



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

Ten jare NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN ZESTIG,
De DERTIGSTE DECEMBER.

Voor Ons, Meester Antoine VANPETEGHEM, doctor in de rechten, notaris ter standplaats Merelbeke.

die het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt, ons hebben uiteengezet wat volgt :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1. De verschijners verklaren eigenaars te zijn van de volgende onroerende goederen :

GEMEENTE SINT AMANDSBERG.

- A. Een appartementsgebouw in opbouw, staande en gelegen te Sint Amandsberg, ten voorhoofde aan de Aannemersstraat, er getekend nummer 108, op en met grond, bekend ten kadaster sectie C, deel van nummer 1188/P/3, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van driehonderd een en zeventig vierkante meter twee en negentig vierkante decimeter, (371,92 m²), zijnde blok F van hieraangehecht plan.
- B. Een appartementsgebouw in opbouw, staande en gelegen te Sint Amandsberg, ten voorhoofde aan de Aannemersstraat, er getekend nummer 106, op en met grond, bekend ten kadaster sectie C, deel van nummer 1188/P/3, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van driehonderd tachtig vierkante meter een en tachtig vierkante decimeter (380,81 m²), zijnde blok G van hieraangehecht plan.

METING. PLAN.

De grond waarvan hierboven sprake staat afgebeeld op een plan, opgemaakt door de heer André Sierens, meetkundige schatter te Merelbeke in datum van twintig december jongstleden.

Welk plan aan onderhavige akte zal gehecht blijven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Uit de akte verleden voor notaris Verstrynghe te Gent van datum van zeven april negentienhonderd vijf en zestig geschreven ten eerste kantore van hypothecken te Gent een en twintig april nadien, boek 2122 nummer 28, blikt dat een erfdiensbaerheid van doorgang werd geschapen behoeve van de autobergplaatsen, welke thans reeds we opgetrokken of in de toekomst zullen opgetrokken worden de achtergronden, gelegen te Sint Amandsberg, nabij de Aannemersstraat, toebehorende of toebehoord hebbende aan de Aannemersstraat, 1, voornoemd in hogervermelde oorspronkelijke akte van eigendom.

Tot betere kennis van de bepalingen van deze erfdiensbaerheid, wordt alhier een ontledend uittreksel uit de vermelde akte opgenomen; er blijkt namelijk uit deze akte - dat er wordt geschapen ten hoofde van het straatpeil Aannemersstraat, een erfdiensbaerheid van doorgang

inrit en uitrit van of naar gezegde straat;

- dat iedere strook van deze doorgang onder de gebouwd oppervlakte van een appartementsgebouw, een breedte van twee meters vijf en zestig, een lengte van elf en vijftig en een vrije hoogte van twee meters vijftien en twee meters;

- dat de strook, bestemd voor de uitrit, gelegen is op het oostelijk gedeelte van het perceel grond waarop het appartementsgebouw opgericht werd, gelegen aan de Aannemersstraat, 116, te Sint Amandsberg, gekenmerkt door de letters B;

- dat de strook bestemd voor de inrit, gelegen is op het westelijk gedeelte van het perceel grond waarop het appartementsgebouw werd opgericht, gelegen aan de Aannemersstraat, 114, te Sint Amandsberg, gekenmerkt door de letters C;

- dat de erfdiensbaerheid als heersend erf heeft de autobergplaatsen en autobergplaatsen in het algemeen, welke verstaan op een plan aan bedoelde akte aangehecht en er gecommuniceerd onder nummers 1 tot en met 30, alsmede de autobergplaatsen welke op het achterste gedeelte van haar tuin, welke deel uitmaakt van haar woonst en gelegen is te Sint Amandsberg, Bouwmeestersstraat, 91.

- dat de erfdiensbaerheid enkel als voorwerp heeft de inrit en uitrit te verzekeren van de straat naar de autobergplaatsen en omgekeerd en dat het lijdend erf niet gebruikt mag worden als parkeerplaats.



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

- dat de binnenkoer getint in rode kleur op het plan welke aan de akte werd gehecht, belast is ten voordele van al de autobergplaatsen en van de gebouwen welke zouden worden opgetrokken op de gronden gelegen aan de Aannemersstraat te Sint Amandsberg en toebehorende of toebehoord hebbend aan ■, belast is met een erfdienstbaarheid "non aedificandi" en een erfdienstbaarheid van doorgang van de straat naar de autobergplaatsen en gebouwen; en omgekeerd.

- dat deze erfdienstbaarheid slechts tot haar volledig bestaan zal komen naarmate de gronden ingelijfd worden in de verwezentlijking van een complex van appartementsgebouwen langsheen de Aannemersstraat.

- dat het ■ of haar rechtsopvolgers vrij staat geheel of ten dele de uitvoering van het bouwen der autoboxen voort te zetten, welke alsdan zullen genieten, zonder een enkele voorwaarde, van de erfdienstbaarheid van doorgang naar de straat, mits evenwel het algemeen plan van aanleg der autobergplaatsen te eerbiedigen en de nutsbedeling te bekostigen, alsmede aan te koppelen aan de bestaande wegen;

- dat een overeenkomst werd gesloten omtrent de kosten, verbonden aan deze erfdienstbaarheid, de verdere uitbouw van het complex van autobergplaatsen en het tuchtrecht van zelfde complex; deze bijzondere overeenkomst zal worden opgenomen in het "Reglement van mede-eigendom" waarvan verder sprake.

Uit de akte verleden voor notaris Verstrynghe te Gent op vijf en twintig september negentienhonderd vijf en zestig, overgeschreven ten eerste kantore van hypotheken te Gent, op negen en twintig oktober nadien, boek 2181 nummer 13, blijkt dat volgende wijziging in het complex der autobergplaatsen, waarvan hierboven sprake, werd aangebracht :

De autobergplaats, gekend onder nummer 16 en deel der autobergplaatsen, gekend onder nummers 17 en 18, worden vervangen door een electriciteitscabine; de bevoegde technische diensten zullen steeds toegang hebben tot die cabine, zij zullen het recht hebben kabels te leggen onder de grond waarvan hierboven sprake bij de beschrijving van de goederen, om te komen naar de Aannemersstraat, langs de uitweg hoger gemeld; zij zullen tevens het recht hebben van distributie.

Als bijkomend beding wordt alhier bepaald dat het leggen der kabels niet noodzakelijk zal dienen te geschieden langs de hoger bedoelde weg, maar wel op de plaats die daartoe als het meest geschikt zal voorkomen, eventueel dus ook in de ondergrond van het perceel hierboven beschreven onder nummer 1, A en B.

2. Met het oog op verscheidene juridische verichtingen verklaren de verschijners elk der hogerbeschreven onroerende goederen in acht appartementen te verdelen, elk

van deze appartementen een afzonderlijke eigendom uit
met als aanhorigheid een aandeel in de gemene delen,
stigt tot het gemeenschappelijk gebruik van de ondersce-
den appartementen.

