



STUDIE

VAN

M^{TER} K. VANDEN BUSSCHE

NOTARIS

TE

KOKSIJDE

RESIDENCE ALASSIO

WESTENDE.

Ten jare negentienhonderd vijf en zestig,
de

Voor Ons, Meester Karel VANDEN BUSSCHE,
Doctor in de Rechten, Notaris ter standplaats Koksijde.

Is verschenen :

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMMOBILIA", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Knokke, Mellenslaan, nummer 5

gesticht bij akte verleden voor meester Valerien Verheecke, notaris te Knokke in datum van acht-tiende oktober negentienhonderd zestig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad in datum van negen en twintigste oktober negentienhonderd zestig onder nummer 28.843

Alhier vertegenwoordigd door de heer

handelende in zijn hoedanigheid van algemene volmacht-dra-ger van de heer Sylvain Morbée, accountant, wonende te Knokke, Zwaluwenlaan, nummer 14, enige zaakvoerder van ge-melde vennootschap, ingevolge akte algemene volmacht ver-leden voor ondergetekende notaris in datum van

waarvan een echt verklaard afschrift alhier zal aangehecht blijven.

hierna genoemd de "VERSCIJNERS".

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN.

Welke verschijners verklaren eigenaar te zijn van het volgend onroerend goed :

GEMEENTE WESTENDE.

Een villa genaamd "LA GLACENEE" met afhan-gen en medegaande erve, gelegen langs de Koning Ridderdijk nummer 26; bekend bij kadaster sectie A, deel van nummer 1/F/36 voor een grootte volgens titel van honderd zeven en vijftig vierkante meters en vijftig vierkante decimeters en volgens meting groot honderd één en zestig vierkante meters vijf en twintig vierkante decimeters.

Palend of gepaald hebbend ten noorden aan de Koning Ridderdijk, ten oosten aan Raymond Binet-Vande-putte te Tourcoing, Alfred Marchant-Vandeputte te Tourcoing en de N.V. B.M.G.E. te Brugge, ten zuiden aan de N.V. B.M. G.E. te Brugge en Robert Bonne-Denys te Westende, en ten westen aan 1) Germaine en 2) Charlotte Poliard en deelheb-bers te Soignies.

PLAN.

Het hierboven beschreven goed werd opgemeten en is afgebeeld op een plan opgemaakt door de heer J. KREPS landmeter-meetkundige schatter, wonende te Knokke in datum van eerste maart negentienhonderd vijf en zestig; welk plan na "ne varietur" getekend te zijn geworden door de verschij-ners en ons, Notaris, hieraan zal gehecht blijven om samen met deze ter registratie aangeboden te worden.

TITEL VAN EIGENDOM.

Het hierboven beschreven onroerend goed behoort toe aan de verschijners, om het te hebben aangekocht onder grotere oppervlakte, jegens de heer Hedwig-Frans Vanhove, aannemer-immobiliënagent, wonende te Westende bij akte verleden voor ondergetekende notaris in datum van drie november negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne de tiende november daarna, boek 4.470, nummer 14

De heer Hedwig Vanhove was er eigenaar van om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Elisabeth-Marie Françoise-Agnès-Ghislaine Braffort, zonder beroep, echtgenote van de heer Cecil-André-Joseph-Ferdinand-Jean-Marie de Strycker, directeur van de Nationale Bank van België, wonende te St.Pieters Woluwe bij akte verleden voor ondergetekende notaris in datum van vijf en twintigste april negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne in datum van eerste juni daarna, boek 4.421, nummer 21

Mevrouw Elisabeth Braffort, voornoemd, was er eigenares van ingevolge akte verdeling tussen Mevrouw Elisabeth Braffort, voornoemd en Mijnheer François-Xavier Pierre-Paul-Marie-Ghislain Braffort, licentiëat in de Politieke en Diplomatieke Wetenschappen te St.Pieters-Woluwe verleden voor meester Pierre Willocx, notaris te Brussel in datum van negentiende september negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne de één en twintigste oktober daarna, boek 4.351, nummer 18

