/1.000 stn
garage zeven/acht : zes/duizendsten	6/1.000 stn
garage negen : vier/duizendsten	4/1.000 stn

GELIJKVLOERS

Het appartement achtenzestig/duizendsten 68/1.0000 stn

VERDIEPINGEN

Ieder appartement kant Zeedijk : achtentachtig/  
duizendsten hetzij in totaal vijfhonderd achten  
twintig/duizendsten 528/1.000 stn

Ieder appartement kant straat : tweeënzestig/  
duizendsten hetzij in totaal driehonderd twee-  
enzeventig/duizendsten 372/1.000 stn

Totaal : duizend/duizendsten 1.000/1.000 stn

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

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

Artikel elf : Gemene delen.

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende :

- a. de grond zoals hierboven beschreven.
- b. de grondvesten, de zware gevel- en zijmuren.
- c. het betongeraamte.
- d. de eventuele voetpaden.
- e. de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen.
- f. de dakingen en hun goten.
- g. de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuilwater en hun respectievelijke verluchtungsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
- h. de versiering der voorgevels ( met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters, noch zonneliiken en rolluiken en hun bijhorigheden.)
- i. de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gaz en électriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers, de eventuele aansluiting op het rioolnet.
- j. de inrichting tot verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller.
- k. de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken de trappen, het trappenhuis en de trapzaal.
- l. de algemene inkom met inkomdeur en toegang.
- m. de luchtkokers.
- n. de eventuele vuilnisschachten met hun bijhorigheden.
- o. de deuropendoener.
- p. de lift , de liftkoker, de kabien waarin het mecanisme van de lift ondergebracht is, dit mekanisme en al zijn bijhorigheden.

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene 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 indeze akte.

Artikel twaalf : privatieve delen :

a. Ieder privaatief bestaat uit devormgevende delen van het eigenlijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld :

- a. de beklleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels enzovoort)
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en beklleding.
- c. de medeeigendom van de muren welke eenprivaatief 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 kwestieuze tellers.
- g. de sanitaire installatie , de ingemaakte kasten, de hangkastenzovoort.
- h. de plafonds vastgesteld aan de gewelven of roosteringen.
- i. de balkons en terrassen met hun bergplaatsen en hun afschermingen en leuningën.
- j. de brievenbus aan de inkom.

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

- de bel aan de inkomdeur van deprivatieve eigendommen.
- de platen met opgave vannaam en beroep van de betrekkers.
- de privatieve tellers van water en electriciteit.

ARTIKEL DERTIEN : afgeschaft

ARTIKEL VEERTIEN : Zakelijke rechten.

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

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslaggenomen worden, ten zij samen met het privatief en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende 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 VIJFTIEN :

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, zoals bijvoorbeeld dragende muren, beton constructie, buizenleidingen, verlichtingsschouwen, kolonnen enzovoort, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

ARTIKEL ZESTIEN :

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

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

## SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

### ARTIKEL ZEVENTIEN

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

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

### ARTIKEL ACHTTIEN

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

De functie van zaakvoerder wordt ambtshalve uitgeoefend door de P.V.P.A. Agence de la Terrasse, te Koksijde (thans Koninklijke baan, 155) en dit volgens de richtlijnen vermeld in artikel acht paragraaf tien hiervoor.

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

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

### ARTIKEL NEGENTIEN

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

#### ARTIKEL TWINTIG

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

#### ARTIKEL EENENTWINTIG

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

#### ARTIKEL TWEEENTWINTIG.

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

Voor het inbezitnemen van zijn privatief zal ieder mede eigenaar verplicht zijn te betalen enerzijds een waarborg of borgsom en anderzijds een provisie voor de algemene onkosten.