Derhalve voeren zij de horizontale verdeling van h
bouw door, stellen de eigendom onder het regime van "m
eigendom" en voorzien de gebouwen van een woningsstatu

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons v
zocht authentieke akte te verlenen van hun wil om de
wee in kwestie te stellen onder het regime van de mede-
eigendom, overeenkomstig met de wet van acht juli negen
honderd vier en twintig die het artikel 577 bis van h
Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt t
het doel : de rechten van eigendom en mede-eigendom te
palen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschapp
ke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen
elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgave
vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1. Het statuut van elk der gebouwen waarbij geregeld v
den : de verdeling van de eigendom, het onderhoud,
de bewaring en, eventueel de verandering of de heropbe
van het geheel of een deel van het gebouw.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kun
uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigen
zowel tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet v
baar voor wijziging, tenzij bij eensgezinde toestemming
van al de mede-eigenaars; dit statuut zal overigens te
allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hy
theekbewaring;

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het ge
van elk der gebouwen en de verschillende punten aan
gaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk s
tuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan alle
die in het vervolg titularis zullen worden van een eig
domsrecht of van het genot van een gedeelte van de geb
dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden
zoals bepaald. De verschijners hebben ons daarop de vo
gende documenten overhandigd tot bewaring onder onze m
nuten :

1) Bijlage I : De beschrijving van elk der gebouwen; me
de verdelingstabel van de aandelen in de grond en de
gemeenschappelijke delen van de gebouwen;

2) Bijlage II : Het plan van de gebouwen opgemaakt door
de heer André Sierens, meetkundige schatter te Merzal



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

beke in datum van twintig december negentienhonderd zeven en zestig.

3) Bijlage III : Het reglement van mede-eigendom.

Deze documenten vormen samen de basisakte van de gebouwen. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband. Derhalve zullen deze documenten aan onderhavige akte gehecht blijven, nadat zij getekend worden "ne varietur" door de verschijners en de werkende notaris;

Zij zullen terzelfdertijd met onderhavige akte geregistreerd worden en zullen met zelfde akte één integraal geheel vormen.

VERKLARING VAN VERDELING VAN DE GEBOUWEN.

De verschijners verklaren elk der gebouwen in acht appartementen te verdelen.

Deze verklaring, aldus opgenomen, brengt vanaf heden deze acht appartementen als onderscheiden goederen tot stand die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overgangen onder levenden of bij overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk van deze appartementen omvat :

- a) een gedeelte in privative en uitsluitende eigendom;
- b) een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding én van het privative deel én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkonstig bij behoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement, bezwaren terzelfdertijd het gedeelte in privative eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn. Het ontstaan van deze appartementen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan de onderscheiden appartementen. De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend/duizendsten; zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De verschijners behouden zich het zakelijk recht van gemeenheid voor, aangaande de scheidingsmuren en de afsluitingsmuren opgericht of nog op te richten op de grenzen die de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke delen en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de verschijners mogelijk te maken uitsluitend in hun voordeel de vergoeding te ontvangen, welke zou verschuldigd zijn door aanpalende eigenaars, die van de scheidingsmuren zouden willen gebruik maken.

De verschijners hebben bijgevolg het recht om alle over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, en het bedrag van te ontvangen kwijting over te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeensch. verplicht de verschijners evenwel niet tot het onder de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van muren en geeft hen geen enkele verantwoordelijkheid van danig ook.

Indien om gelijk welke reden, de tussenkomst van de eigenaars der gemeenschappelijke delen zou nodig dan zullen deze gehouden zijn daartoe op eerste verzo vrijwillig hun medewerking te verlenen, op straf van de vergoeding indien daartoe aanleiding zou bestaan.

SLOTBEPALINGEN.

1. Voor de uitvoering dezer verklaren de verschijners woonst te kiezen in hun huidige of toekomstige woonplaats.
2. De werkende notaris bevestigt de eenzelvigheid van verschijners te hebben opgegeven, gelijkvormig aan meldingen in de registers van de burgerlijke stand.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Merelbeke.

En na gedane voorlezing hebben de verschijners samen met Ons, Notaris, getekend.

(getekend) A. Vanden Broecke - M. Schreyen - A. Vanpoelnot.

Geregistreerd te Merelbeke, de 5 januari 1968. drie en één verzending. boek 285 blad 43 vak 1. Ontvangen : 15 vijftig frank. De Ontvanger (get) Ch. Gistelincx.

BIJLAGE I :

Beschrijving van het appartementsgebouw gelegen te Amandsberg, Aannemersstraat, 108.

De eigendom vormt één geheel met ingang aan de Aannemersstraat, 108, te Sint Amandsberg en omvat :

a) de grond, groot driehonderd een en zeventig vierkante meter, twee en negentig vierkante decimeter (371,9) en vormt : een voorhof, de basis van het gebouw en een koer.

b) het gebouw, als volgt onderverdeeld :

I. Kelderingen en gelijkvloers.

a) Gemene delen :

Voorhall, traphall, trap, lift met liftkoker, buiskoker, toegang tot de kelders met bergruimte voor fietsen, bromfietsen en kindwagens, toegang tot de persiebergplaatsen, toegang tot de kolenbergplaatsen, lerkelder, vuilniskoker, uitgang naar de koer.

kwotiteiten toegekend. Zij kunnen derhalve niet afzondervreemd worden, noch met zakelijke rechten bezwaard maar blijven onafscheidbaar verbonden met het appartement waarop zij betrekking hebben.

De kwotiteiten worden per appartement als volgt vastgesteld :

| | |
|---|-------|
| Appartement F1, eerste verdiep links : | 134/1 |
| Appartement F2, eerste verdiep rechts : | 134/1 |
| Appartement F3, tweede verdiep links : | 109/1 |
| Appartement F4, tweede verdiep rechts : | 129/1 |
| Appartement F5, derde verdiep links : | 128/1 |
| Appartement F6, derde verdiep rechts : | 128/1 |
| Appartement F7, vierde verdiep links : | 109/1 |
| Appartement F8, vierde verdiep rechts : | 109/1 |
| Garage F3 : | 20/1 |

1.000/1

Beschrijving van het appartementsgebouw gelegen te Amandsberg, Aannemersstraat, 106.

De eigendom vormt één geheel met ingang aan de Aannemersstraat, 106, te Sint Amandsberg en omvat :

- a) de grond, groot driehonderd tachtig vierkante meter en tachtig vierkante decimeter (380,81 m²), en vormt een voorhof, de basis van het gebouw en een koer.
- b) het gebouw, als volgt onderverdeeld :

I. Kelderingen en gelijkvloers.

a) Gemene delen :

Voorhall, traphall, trap, lift, met liftkoker, buis, koker, toegang tot de kelders, met bergruimte voor bromfietsen en kinderwagens, toegang tot de provisiekelder, vuilniskoker, uitgang naar de koer.

b) Privatieve delen :

- Acht provisiekelders, genummerd 1 tot en met 8;
- Acht kolenbergplaatsen, genummerd 1 tot en met 8;
- Zes garages, genummerd G1, G2, G3, G4, G5, G6, welke deel uitmaken van het hoofdgebouw.

De nummering van de provisiekelders, de kolenbergplaatsen en de garages stemt overeen met de nummering van de appartementen, waarvan hierna sprake en waarmee ze één geheel vormen.

II. Verdiepingen.

Het gebouw telt vier verdiepingen van elk twee appartementen. Deze zijn genummerd als volgt :

- Appartement G1, eerste verdieping links, gezien van oostzijde van straat;
- Appartement G2, eerste verdieping rechts;

bergplaatsen, toegang tot de kolenbergplaatsen, teller

Verzending goedgekeurd.



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

b) Privatieve delen :

- acht provisiekelders, genummerd 1 tot en met 8;
- acht kolenbergplaatsen, genummerd 1 tot en met 8;
- zes garages, genummerd F1, F2, F3, F4, F5 en F6, welke deel uitmaken van het hoofdgebouw;

De nummering van de provisiekelders, de kolenbergplaatsen en de garages stemt overeen met de nummering van de appartementen, waarvan hierna sprake en waarmee ze één geheel vormen, ter uitzondering van de garage F3, dewelke als garage afzonderlijk bestaat, zonder aan een appartement verbonden te zijn.