Mevrouw Elisabeth Braffort en Mijnheer François Braffort, beiden voornoemd, waren er eigenaars van ingevolge erfenis van Mevrouw Anne-Marie van de Kerckhove, weduwe van de heer Paul-François-Joseph Braffort; overleden te St.Pieters-Woluwe op negende januari negentienhonderd drie en zestig, nalatende als enige reservataire erfgenamen Mevrouw Elisabeth Braffort en Mijnheer François Braffort, beiden voornoemd, volgens eigenhandig testament in datum van zestiende oktober negentienhonderd acht en vijftig, nedergelegd onder de minuten van notaris Willocx op twee en twintigste mei negentienhonderd drie en zestig ingevolge bevelschrift van de heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Neufchâteau op zestiende mei negentienhonderd drie en zestig; heeft de overledene andere onroerende goederen dan het bij deze verkochte aan haar zoon Mijnheer François Braffort, gelegateerd.

Mevrouw Anne-Marie van de Kerckhove, Mevrouw Elisabeth Braffort en Mijnheer François Braffort, allen voornoemd, waren er eigenaars van ingevolge erfenis van Mijnheer Paul-François-Joseph Braffort, geneesheer, overleden te St.Mard op vijftiende februari negentienhonderd vijf en vijftig; nalatende als enige reservataire erfgena-

men Mevrouw Elisabeth Braffort en Mijnheer François Braffort, beiden voornoemd, onder voorbehoud van het algemeen vruchtgebruik zijner nalatenschap gelegateerd aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Anne-Marie van de Kerckhove, voornoemd, ingevolge gifte tussen echtgenoten verleden voor meester Lambinet, notaris te Virton de achtste september negentienhonderd acht en veertig.

Mijnheer Paul Braffort en zijn echtgenote Mevrouw Anne-Marie van de Kerckhove, beiden voornoemd, waren er eigenaars van ingevolge aankoop jegens Mijnheer Léon-Amedée-Alfred-Joseph Lepoivre, notaris, en zijn echtgenote Mevrouw Simonne-Andrée-Ghislaine Kupfferschlaeger, zonder beroep, beiden te Lessines ingevolge akte verleden voor meester François Ilaitin, notaris te Lessines op veertiende april negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne de vijfde mei daarna, boek 2:708, nummer 11

De echtgenoten Léon Lepoivre-Kupfferschlaeger waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben jegens de heer Camille Sapin, ingenieur te Parijs bij akte verleden voor notaris de Clèves in datum van zeventiende september negentienhonderd achttien, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne de derde oktober daarna, boek 2:275, nummer 3

OPRICHTING VAN HET GEBOUW.

Na deze uiteenzetting, verklaren de verschijners dat zij op hun kosten voornoemde villa afgebroken hebben en dat er op deze plaats een appartementsgebouw genaamd "RESIDENCE ALASSIO" zal opgetrokken worden, bestaande uit een ondergrond met kelder, een gelijkvloers met winkel-appartement en een grote garage, en zeven verdiepingen omvattende elk twee appartementen die zullen of kunnen toebehoren aan verschillende eigenaars ten titel van privatieve en exclusieve eigendom.

De verschijners hebben opdracht gegeven aan de heer J. CAUWE, architect, wonende te Heist-Duinbergen om de plannen betreffende het gebouw op te maken en zij verklaren dat deze plannen door de diverse bevoegde autoriteiten werden goedgekeurd die hen de toelating tot bouwen, volgens deze plannen, hebben verleend.

IMMOBILIER STATUUT.

De verschijnenden verlangen de horizontale verdeling van de te bouwen eigendom door te voeren en hebben het gebouw willen stellen onder het regiem van de mede-eigendom en het voorzien van een woningstatuut.

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw waarvan sprake te stellen onder het regiem van de mede-eigendom overeenkomstig de wet van achtste juli negentienhonderd vier en twintig, die het artikel vijfhonderd zeven en zeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De verschijners verklaren de verdeling van het gebouw te doen overeenkomstig de beschrijving en de ontleding der plannen hierna vermeld.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten :

- a) een gedeelte in privatieve eigendom dat uitsluitend zal toebehoren aan hun eigenaar;
- b) een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

Het ontstaan van deze privatieve lokalen verwekt het bestaan van gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

Deze gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de hierboven beschreven grond, worden verdeeld in tien duizendsten. Zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeltheid en vormen een onafscheidbare afhankelijkheid van de privatieve eigendommen.