De waarborg of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder die deze behoudt tot aan de eigendomsoverdracht ; Deze wordt dan opnieuw gevorderd van de nieuwe eigenaar. Op die waarborg of borgsom kan beslag gelegd worden bij niet betaling van de jaarlijkse afrekening of van alle andere betalingen door de zaakvoerder gevraagd. De zaakvoerder is ook gemachtigd betalingen te doen voor de algemene onkosten bij middel van deze borgsom ingeval het voorschot waarvan spraak hierna ontoereikend zou zijn of laattijdig beschikbaar zou gesteld worden.

Voor het overige blijft de waarborg of borgsom in principe onaangeroerd. De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag dus niet gebeuren bij middel van deze borgsom.

Het bedrag ervan kan echter aangepast worden bij goedkeuring van de algemene vergadering.

Naast deze borgsom dient ieder eigenaar een provisie of voorschot te betalen ter regeling van de algemene onkosten. Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het op gang brengen van de collectiviteit zal voormelde vennootschap Agence de la Terrasse te Koksijde, of de persoon door haar aangeduid als voorlopig zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder mede-eigenaar ten titel van provisie dient betaald te worden. Na dien zal dit bedrag door de zaakvoerder voorgesteld worden en door de algemene vergadering goedgekeurd worden.

Het totaal bedrag van de voorschotten zal ongeveer het totaal van de geraamde algemene onkosten voor een gans jaar dekken. Indien dit niet het geval is, of indien het bedrag van de onkosten het bedrag van de voorschotten te ver overtreft is de zaakvoerder gemachtigd nieuwe voorschotten te innen of desnoods gebruik te maken van de waarborg hiervoor om de betalingen uit te voeren.

Bij het opmaken van de afrekening van ieder eigenaar wordt zijn aandeel in de algemene onkosten afgetrokken van zijn voorschot en wordt de aanvulling van dit voorschot of het nieuwe voorschot opgevorderd. In tegenstelling met de borgsom dient het voorschot wel degelijk voor vereffening van de algemene onkosten.



Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen, ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve de waarborg waarvan sprake hiervoor en het batig saldo van het voorschot.

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

ARTIKEL DRIEENTWINTIG: Gedwonen inning dergemeenschappelijke kosten.

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

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

a. de levering van water en electriciteit aan de ingebreke gebleven stop te zetten.

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

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

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

3. Alle sommen waarvan de zaakvoerder betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op op voet van tien frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit na het besturen van de aangetekende brief waarvan sprake sub één hierboven; de intresten zullen gerekend worden vanaf de uiterste betaaldatum opgegeven op de afrekening zo niet vijftien dagen na het versturen van deze afrekening.

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

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

#### ARTIKEL VIERENTWINTIG.

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

#### SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

#### ARTIKEL VIJFENTWINTIG

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

Alle eigenaars van een privaatief vormen samen de algemene vergadering.

#### ARTIKEL ZESENTWINTIG

De algemene vergadering is slechts dan regelmatig 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 waren of niet.

#### ARTIKEL ZEVENENTWINTIG

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

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

#### ARTIKEL ACHT EN TWINTIG:

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

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

#### ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG :

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

#### ARTIKEL DERTIG :

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTIKEL EENENDERTIG.

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

#### ARTIKEL TWEEËNDERTIG: QUORUM.

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

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

#### ARTIKEL DRIËNDERTIG : MEERDERHEID.

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

#### ARTIKEL VIERENDERTIG :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenvoertig en negenenveertig.

#### ARTIKEL VIJFENDERTIG

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

## ARTIKEL ZES EN DERTIG :

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

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

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

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

## VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMENE REGEL.

In algemene regel worden de algemene onkosten inbegrepen de kosten van het schilderen der private 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. Het appartement van het gelijkvloers komt niet tussen in de kosten betreffende de lift. Daaronder wordt verstaan niet enkel de kosten van verbruik en huur van de desbetreffende meters doch ook alle andere kosten van onderhoud, herstelling, geheel of gedeeltelijke vernieuwing, aanpassing, verzekering van verwantwoordelijkheid enzovoort. In één woord alle kosten die betrekking hebben op de lift, zijn mechanisme, zijn bijhorigheden en zijn gebruik.