II. Verdiepingen.

Het gebouw telt vier verdiepingen van elk twee appartementen. Deze zijn genummerd als volgt :

- Appartement F1, eerste verdieping links, gezien van op de straat;
- Appartement F2, eerste verdieping rechts;
- Appartement F3, tweede verdieping links;
- Appartement F4, tweede verdieping rechts;
- Appartement F5, derde verdieping links;
- Appartement F6, derde verdieping rechts;
- Appartement F7, vierde verdieping links;
- Appartement F8, vierde verdieping rechts.

Iedere verdieping omvat :

A. Gemene delen.

Lift, liftkoker, trap, buizenkoker, rookkanalen, vuilniskoker.

B. Privatieve delen.

Twee appartementen bevattende ieder: een inkomhall, een woonkamer, een ingerichte keuken met generator voor individuele centrale gasverwarming, een ingerichte badkamer, een slaapkamer, twee studios, een terras, en een bergplaats.

Elk appartement beschikt over een brievenbus aan de ingang, een bel, een parlofoon, een deur opener, een vuilnisafleider, en een leiding voor verbinding met televisieantenne.

III. Dak.

a) Gemene delen :

Gemeenschappelijke toegang tot het dak, machinekamer voor lift, asphaltbekleding, schouwen

b) Privatieve delen.

Elk appartement beschikt over ingewerkte ankers voor mast.

Verdelingstabel der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Aan de kelders en de garages worden geen afzonderlijke



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

Appartement G3, tweede verdieping links;
Appartement G4, tweede verdieping rechts;
Appartement G5, derde verdieping links;
Appartement G6, derde verdieping rechts;
Appartement G7, vierde verdieping links;
Appartement G8, vierde verdieping rechts;

Iedere verdieping omvat :

A. Gemene delen.

Lift, liftkoker, trap, buizenkoker, rookkanalen, vuilniskoker.

B. Privatieve delen.

Twee appartementen bevattende ieder: een inkomhall, een woonkamer, een ingerichte keuken met generator voor individuele centrale gasverwarming, een ingerichte badkamer, een slaapkamer, twee studios, een terras, en een bergplaats.

Elk appartement beschikt over een brievenbus aan de ingang, een bel, een parlofoon, een deuropener, een vuilnisafleider en een leiding voor verbinding met televisieantenn

III. Dak.

a) Gemene delen.

Gemeenschappelijke toegang tot het dak, machinekamer voor lift, asphaltbekleding, schouwen.

b) Privatieve delen :

Elk appartement beschikt over ingewerkte ankers voor mast.

Verdelingstabel der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Aan de kelders en de garages worden geen afzonderlijke kwotiteiten toegekend. Zij kunnen derhalve niet afzonderlijk vervreemd worden, noch met zakelijke rechten bezwaard, maar blijven onafscheidbaar verbonden met het appartement waarop zij betrekking hebben.

De kwotiteiten worden per appartement als volgt vastgesteld :

| | |
|---|-----------|
| Appartement G1, eerste verdiep links; | 131/1000e |
| Appartement G2, eerste verdiep rechts : | 142/1000e |
| Appartement G3, tweede verdiep links; | 126/1000e |
| Appartement G4, tweede verdiep rechts : | 133/1000e |
| Appartement G5, derde verdiep links : | 125/1000e |
| Appartement G6, derde verdiep rechts : | 131/1000e |
| Appartement G7, vierde verdiep links : | 106/1000e |
| Appartement G8, vierde verdiep rechts : | 106/1000e |

1.000/1000e

Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan de basisakte heden verleden voor notaris Vanpeteghem te beke.

Merelbeke, de 30 december 1967.

(getekend)
ghem, not.

■ - A. Vanpe

Geregistreerd te Merelbeke, de vijfde januari 1900 ac zestig. vier rollen, geen verzendingen. boek 53 blad vak 17. Ontvangen : honderd vijftig frank. De Ontvanger (get) Ch. Gistelinck.

BIJLAGE II

GEMEENTE SINT AMANDSBERG. Sectie C nr 1188/P/3/dee

Ondergetekende Sierens André, Bergstraat, 36 te Merelbeke, Meetkundig Schatter van Onroerende Goederen; wettelijk daartoe beëdigd bij de Rechtbank van Eerste Aanleg, zetelende te Gent; verklaart te hebben opgemaakt

BLOK F - Perceel grond als basisoppervlakte van appartementsgebouw, gelegen te St. Amandsberg, Aannemersstraat, Sie C, nr 1188/p3/ex. Groot volgens meting : DRIEHONDERD EEN EN ZEVENTIG VIERKANTE METER EN TWEE EN NEGENTIG dm². (371,92 m²)

BLOK G - Perceel grond als basisoppervlakte van appartementsgebouw te St. Amandsberg, Aannemersstraat, Sie C nr 1188/p3/ex. Groot volgens meting : HONDERD TACHTIG VIERKANTE METER EN EEN EN TWEE VIERKANTE DECIMETER. (380,81 m²).

Naar waarheid opgemaakt en juist verklaard.
Merelbeke, 20 december 1967.

(getekend) A. Sierens.

"NE VARIETUR"

Gehecht aan een basisakte verleden voor notaris Ar Vanpeteghem, te Merelbeke in datum van heden.
Merelbeke, de 30 december 1967.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Merelbeke, de vijfde januari 1900 ac zestig. een rol, geen verzendingen. boek 53 blad 94 v. Ontvangen : honderd vijftig frank. De Ontvanger (get) Ch. Gistelinck.

BIJLAGE III.

Algemeen reglement van mede-eigendom en van inwendige orde, betreffende elk der twee appartementengebouwen, gelegen te Sint Amandsberg, Aannemersstraat, 108 en 106, behorende aan de



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

HOOFDSTUK I.

Algemene uiteenzetting.

Gebruik makende van het vermogen voorzien bij artikel 577/bis van het burgerlijk wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) wordt als volgt vastgesteld het statuut van gavermelde onroerende goederen, regelende alles wat betreft de verdeling van de eigendommen, het behoud, het onderhoud en eventueel het herbouwen van de onroerende goederen, zijnde :

GEMEENTE SINT AMANDSBERG.

A. Een appartementsgebouw gelegen te Sint Amandsberg, ten voorhoofde aan de Aannemersstraat, nummer 108, met een oppervlakte van driehonderd een en zeventig vierkante meter twee en negentig vierkante decimeter (371,92 m²); waarvan de grond gekadastraerd is onder sectie C, deel van nummer 1188/P/3.

B. Een appartementsgebouw gelegen te Sint Amandsberg, ten voorhoofde aan de Aannemersstraat, nummer 106, met een oppervlakte van driehonderd tachtig vierkante meter een en tachtig vierkante decimeter. (380,81 m²); waarvan de grond gekadastraerd is onder sectie C, deel van nummer 1188/P/3.

Deze schikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit voortvloeien worden als zakelijk statuut opgelegd aan al de mede-eigenaars of titularissen van huidige of toekomstige zakelijke rechten; diensvolgens zijn zij onveranderlijk, tenzij mits algemeen akkoord der mede-eigenaars welke aan derden tegenstelbaar zal worden; door de overschrijving op het kantoor van hypotheken van de ligging van de onroerende goederen.