Het aantal tien duizendsten gehecht aan elk privaatief element bepaalt de bijdrage in de algemene gemeenschappelijke lasten, onder voorbehoud van hetgeen hierna gezegd wordt en in het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake hierna.

Deze tien duizendsten worden bepaald rekening houdende met de nuttige oppervlakte en de veronderstelde waarde die wordt gehecht aan de verschillende privatieve elementen.

De aanbedeling dezer tien duizendsten, zoals hierna vastgesteld, aan de appartementen en de andere privatieve elementen, is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen de vastgestelde hoeveelheden en de nuttige oppervlakte of veronderstelde waarde.

De vervreemding van een appartement of privaatief lokaal omvat noodzakelijk erwijze de vervreemding van het privaatief gedeelte en de daarmee onafscheidbaar verbonden aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement of ander privaatief lokaal bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

BASISAKTE.

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de verschijners naar een reglement van mede-eigendom, welke gehecht is gebleven aan een basisakte verleden voor ondergetekende notaris in datum van tiende augustus negentienhonderd vier en

zestig, overgeschreven ten kantore van hypotheeken te Veurne de vierde september daarna, boek 4.449, nummer 26

De verschijners verklaren dit reglement van mede-eigendom volledig en uitdrukkelijk goed te keuren. In de mate dat onderhavige basisakte er niet van afwijkt, is dit reglement verplichtend voor allen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden van een privaatief deel van het gebouw.

Dit reglement omvat :

1.- Het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt : de verdeling van de eigendom, het onderhoud de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de mede-eigenaars kunnen ontstaan.

Deze schikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijzigingen tenzij bij eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars; dit statuut kan overigens tegen allen ingeroepen worden door de overschrijving ten kantore van de bevoegde heer hypotheekbewaarder.

2.- Dit reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw.

Dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

De verschijners hebben ons daarop de volgende dokumenten overhandigd om onder onze minuten bewaard te worden :

VIER PLANNEN waarop de beschrijving van het gebouw afgebeeld staat :

- a) plan nummer EEN is een tekening van de ondergrond, het gelijkvloers, het type verdiep, de indeling van de terugbouw van het zevende verdiep en het dakplan.
- b) plan nummer TWEE is een tekening van de achtergevel, een tekening van de doorsnede A-B, een tekening van de voorgevel, het inplantingsplan en het liggingsplan.
- c) plan nummer DRIE is een wijzigingsplan van de riolen, de ondergrond en de achterbouw van het gelijkvloers.
- d) plan nummer VIER is een schematisch plan van de gemene en privaatieve delen van het gebouw.

Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

6

Deze plannen vormen samen met het gemeld reglement van mede-eigendom en onderhavige akte, de basisakte van het gebouw "RESIDENCE ALASSIO".

Deze plannen zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven nadat zij echt verklaard zijn, door de verschijners en door hen "ne varietur" getekend en door de ondergetekende notaris met de bijlage melding bekleed werden.

Zij zullen terzelfdertijd geregistreerd worden als deze akte en zullen voortaan integraal deel uitmaken van deze akte.

Deze plannen kunnen enkel ten titel van eenvoudige inlichting ingeroepen worden zolang de gebouwen niet volledig zijn afgewerkt.

Zij kunnen gewijzigd worden op voorwaarde dat deze wijzigingen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw noch aan het belang der mede-eigenaars.

Deze wijzigingen kunnen ondermeer de inhoud en de nuttige oppervlakte van de verkochte privatieve elementen niet verminderen noch schaden aan de stijl, harmonie en de standing van het gebouw.

Daarenboven kunnen deze wijzigingen enkel geringe omvang hebben en slechts betrekking hebben op kleine technisch kwesties.

De komparanten behouden zich het recht voor tot aan de afwerking, de oppervlakte van de gemene delen te wijzigen, zoals de gemene halls, om eventueel een appartement of privatief element te vergroten.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

1.- ONDERGROND :

- a) Gemene delen : liftput, diverse aera's, riolering en aflopen, fundering van het gebouw.
- b) Privatieve delen :

- 1) in privatieve en exclusieve eigendom :

- een grote kelder welke uitsluitend gehecht is aan het appartement van het gelijkvloers waarmede het verbonden is door een privatieve draaitrap.