Zoals voorzeggd draagt het appartement van het gelijkvloers alle hoegenaamde kosten betreffende eventuele terrassen.

2. De garages en autostandplaatsen in de kelderverdieping komen niet tussen in de algemene onkosten van het flatgebouw behoudens deze betreffende de grondvesten, de zware muren, en het dak, alsook de premies van de polis van brandverzekering en de kosten van wederopbouw ingeval van vernieling van het gebouw. Anderzijds zullen de eigenaars van de autostandplaatsen en autobergplaatsen alleen en zonder tussenkomst van de andere privatieven alle kosten dragen en betalen betreffende onderhoud herstelling, en eventuele schilderwerken van de binnenkoer, alsook van de inrit en doorgang, met zijn eventuele afsluitingen. Nochtans zoals voorzeggd komen de autobergplaatsen en autostandplaatsen van het flatgebouw Metsys I en Mighi tussen in de kosten betreffende de inrit en doorgang en zijn eventuele afsluitingen ad rato van één part standplaats of bergplaats. ✓ TO

3. De kosten van antennes voor T.V. of radio of de kosten van aansluiting op kabeltelevisie of distributie of andere gemeenschappelijke diensten of installaties zullen betaald en gedragen worden door deze privatieven welke er door worden bediend.

Zo de meerderheid van de eigenaars beslist aan te sluiten op de distributie van TV. dan zal de kosten van collectieve aansluiting ten laste zijn van al de appartementen en zullen geen antennes voor T.V. mogen geplaatst worden.

4. De kosten voor verwarming en voor warmwaterdistributie zullen ten laste zijn van deze privatieven welke er op zijn aangesloten.

De uitgaven betreffende het eigenlijk verbruik zullen verdeeld worden volgens de gegevens van de respectievelijke meters met dien verstande echter dat vijftientig per honderd van het totaal van deze kosten voorafgenomen worden, welke vijftientig per honderd ten laste zijn van de aangesloten privatieven doch welke gedragen worden in evenredigheid van hun respectievelijk aandeel in medeigendom. Diensvolgens zal dus vijftienzeventig per honderd verdeeld worden volgens de gegevens van de respectievelijke tellers.

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

A. Onderhoud en herstellingen :

=====

Artikel zevenendertig :

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 achtendertig : Herstellingen.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie categorieën:

a. dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water, herstellingen van buiten leidingen of dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen mogen door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijke 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 NEGENENDERTIG.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders moeilijk te bereiken zijn.

In ieder geval zal toegang tot de privatieven moeten verleend worden op de dag vastgesteld door de zaakvoerder waarop overgegaan wordt tot opname van de tellers of meters. Indien een medeëigenaar niet kan aanwezig zijn dient hij de sleutel van zijn privaatief aan de huishewaarder of zaakvoerder voorafgaandelijk te bezorgen. De eigenaars door wiens toedoen de opname niet ineens en voor alle privatieven te gelijk kan doorgaan zodat een tweede bezoek nodig is, zullen de bijkomende administratieve- en verplaatsingskosten betalen en dragen.

Ieder eigenaar zal aan de huishewaarder of zaakvoerder een sleutel van de inkom van zijn privaatief in bewaring geven om toe te laten bij rampgevalen of bij hoogdringendheid toegang te nemen tot het privaatief.

#### ARTIKEL VEERTIG.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit.

#### B. Belastingen : ARTIKEL EENENVEERTIG. =====

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 TWEENVEERTIG. =====

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

1. Brand. Deze verzekering slaat zowel op de privatieve als op de gemene delen en dekt het risico van bliksemslag, ontploffing, en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit, val van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden, en het verhaal van de medeëigenaars onderling dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.



doch die voor de eerste maal vastgesteld worden door de verschijner. De meubels en meubilair in de appartementen en studios worden, door bemiddeling van de verschijner of de door hem aangeduide persoon voor een bedrag van driehonderd duizend frank per privaatief verzekerd samen met het risico tegen diefstal. De betaling hiervan geschiedt via de syndic en wordt afgerekend langs de gemeenschappelijke kosten van het gebouw.