Bovendien wordt er, om tussen partijen en hun rechthebberden ten welken titel ook, te gelden, een reglement van inwendige orde vastgesteld, betreffende het genot van de onroerende goederen en de bijzonderheden van de samenleving; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en is vatbaar voor wijzigingen, onder de erin voorziene voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar dienen door de overdragers van eigendomsrechten en genotsrechten op een deel van de onroerende goederen, aan hun overnemers opgelegd.

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

HOOFDSTUK II.

ZAKELIJK STATUUT.

SECTIE I. PRIVATIEVE EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM.

Artikel 1. Principe.

De onroerende goederen bevatten privatieve delen sluitend eigendom zijn van ieder eigenaar, en gemeen waarvan de eigendom in onverdeelheid, aan al de eig toebehoort, elk voor een gedeelte.

Artikel 2. Verzaking aan het recht van natrekking

Teneinde aan deze verdeling in privatieve delen gemeene delen, een ontegensprekelijke wettige basis te doen al de mede-eigenaars van de grond, aan malkande stand van het recht van natrekking, die zij zouden k bezitten ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk We voor zover dit recht geen betrekking heeft met :

- het appartement met garage, waarvan ieder eigenaar de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- de kwotiteiten van zelfde appartement en garage in gemeen delen van de onroerende goederen.

Deze afstand wordt door elke mede-eigenaar ten behoeven van de gezamenlijke afstand der titelen van de overige mede-eigenaars.

ARTIKEL 3. Privatieve delen.

Zijn in principie privaatief, behoudens hetgeen vermeld wordt als zijnde gemeen; de appartementen, gaskelders en aanhorigheden vermeld in de basisakte, en algemeen alle bestanddelen die zich bevinden binnen de lokalen, alsmede degene die er buiten zijn, doch tot in sluitend gebruik dienen.

Artikel 4. Zijn namelijk privaatief.

De vloer- muur- en plafondsbekledingen en versiezd de sierschouwen, doch niet de rookkanalen, de muren en binnerverdeling, doch niet de draagmuren, kolonnen en de bekleding der balkons en terrassen; de inkomdeuren, binnendeuren en de deuren van de privatieve kelders, vensters met hun ramen, lijsten, ruiten, luiken en blinden, de leidingen van allerlei aard voor het gedeelte dat zich binnen de privatieve lokalen bevindt en tot sluitend gebruik dient; de sanitaire inrichtingen, de koper-, koper- en ijzerwerk, de regenerator, radiatoren, leidingen en teller van de individuele centrale gasverdeling.

Artikel 5. Gemeene delen.

Zijn in principie gemeen, de delen van het woning-ec bestemd tot het gebruik van meer dan een appartement.

Artikel 6. Zijn namelijk gemeen.

Boven en behalve de gemeen delen in de basisakte omvatten : de bebouwde en onbebouwde grond, de funderingen, betonnen geraante, (kolonnen, balken, enz.) de gevel-



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

draagmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de rookkanalen en de schouwen buiten dak, de holle gewelven, de ruwbouw van terrassen en balkons met leuning en balustraden, het dak, de roosteringen, de kokers, kanalen en leidingen van allen aard (vullnis, water, gas, electriciteit, radio, televisie, telefoon) behalve nochtans de gedeelten van deze kokers, kanalen en leidingen die zich in private lokale bevinden en tot uitsluitend gebruik dienen de elektrische tijdschakelaar, de doorgangen, de toegangen tot de verdiepingen en tot de ondergronden, de overlopen en dorpels, de raderingen, putten en ondergrondse kanalen, de voetpaden, de goten en hun afvoerbuizen; in één woord: al de delen die niet bestemd zijn tot exclusief gebruik van een of andere mede-eigenaar of die gemeen zijn overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

Artikel 7. Kwotiteiten in de gemene delen.

De kwotiteiten in de gemene delen zijn in duizend/duizenden verdeeld en worden toegekend aan de appartementen in verhouding tot de respectievelijke waarde van hun private delen; ze zijn vastgesteld in de tabel waarvan sprake in de bijlage I van onderhavige akte.

Deze kwotiteiten worden door allen als definitief aangevaard, welke ook de wijzigingen aan de private delen mogen wezen door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins. Ze kunnen alleen gewijzigd worden mits algemeen akkoord van de mede-eigenaars.

Artikel 8. Zakelijke rechten. Verdeling.

Gezien de aard van de onverdeeldheid in de eigendom van de gemene delen, zal de verdeling ervan nooit kunnen aangevraagd of vervolgd worden.

De gemene delen mogen niet vervreemd, belast met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan samen met het appartement waarvan zij de bijhorigheden zijn, en voor de kwotiteiten hun toegekend.

De hypotheek en andere zakelijke rechten op een appartement gevestigd, bezwaren van rechtswege de kwotiteiten in de gemene delen die ervan afhangen.

SECTIE II. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN AANGAANDE DE PRIVATE EN DE GEMENE DELEN.

Artikel 9.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en bijhorigheden, binnen de perken door huidig reglement vastgesteld en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, en niets te doen dat de stevigheid of de esthetica van het gebouw zou aantasten. Hij mag naar goeddunken, de inwendige indeling van zijn lokalen wijzigen doch op zijn eigen verantwoordelijkheid wat betreft inzakkingen, beschadigingen

en andere ongevallen en ongemakken die er het gevolg zouden zijn voor de gemene delen en de private delen der andere eigenaars.

Artikel 10.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging van de gemene delen te maken behoudens de bepalingen van artikel dertien hierna.

Artikel 11.

De eigenaars mogen in geen geval, een deel van hun appartement afstaan, zelfs aan een mede-eigenaar. Zij zullen hun appartement niet mogen splitsen in verscheidene appartementen.

Artikel 12.

De eigenaar van twee appartementen zal deze mogen verenigen om er een enkel appartement van te maken. In dit geval worden de kwotiteiten in de gemene delen, alsmede de algemene uitgaven verenigd. Deze verandering zal slechts uitgevoerd worden, mits zij aan de rechten van de andere eigenaars niet-schaadt.

Artikel 13.

Veranderingen aan gemene delen mogen slechts worden uitgevoerd, mits voorafgaandelijke goedkeuring der algemene vergadering van de mede-eigenaars beslissende bij meerderheid van de drie/vierden der stemmen en onder toezicht van de architect.

De kosten der uit te voeren werken, alsmede het honorarium van de architect, vallen ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren, tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering onder dezelfde voorwaarden meerderheid.

Artikel 14.

Er mag geen enkele wijziging gebracht worden die de afmeting en de stijl van het gebouw zou kunnen schenden, bij beslissing van de algemene vergadering, met meerderheid van stemmen.

Zulks geldt voor de privatieve elementen, zichtbaar uit de openbare weg en voor de gemene delen binnenshuis, woningscomplex, zo onder meer, de ramen, de lijsten, luiken, zonblindes, inkomdeuren gevende op de gemene gangen en overlopen.

Artikel 15.

De eigenaars zijn gerechtigd radio- en televisietoestellen te houden en te gebruiken, volgens het reglement inwendige orde hierna, en de telefoon mag worden aangelegd op kosten, risico en gevaar van de respectieve eigenaars.



STUDIE
VAN
MEESTER
Antoine VANPETEGHEM
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
MERELBEKE

SECTIE III. BEHEER VAN HET GEBOUW.

ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel 16.

Het gemeen domein wordt beheerd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, die souverein beslist over de gemeenschappelijke belangen van deze laatsten.

Artikel 17.

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

De regelmatig genomen beslissingen zijn verplichtend voor al de mede-eigenaars, tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, voor de punten in de dagorde vermeld.