- 2) deze kelder bevat geen onverdeelde aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid; gezien hij een onafscheidbare aanhorigheid vormt van de winkel.

2.- GELIJKVLOERS :

- a) Gemene delen : portaal, ingang deur, inkom-hall met water- en elektriciteitstellers, trapzaal met trap, liftkoker, vuilnisschacht, bergplaats en diverse aera's
- b) Privatieve delen : een winkel-appartement bestaande uit
 - 1) in privatieve en exclusieve eigendom : een winkel, een bergplaats, een badkamer, een hall met vestiaire en debarras, een ingerichte keuken, een w.c., een living met dubbele deur op koer, een slaapkamer met ingemetselde kast; en in het achtergebouw een grote garage en chauffage-hok.

- 7
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : voor het winkel-appartement zelf, zevenhonderd zes en zeventig/tienduizendsten en voor het achtergebouw honderd vier en negentig/tienduizendsten; hetzij voor de geheelheid van het appartement negenhonderd zeventig/tienduizendsten.

3.- VERDIEPINGEN :

De indeling der verdiepingen is identiek behoudens het zevende verdiep. De appartementen met de pare nummers liggen rechts en deze met de onpare nummers liggen links wanneer men vanop de dijk naar het gebouw kijkt.

- a) Gemene delen : liftkoker, trapzaal met trap, diverse aera's en vuilnisschacht.
- b) Privatieve delen : twee appartementen per verdiep bevattende elk :
- 1) in privatieve en exclusieve eigendom : een living, een geïnstalleerde keuken, een hall met vestiaire en ingemetselde kast, een badkamer, een debarras, een w.c., één slaapkamer met lavabo en twee ingemetselde kasten en een terras op achtergevel met ingemetselde kast.
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten der gemene delen van het gebouw waaronder de hierboven beschreven grond.

4.- HET ZEVENDE VERDIEP :

- a) Gemene delen : liftkoker, trapzaal met trap, diverse aera's en vuilnisschacht.
- b) Privatieve delen : twee appartementen omvattende elk
- 1) in privatieve en exclusieve eigendom : een terras op voorgevel, een living, een geïnstalleerde keuken, een hall met vestiaire en ingemaakte kast, een badkamer, een debarras, een w.c., één slaapkamer met lavabo en twee ingemetselde kasten en een terras op achtergevel met ingemetselde kast.
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten van de gemene delen van het gebouw waaronder de hierboven beschreven grond.

5.- HET DAKPLAN :

Men bemerkt er enkel gemene delen zoals diverse aera's, liftkoker met lift en motor, machinekamer, trapzaal met trap, diverse geleidingen en aflopen.

In het algemeen al wat niet uitdrukkelijk vermeld is als privatieve gedeelten te weten : de liftkabinen, de schouwen, aera's, goten, afvoerleiding van water, de dakbedekking, enz... zijn begrepen in de gemene delen.

8

Bovendien zijn de algemene delen omstandig beschreven in het hierboven vermeld reglement van mede-eigendom.

SAMENVATTENDE TABEL.

1.- Gelijkvloors :

- Appartement-winkel met garage en kelder in de ondergrond : negenhonderd zeventig/tienduizendsten. 970/10.000

2.- Eerste verdiep :

- Appartement links, nummer EEN wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000
- Appartement rechts, nummer TWEE wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

3.- Tweede verdiep :

- Appartement links, nummer DRIE wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000
- Appartement rechts, nummer VIJF wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

4.- Derde verdiep :

- Appartement links, nummer VIJF wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000
- Appartement rechts, nummer ZES wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

5.- Vierde verdiep :

- Appartement links, nummer ZEVEN wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000
- Appartement rechts, nummer ACHT wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

6.- Vijfde verdiep :

- Appartement links, nummer NEGEN wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000
- Appartement rechts, nummer TIEN, wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

7.- Zesde verdiep :

- Appartement links, nummer ELF, wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

- Appartement rechts, nummer TWAALF, wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

8.- Zevende verdiep :

- Appartement links, nummer DERTIEN, wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

- Appartement rechts, nummer VEERTIEN, wordt aanbedeeld : zeshonderd vijf en veertig/tienduizendsten. 645/10.000

ZIJ IN TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN
10.000/10.000
=====

ERFDIENSTBAARHEDEN.