Indien een eigenaar meent dat het verzekerde bedrag voor meubels onvoldoende is kan hij hetzij op de globale polis hetzij op een afzonderlijke polis een bijkomende verzekering nemen.

De polis moet bepalen dat ~~der~~ verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf hun privaatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

## 2. Stormschade.

## 3. Glasbraak.

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

## 4. Waterschade.

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

## 5. Burgerlijke verantwoordelijkheid

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voor namelijk wat betreft het gebruik van de lift, of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan kebergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden, bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkig of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen enzovoort en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

## 6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.

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

## 7. Burgerlijkeverantwoordelijkheid genaamd UITBATING.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de particulieren;  
- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden.

- door de zaakvoerder tijdens en tergelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden.

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

Alle contracten worden afgesloten door de zaakvoerder handelend namens de medeëigenaars.

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

Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

De eigenaars zijn verplicht in hun particulier een blusapparaat aan te brengen. De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene onkosten van de opgangstelling van het flatgebouw.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG :

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

ARTIKEL VIER EN VEERTIG :

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

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

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

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG :

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

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

ARTIKEL ZES EN VEERTIG :

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG :

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

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

De algemene onkosten bevatten verder :

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

SECTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.  
-----

Artikel achtenveertig

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

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

3. De verschijner behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de bestemming van de privatieven te wijzigen zoals het hem passend zal voorkomen. Hij heeft ook het recht naderhand deze verandering van bestemming toe te staan of over te dragen samen met een bepaald privaatief.

Aldus behoudt de verschijner zich het recht voor het appartement van het gelijkvloers en de ermede samengaande terrassen een handelsbestemming te geven. Alle bepalingen van huidig reglement welke strijdig zijn met het vestigen of het uitbaten van een handel zullen dan niet toepasselijk zijn op dit privaatief. Vanzelfsprekend heeft de verschijner ook het recht beperkingen op te leggen in zake uitbating van handel.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.  
=====

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIC.

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

SECTIE EEN : INWENDIGE ORDE.  
=====

ARTIKEL VIJFTIG

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

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

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

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG.

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

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

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG.

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

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

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

#### ARTIKEL DRIEENVIJFTIG.

De verschijner kan de medeëigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen.

#### ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift, behoudens dat een eigendom te koop is, mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in hettrappenhuis, de gangen of overlopen. Publiciteit van tehuurstelling mag alleen aangebracht worden op de daartoe voorzienplaats in de algemene inkomhall.

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

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

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

#### ARTIKEL VIJFENVIJFTIG.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare gavaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering vanmazout of andere vloeibare brandstoffen.

As vuilnis, en afval dienen geworpen te worden in de daar toe bestemde vuilbakken of eventuele schachten.

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assente storten of voorwerpen die de schachten kunnen verstoppen of flessen of glasscherven.



ARTIKEL ZESENVIJFTIG :

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

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG :

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

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

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

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

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

SECTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.  
-----

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG :

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

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

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

=====

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG.

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

### Artikel zestig

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

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

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

### Artikel eenenzestig

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

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeelde heid en mede-eigendom.

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

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

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

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

GEBOEKT TE NIEUWPOORT. Vierentwintig bladen, vier verzen-  
dingen, de negende maart negentienhonderd zesenzeventig. Deel  
245 blad 33 vak 20. Ontvangen tweehonderd vijfentwintig frank.  
De Ontvanger (getekend) MEYUS L.H.H.

Overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne,  
de 31 maart 1976, boek 5861 nummer 2 .