Artikel 18. Statutaire algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering komt jaarlijks ambtshalve bijeen in de Gentse agglomeratie op de dag, uur en plaats door de syndicus of plaatsvervangende mede-eigenaar aangeduid.

Behalve tegenstrijdige berichten die door de syndicus aan alle mede-eigenaars dienen gegeven in de vorm en het tijdstip hierna bepaald voor de oproepingen, zijn deze plaats, dag en uur onveranderlijk van jaar tot jaar.

Zij beraadslaagt namelijk over de rekeningen en het verslag door de syndicus voorgelegd, de kwijting aan de syndicus te geven, de budgetaire voorzieningen, de verzekeringen de herstellingen of verbeteringen aan het gebouw enz...

Artikel 19. Buitengewone algemene vergaderingen.

Buiten de statutaire algemene vergadering, mogen buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden, door de voorzitter van de vergaderingen of door de syndicus zo dikwijls het nodig zal blijken.

De algemene vergadering wordt in elk geval bijeengeroepen op aanvraag van mede-eigenaars die samen minstens de helft van de gemene delen bezitten, zo deze delen in duizendsten hiervoren verdeeld worden.

In geval de syndicus binnen de acht dagen daaraan geen gevolg geeft, zal de vergadering geldig bijeengeroepen worden door een van de mede-eigenaars.

Artikel 20. Oproepingen.

De oproepingen worden gedaan ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen vóór de vergadering, bij aangekend schrijven; de oproeping zal ook geldig gedaan worden ingeval ze aan de mede-eigenaar afgegeven wordt tegen zijn ondertekend ontvangstbewijs.

De oproeping is geldig indien ze gericht is tot de persoon en aan het adres in het register der mede-eigenaars aangeduid.

Artikel 21. Dagorde.

De dagorde wordt vastgesteld door degene die oproept :
De beraadslagingen mogen slechts handelen over punten op de dagorde vermeld.

Artikel 22. Samenstelling - Mandaten.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars.

De syndicus woont de vergadering bij, doch indien hij niet mede-eigenaar is, slechts met raadgevende stem.

Iedere eigenaar mag zich op de algemene vergadering door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen.

Het mandaat moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk be-
dingen of het algemeen is of slechts geldig is voor bepaal-
de en geschreven beraadslagingen. Bij gebreke daaraan wordt
het mandaat beschouwd als onbestaand ten opzichte van de
andere mede-eigenaars.

Niemand mag meer dan één mede-eigenaar, buiten zichzelf,
vertegenwoordigen.

Ingeval er, door openvallen van een erfenis of om welke
reden ook, een appartement eigendom zou worden van verschei-
dene onverdeelde mede-eigenaars, meerderjarige of minder-
jarige of onbekwamen - deze laatsten vertegenwoordigd als
naar recht, vruchtgebruiker of naakte eigenaar, zullen allen
moeten opgeroepen worden; zij zullen het recht hebben op
de vergadering tegenwoordig te zijn met raadgevende stem,
maar zullen één onder hen moeten aanstellen als vertegen-
woordiger met beraadslagende stem, en die zal stemmen voor
rekening van al de medegerechtigden.

De volmacht of het proces-verbaal van zijn aanstelling
zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht
worden.

Artikel 23. Voorzitter.

De vergadering duidt in haar midden de voorzitter aan.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen.

Artikel 24. Register der mede-eigenaars.

De syndicus houdt een register der mede-eigenaars bij,
waarvan ieder van hen kennis zal mogen nemen; dit register
behelst de juiste aanduiding en adres van elke mede-eige-
naar, zijn aantal aandelen in de gemene delen, de aandui-
ding van al degene die het recht hebben de vergadering
bij te wonen en die er mogen opgeroepen worden.

Artikel 25. Stemmen - Quorum - Meerderheid.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen ge-
lijk aan dat van zijn kwotiteit van mede-eigendom.

Behalve andersluidende schikkingen van huidig reglement,
moet de algemene vergadering om geldig te kunnen beraadsla-
gen, een aantal mede-eigenaars bijeenbrengen, die samen

meer dan de helft van de kwotiteit van mede-eigendom bezitten.

Ingeval dit quorum niet bereikt wordt, moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen na die vergadering waar het quorum niet werd bereikt; de nieuwe vergadering zal geldig kunnen beraadslagen, welke ook de kwotiteit van mede-eigendom vertegenwoordigd weze, behalve wanneer de eenparigheid vereist is.

De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van de stemmen, bij gelijkheid van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Wanneer een voorstel de eenparigheid eist, moet daardoor verstaan worden, de eenparigheid van alle mede-eigenaars; de leden met beraadslagende stem, die niet aanwezig noch vertegenwoordigd zijn, worden beschouwd als zich tegen het voorstel verzettende. In het geval dat een voorstel de eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigende leden bekomt, maar dat de beslissing niet geldig is omdat bepaalde leden afwezig zijn, zal een tweede vergadering met dezelfde dagorde, ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen na de eerste, bijeengeroepen worden.

Deze vergadering zal geldig mogen beslissen, mits eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigende stemmen, mits de oproeping uitdrukkelijk vermeld dat de eigenaars die noch aanwezig, noch vertegenwoordigd zouden zijn, beschouwd zullen worden als op het voorstel instemmend.

In het algemeen wordt de eenparigheid der stemmen vereist voor de beslissingen betreffende veranderingen of verbouwing van de ruwbouw, de harmonie en de esthetica van de voorgevens en toegangen, de verdeling van de kwotiteiten in de gemene delen, en de wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen met het oog op de wederopbouw na een accidentele vernieling.

Artikel 26. Processen-verbaal.

De beraadslaging en de beslissingen van de vergaderingen worden vastgesteld door processen-verbaal die overgeschreven worden in een daartoe gehouden register en ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het verlangen.

De volmachten worden aan de processen-verbaal in bijlage gevoegd.

Iedere mede-eigenaar kan het register der mede-eigenaars raadplegen, alsmede het register der processen-verbaal en de andere bescheiden van het wooncomplex; hij kan er ook afschrift van nemen op de plaats daartoe door de syndicus aangeduid en in zijn tegenwoordigheid.

ZAAKVOERING.

Artikel 27. Syndicus.

Door de mede-eigenaars wordt beroep gedaan op de d van een syndicus, die al dan niet mede-eigenaar is, of herroepen door de algemene vergadering bij meerder van de drie/vierden der aanwezige of vertegenwoordigd stemmen.

De eerste syndicus, is de heer Andreas Van den Bro eigenaar van het gebouw, wonende te Merelbeke.

Artikel 28. Taak van de syndicus.

De syndicus voert de beslissingen van de algemene vergadering uit en brengt verslag over d

Hij moet ook, namelijk :

1. Zorgen voor het goed onderhoud van de onverdeelde
2. Zorgen voor de goede werking van de gemeene dienst
3. Zorgen voor de zuist en de goede orde in het woonco
4. De herstellingen en werken door de algemene vergad
5. Deven, doen uitvoeren, alsmede de herstellingen
6. Zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke
7. Zorgen voor de betaling van de ontvangsten voor rekening
8. Zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van
9. Zorgen voor de beschikking van de mede-eigen
10. Zorgen voor de afrekening van alle rechten en bezittingen

8. In naam van de mede-eigenaars, alle verzekeringssoc

9. De betwistingen met derden of tusschen mede-eigenaars

10. De mede-eigenaars in recht vertegenwoordigen; het

Artikel 29. Machten van de syndicus.

De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, bindt geldig de mede-eigenaars van het wooncomplex, de afwezigen en degenen die zich tegen de reglementarige stemde beslissing van de algemene vergadering zouden hebben.

Hij heeft het recht de wederspannige mede-eigenaars te dagvaarden in naam van al de mede-eigenaars in betaling van alle sommen die zij schuldig zouden zijn.

De door de wederspannigen verschuldigde sommen zullen interest opbrengen op voet van een ten honderd per maand, iedere begonnen maand als een hele maand aanzien wordende, dit ten titel van forfaitaire strafbeding.

Zo het appartement van de wederspannige verhuurd is, zal de syndicus zelf de huurgelden mogen ontvangen tot beloop van de sommen aan de gemeenschap verschuldigd; de huurder zal zich tegen deze betalingswijze niet kunnen verzetten en hij zal geldig ontslaan zijn tegenover zijn verhuurder, voor de sommen in handen van de syndicus gestort.

Tijdens de tekortkoming van de in gebreke blijvende mede-eigenaar, zullen de overige mede-eigenaars tussenkomen in de kosten van goede werking der gemene delen in verhouding met hun kwotiteiten in de gemene delen.

SECTIE IV. VERDELING DER GEMENE LASTEN.

Artikel 30. Opsomming der lasten.

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven, nodig voor het onderhoud en de herstelling der gemene delen, onderhoud der tuintjes en wegeniswerken, de verbruikskosten, der gemene inrichtingen, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot het gebouw, de verzekeringspremiën voor de gemene delen en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde wooncomplex, de vergoeding van de syndicus, de schoonmaak van de gemene lokalen, voetpad, ingang, enz.

Artikel 31. Verdeling der gemene lasten.

Iedere mede-eigenaar zal, in verhouding met zijn kwotiteiten in de gemene delen, moeten bijdragen in de onkosten en lasten.

Dit stelsel heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven, ter uitzondering van de bijzondere lasten hierna.

Artikel 32. Water - Gas - Electriciteit.

Er bestaan afzonderlijke meters voor gas, electriciteit en water.

Het individueel verbruik en de huur van de tellers, valt ten laste van elke verbruiker.

Wat betreft de gemene lokalen, vallen huur en verbruik ten laste van al de mede-eigenaars, elk in verhouding van hun kwotiteit in de gemene delen.

Artikel 33. Verdeling van enkele bijzondere lasten.

De bijzondere lasten worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars die er het gebruik van hebben in de volgende verhouding :

- lift : De kosten van onderhoud, verbruik, herstelling
vervanging vallen ten laste van de mede-eigenaars,
ten :
- voor de appartementen op het eerste verdiep,
elk één/twintigste, 't zij samen : 2
 - voor de appartementen op het tweede verdiep,
elk twee/twintigsten, 't zij samen : 4
 - voor de appartementen op het derde verdiep,
elk drie/twintigsten, 't zij samen : 6
 - voor de appartementen op het vierde verdiep,
elk vier/twintigsten, 't zij samen : 8
- Totaal : twintig, twintigsten. 20

- hall, trapzalen, trappen : alle onkosten van onder-
en herstelling vallen uitsluitend ten laste van de
naars der appartementen die langs deze hall, trapzaal
trap te bereiken zijn.

SECTIE V. HERSTELLINGEN. WERKEN.

Artikel 34. Principe.

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter
den de herstellingen en werken in drie categoriën on-
deeld :

- de dringende herstellingen;
- de nodige doch niet dringende herstellingen;
- de niet noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 35. Dringende herstellingen.

Dringende herstellingen zoals deze uit te voeren :
daken, dakgoten, aflopen, schouwen buiten dak, rook-
leidingen van water, gas, en electriciteit, worden u-
voerd in opdracht van de syndicus, zonder verwijl en
dat de syndicus daarvoor iemand moet raadplegen.

Artikel 36. Nodige, doch niet dringende herstellin

De syndicus zal deze herstellingen mogen doen uit-
mits geschreven akkoord van mede-eigenaars bezittende
dan de helft van de kwotitelten aan gans het gebouw
den. In het tegenovergesteld geval is een algemene v-
dering noodzakelijk.

Artikel 37. Niet noodzakelijke werken.

Werken en herstellingen die niet noodzakelijk zijn
die echter gerieflijk zijn om verbeteringen aan het
complex te kunnen brengen moeten aan de beslissing v.
algemene vergadering onderworpen worden.

Deze beslissing dient genomen te worden bij meerd-
der stemmen.

Artikel 38.

Telkens als het nodig zal zijn, zullen de mede-ei-
de toegang tot hun appartement, kelders, garages en
afhankelijkheden verlenen, teneinde de herstellingen
de gemene delen uit te voeren, mogelijk te maken.

Hij zal de polissen mogen ondertekenen in naam van mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht een afschrift vragen van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

Artikel 42. Ontvangst der vergoedingen.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen die kracht polis toegekend worden, door de syndicus ontvangen worden in aanwezigheid van de door de vergadering aangeduide eigenaars en gedeponeed worden in een bank of andere stelling, ingevolge de onderrichtingen door de algemene vergadering gegeven.

Er zal rekening moeten gehouden worden met al de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. Hun senkomst zal bijgevolg moeten aangevraagd worden.

Artikel 43. Wederopbouw.

A. Gedeeltelijke vernieling.

De vernieling van het woningcomplex zal beschouwd als zijnde gedeeltelijk, in het geval dat de waarde van het gebouw na vernieling ten minste het vierde bereikt van de waarde van het goed, vóór de vernieling.

In dit geval zal het gebouw weder opgebouwd worden volgens de plannen van de oorspronkelijke constructie, tenzij de algemene vergadering er anders eenparig over oordeelt.

De syndicus zal de verzekeringsvergoeding gebruiken voor het herstellen van de vernielde plaatsen.

Zo de vergoeding ontoereikend is voor de wederopbouw, zal het vereist supplement door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars binnen de drie maanden na het houden van de vergadering die het supplement zal vaststellen.

Zo de vergoeding hoger oploopt dan de herstellingskosten, zal het overschot aan de mede-eigenaars toegekend worden in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemene delen.

B. Gehele vernieling.

De vernieling van het woningcomplex wordt beschouwd als zijnde volledig in het geval dat de waarde van het goed na vernieling, het vierde niet bereikt van de waarde van het goed vóór de vernieling.

In dit geval zal het gebouw weder opgebouwd worden volgens de andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen met eenparigheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de kosten van wederopbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen ten laste van de mede-eigenaars in verhouding van hun kwotiteiten in de gemene delen. Het zal eisbaar worden binnen de drie maanden na het houden van de vergadering die het vereiste supplement zal vastgesteld hebben.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven, binnen gezegde termijn, hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden al hun rechten in het gebouw af te staan aan de mede-eigenaars die het zouden aanvragen mits voorbehoud van hun aandeel in de toegekende vergoeding.

Bij gebrek aan akkoord zal de prijs van deze afstand vastgesteld worden door twee deskundigen, door de bevoegde rechtbank aangesteld, bij eenvoudig bevelschrift. De deskundigen zullen een derde deskundige mogen enoemen met beslissende stem.

Ingeval geen akkoord bereikt wordt betreffende de keus van een derde deskundige, zal deze door de bevoegde rechtbank benoemd worden.

De prijs zal kontant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene delen zullen verdeeld of geliciteerd worden.

De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie, zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun kwotiteiten in de gemene delen.

Artikel 44. Afwijkingen.

a) Indien mede-eigenaars verfraaiingen aan hun appartement mochten uitgevoerd hebben, zullen zij op hun kosten deze laten verzekeren.

b) De eigenaars die oordelen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag afgesloten werd, zullen altijd het recht hebben een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde de lasten en premies ervan te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die ingevolge deze aanvullende verzekering zou worden uitgekeerd.

Artikel 45. Ongevallen.

Een verzekering zal worden afgesloten tegen de ongevallen die mochten overkomen aan personen die te werk worden gesteld voor gemene rekening, en aan de gebruikers van de lift, al waren zij vreemd aan het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden; de premies zullen door de syndicus betaald worden, aan wie zij zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars, in de verhouding tot hun kwotiteiten in de gemene delen en wat de lift betreft, in de verhouding vastgesteld bij artikel 33.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

I. - Algemeenheden.

Artikel 46.

Het huidig reglement wordt opgelegd aan de mede-eigenaren en aan hun rechthebbenden.

In geval van overdracht of van verhuring van een appartement, wordt de overdrager of verhuurder ertoe gehouden de eerbiediging ervan aan de overnemer of huurder op te leggen. Het huidig reglement kan gewijzigd worden door de mede-eigenaars, die over de voorgestelde wijziging beraadslagen en stemmen zoals bepaald bij artikel 25 van het reglement van mede-eigendom.

Deze wijzigingen worden geacteerd in de processen-verbaal van de vergadering der mede-eigenaars.

Bovendien wordt het huidig reglement door de syndicus gehouden en kan het, op alle tijdstippen zonder verplaatsing door iedere mede-eigenaar of huurder, geraadpleegd worden.

II. - Onderhoud.

Artikel 47. Schoonmaak - Schilderen.

Het schoonmaken en schilderen van de buitengevels en de particuliere elementen die van buiten zichtbaar zijn, zoals ramen, balkons, leuning en zonneblinden, zullen uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in het door de algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de syndicus.

Artikel 48. Schouwvegen.

De mede-eigenaars moeten de schoorstenen, kachelbuizen, ovens die van de door hen bezette lokalen afhangen, laten vegen telkens het nodig zal blijken en minstens eenmaal per jaar, voor wat betreft degene waarvan zij gebruik maken.

Het bewijs van het vervullen van deze werken moet aan de syndicus voorgelegd worden.

III. Inwendige orde. Uitzicht - Veiligheid - Rust.

Artikel 49. Hout - Kolen.

Het is de mede-eigenaar verboden hout te zagen, te kloven of te breken.

In geval van gebruik van hout en kolen, mogen deze slechts 's morgens tussen zeven en tien uur naar boven genomen worden en zonder daarvoor de lift te mogen gebruiken.

Artikel 50. Uitzicht.

De gemene delen, namelijk de inganghall, de trappen en de doorgangen moeten ten allen tijde vrijgehouden worden. Bij gevolg zal er nooit iets aangehangen of gelegd worden.

Er is uitdrukkelijk verboden aan vensters, terrassen, balkons, was- of beddegoed, tapijten, klederen te spreiden, reclamen of uitgangsborden te plaatsen.

Er mag geen afval van gelijk welke aard, noch op de straat noch op de koer geworpen worden; er mag ook geen water

of ander vloeistof gegoten worden die de onderste verdiepingen zouden kunnen bevullen.

Artikel 51.

Op de trappen, in de halls, in de doorgangen zal geen huishoudelijk werk mogen gedaan worden, zoals borstelen en uitkloppen van klederen, tapijten, beddegoed, doeken, boenen van meubels, blinken van schoenen enz.

Artikel 52. Veiligheid.

Het is streng verboden in het wooncomplex, rubber- of plooibare gaspijpen te gebruiken; de gasverbindingen dienen uit vaste buizen te bestaan.

Artikel 53. Dieren.

Het is verboden zo in de private als in de gemene lokalen honden, katten, vogels, duiven en andere dieren te herbergen dit om de rust van de bewoners niet te verstoren.

Artikel 54. Vuilniskoker.

De vuilniskoker mag slechts gebruikt worden voor de gewone huishoudelijke afval, die de goede afloop niet kan belemmeren, geen papier, noch karton, geen brandende voorwerpen zoals sigaretten en sigaren, geen vloeibare of kleverige stoffen mogen er in ontruimd worden. De huishoudelijke afval moet worden ingepakt in pakken waarvan het volume zodanig is berekend dat de vlotte afloop niet worde gehinderd.

Deze vuilnisbak zal voor het ledig maken door de bewoners op de gestelde dagen in het bereik gesteld worden van de bevoegde gemeentediensten, en dit om de beurt per week, te beginnen met appartement eerste verdieping links; de bewoner wiens week het is, moet tevens zorgen dat, na lediging de vuilnisbak op zijn plaats wordt gezet en dat de vuilniskokerruimte wordt gereinigd.

Artikel 55. Rust.

De mede-eigenaars, huurders en alle bewoners in het algemeen zullen als een goede huisvader het woningscomplex bewonen en van hun eigendom gebruik maken.

Zij zullen ervoor zorgen dat de rust in het woningcomplex op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, dat van familieleden, van de personen die bij hen in dienst zijn of van bezoekers.

Het is verboden in de private lokalen over te gaan tot een openbare roerende verkoping, zonder voorafgaande toelating van de syndicus.

Het is aan de bewoners ten strengste verboden toegang te nemen tot het dak en dit als zonne- of kuuroord te benutten. Deze toegang is enkel toegelaten voor het uitvoeren van noodzakelijke herstellingswerken aldaar.

In het algemeen, zullen zij de voorschriften van de syndicus volgen, die de rust en het goede onderhoud beoogt.

Artikel 56. Muziek - Electricische apparaten.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio-ontvangs pick-ups en televisie is toegelaten, voor zover het de andere bewoners niet verstoort, en alleen tussen acht uur 's morgens en elf uur 's avonds.

De electricische huishoudapparaten moeten onafgebroken werken.

Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die op normale wijze, huishoudapparaten drijven.

Artikel 57. Verhuring.

De door de eigenaars afgesloten huurkontrakten zullen verbintenis voor de huurders inhouden op het gebouw als burgerwoning en als een goede huisvader te betrekken om de voorschriften van het tegenwoordig reglement na te leven.

Ingeval van vastgestelde zware inbreuk, zullen de kontrakten mogen verbroken worden op aanvraag van de syndicus. Bij het opstellen van de huurovereenkomsten zullen mede-eigenaars zich moeten laten leiden door een model traktetum hetwelk de syndicus te hunner beschikking houdt.

Artikel 58.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen moeten voldoen aan alle politiereglementen en wegenlasten.

Artikel 59. Bestemming der vertrekken.

De vertrekken zijn bestemd voor burgerlijke huisvesting; ze mogen tot geen andere doeleinden gebruikt worden; uitoefenen van een beroep, het houden van pensioen, politiek of philosophische of private kring, het geven van dans, turn of zanglessen, het houden van depots of van andere zaken, zijn niet toegelaten.

Artikel 60.

Het is, zonder toelating van de algemene vergadering, verboden met algemeenheid van stemmen, verboden reclame het gebouw aan te brengen. Geen enkel opschrift, borden, beroep enz. mag aan vensters, balkons, deuren, buiten trappen, halls en doorgangen, geplaatst worden.

Ingeval van verkoop of verhuring van een appartements een plakbrief mogen aangebracht worden in de inkomhal van de voordeur en op een venster van kwastieus appartements.

Het is toegelaten op de naast de private inkomdeur van ieder appartement, een plaat aan te brengen volgens de algemene vergadering aangenomen, waarop de naam van de bewoner aangeduid is. Aan de hoofdingang beschikking iedere bewoner over een brievenbus waarop zijn naam en het appartement door hem bewoond, mogen vermeld worden, en het model door de algemene vergadering voorgeschreven.

Artikel 61.

Er mag in het gebouw geen enkele opslagplaats van gevaarlijke, hinderlijke, ongezonde en ontvlambare stoffen gevestigd worden. De bewoners zullen ervoor zorgen dat de kelders geen bedorven stoffen en waren bergen.

Artikel 62. Schoonmaak van de gemene delen - werkvrouw.

Een werkvrouw zal door de syndicus aangeworven worden die ze eveneens zal mogen afdanken.

HOOFDSTUK IV. ALGEMEENHEDEN.

Artikel 63. Gemene muren.

De huidige eigenaars, de echtgenoten heer Andreas Vanden Broecke en mevrouw Maria Schreyen behouden zich het recht voor, de prijs van de afstand aan geburen van de scheidingsmuren, zelf te ontvangen. De prijs zal door deze eigenaars ontvangen worden op hun enkele kwijting zonder de tussenkomst van de andere eigenaars van de appartementen.

Indien de bemiddeling van deze mede-eigenaars nodig zou blijken om mijnheer en mevrouw Vanden Broecke-Schreyen toe te laten kwestieuze prijs te ontvangen, zullen zijn kosteloos en op eerste verzoek, hun medewerking moeten verlenen.

De huidige voornoemde eigenaars zullen in elk geval de scheidingsmuren waarvan sprake, mogen gebruiken voor henzelf of voor derden, tot welk doel ook en namelijk voor het oprichten van gebouwen. Gemeld voorbehoud brengt voor de huidige eigenaars geen verplichtingen mede deze scheidingsmuren te onderhouden en te beschermen, noch enige verantwoordelijkheid, gemelde muren blijvende ten laste, risico en gevaar van de mede-eigenaars.

Artikel 64. Geschillen.

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars betreffende hetzij de gemeenschappelijke delen, hetzij de privative delen, hetzij de juiste interpretatie van een of andere bepaling van huidig reglement, zal het geschil beslecht worden door de algemene vergadering, tenware zij verkoos een scheidsrechter aan te stellen die in laatste instantie zal beslissen.

De beslissingen door de algemene vergadering of door de scheidsrechter getroffen, zullen door partijen worden uitgevoerd, zonder enig verhaal.

Artikel 65.

Ingeval zich, bij afwezigheid van de bewoners der appartementen bepaalde incidenten zouden voordoen, waarbij dringend maatregelen dienen te worden getroffen om groter onheil te voorkomen, zoals bijvoorbeeld ontstaan van brand, springen van buizen, gasontsnappingen - deze opsomming niet beperkend zijnde - is het de syndicus toegelaten alle maatregelen te treffen, welke hij nodig of nuttig zal oordelen om aan de toestand een einde te stellen.

De kosten welke tengevolge van dit optreden zijn veroorzaakt dienen op eerste verzoek aan de syndicus te worden betaald zonder dat gelijk welke reclamatie zal mogen worden opgeworpen, zowel wat de opportuniteit van het optreden betreft als de kosten eraan verbonden.

Artikel 66. Algemene schikkingen.

Tegenwoordig reglement van mede-eigendom en van inwendige orde dient tot het vaststellen van de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars; het is bindend voor al wie gelijk welke recht bezit op het gebouw of een deel ervan en solidair en onverdeeld tussen hun erfgenamen en rechtshabbers ten welken titel.

Diensvolgens zullen alle overdragende en verklarende akten van eigendom, vruchtgebruik of andere rechten, uitdrukkelijk moeten vermelden, dat de nieuwe belanghebbenden, er volledig kennis van hebben genomen, in de rechten en plichten eruit voortvloeiend gesubrogeerd worden en de verbintenissen aangaan al de bepalingen en clausules erin bevestigend na te leven en te eerbiedigen.

In ieder van deze akten zal woonst gekozen worden in de Gentse agglomeratie; bij gebreke daaraan wordt van rechtswege woonst gekozen in het gebouw zelf.

Artikel 67.

Aangezien de autobergplaatsen langs de koerzijde niet enkel deel uitmaken van het onroerend complex, waaromtrent deze akte is opgesteld maar eveneens van het geheel van autobergplaatsen dat aansluit of zal aansluiten met andere appartementsgebouwen, dient alhier verwezen naar de bepalingen van een akte opgesteld door notaris Verstrynghe te Gent in datum van zeven april negentienhonderd vijf en zestig, welke bepalingen luiden als volgt :

- 1/ De kosten van onderhoud en herstelling van het wegdek en de riolering van de binnenkoer en de doorgang naar de Aannemersstraat, deze van de verlichting ervan met elektrisch tijdschakelaar, het onderhoud van de in de koerruimte aangelegde grasperken en beplantingen, zijn ten laste van de eigenaars van de autobergplaatsen, in verhouding met het aantal autobergplaatsen welke zij bezitten, met dien verstande dat de onkosten van onderhoud en herstelling van de riolering ook ten laste zijn van de eigenaars van appartementsen die er gebruik van maken.
2. Het eenvormig tuchtreglement voor gans het complex omvat volgende bepalingen :
 - a) De autobergplaatsen zijn uitsluitend als dusdanig te gebruiken en mogen derhalve niet dienen als bergruimte voor olie, brandstoffen, afval of andere goederen van welke aard ook, noch als hokken voor dieren;

b) Er mogen geen herstellingen van auto's worden uitgevoerd het is toegelaten de auto's te wassen, doch zulks moet geschieden in de autobergplaatsen zelf;

c) De binnenkoer mag niet gebruikt worden als parkeerplaats, noch als speelruimte voor kinderen, hij mag niet bereden worden door fietsen, bromfietsen, motorfietsen noch rolschaatsen.

d) De gebruikers van autobergplaatsen mogen de motoren van hun voertuigen niet in werking stellen op een wijze die hinderlijk of lawaaierig zou zijn; hen is hen verboden te klaxoneren; zij dienen gebruik te maken van hun rechten als een goede huisvader en de rust van de bewoners dan op de voorgrond gebouwde appartementengebouwen niet storen;

e) De heer Andreas Vanden Broecke wordt voor vijf jaar aangesteld als syndicus en zal onder ander als taak hebben te waken op het goede onderhoud van de wegenis en de riolering, de electricische installatie en het naleven van het tuchtreglement.

f) Ieder jaar, vanaf negentienhonderd een en zeventig, wordt een algemene vergadering van al de eigenaars van al de autobergplaatsen bijeengeroepen en dit voor de eerste maal door de zorgen van de aangestelde syndicus; deze vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van de eigenaars die samen minstens vijf autobergplaatsen bezitten.

De punten op de dagorde gebracht, worden aanvaard of verworpen met gewone meerderheid van stemmen.

KOSTEN.

De kosten, rechten en ereloon dezen, zullen door de eigenaars van appartementen afgedragen en betaald worden

Aldus opgemaakt te Merelbeke, de 30 december negentienhonderd zeven en zestig.

(getekend)
ghem, not.

- A. Vanpete-

Geregistreerd te Merelbeke, de vijfde januari 1900 acht en zestig. negentien rollen, geen verzendingen. boek 53 blad 94 vak 17. Ontvangen : honderd vijftig frank. De Ontvanger (get) Ch. Gistelincx.

Overgeschreven te Gent, eerste kantoor der hypotheeken op 29 januari 1968. boek 2450 nr 1. Ontvangen : tweeduizend driehonderd vier en dertig frank. De Bewaarder (get) Huyghe.