A.- Bijzondere erfdienstbaarheden :

1) Einnenkoer op het gelijkvloers :

De eigenaar van het appartement "winkel" op het gelijkvloers heeft het uitsluitend, kosteloos en eeuwigdurig genot van de binnenkoer zoals deze is aangeduid op het gewijzigd plan, welke alhier aangehecht is onder nummer drie.

2) Daken :

Het is ten strengste verboden aan ALLE eigenaars, huurders of rechthebbenden en aan alle andere personen om zich op het dak van het hoofdgebouw en het achtergebouw; en zich in de liftkabinen boven het zevende verdiep te begeven; tenzij voor het onderhoud en de herstellingswerken.

Alle zonnebaden, spelen, enz... zijn er ten strengste verboden.

B.- Conventionele erfdienstbaarheden :

Het bouwen van de "RESIDENCE ALASSIO" kan toestanden scheppen die een erfdienstbaarheid stichten indien de grond zou behoren aan verschillende eigenaars

De juridische verdeling van de eigendom tot stand gebracht in onderhavige basisakte doet deze erfdienstbaarheden van rechtswege tot stand komen vanaf de eerste verkoop van een privaatief element aan een derde persoon.

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van "goede huisvader" zoals vastgesteld in artikel zeshonderd twee en negentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek en in de overeenkomst van de partijen.

Dit geldt ondermeer :

- van zodra het ene lokaal boven het ander kan bestaan;
- voor de gemene afvoering van regen- en afvalwaters, do rioleringen, enz...
- voor de leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, vuilnisschachten, enz...) en

- in het algemeen : al de gemeenheden en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privaatieve delen of tussen deze en de gemene delen die voorkomen op de plannen door hun uitvoering ervan of ook nog door de plaatselijke gebruiken.

De toekomstige verkrijgers van een privaatief deel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de aktieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, die het bescreven goed kunnen bezwaren, behoudens hun recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten; maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijners en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstreken aan wie ook, dan er uit geregistreeerde of niet-verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

SPECIALE VOORWAARDEN.

1.- Onderhavige basisakte met zijn aangehechte stukken bepaalt de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor alle mede-eigenaars en voor alle personen die op het onroerend goed of een deel ervan, een recht van gelijk welke aard hebben of zouden verkrijgen. Zij verplichten hen, hun erfgenamen, erfopvolgers en rechtverkriggenden ten allen titel, solidair en ondeelbaar.

Bijgevolg zullen alle overdragende of verklarende akten van eigendom, genot of andere, huurkontrakten inbegrepen, uitdrukkelijk moeten melding maken dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats gesteld zijn, door het enkel feit van eigenaar of betrekker te zijn geworden van een deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of zullen voortvloeien.

2.- Garage :

De bestemming van de garage mag niet gewijzigd worden; bijgevolg mag zij enkel dienen als bergplaats voor het winkel-appartement en als auto-standplaats. De deuren van de garage moeten steeds in volledige overeenstemming zijn met de gevels van het gebouw en er een volkomen harmonisch geheel mede vormen.

Gezien de garage een afzonderlijk geheel vormt, afgescheiden van het hoofdgebouw, dienen de kosten voor onderhoud, herstelling en eventuele heropbouw uitsluitend gedragen te worden door de eigenaar van het winkel-appartement op het gelijkvloers.

De overige eigenaars van een privaatief gedeelte in het hoofdgebouw kunnen om geen enkele reden verplicht worden in deze kosten bij te dragen.

3.- Onderhoud van het hoofdgebouw :

Het hoofdgebouw dient uitsluitend onderhouden en hersteld te worden door de eigenaars van een privaatief element ervan.

Het achtergebouw (garage) draagt dus niet bij in het onderhoud van het hoofdgebouw.

Rekening houdende dat de negenhonderd zeventig/tienduizendsten van het winkel-appartement samen-gesteld is uit zevenhonderd zes en zeventig/tienduizendsten voor de waarde van het gedeelte gelegen in het hoofdgebouw en honderd vier en negentig/tienduizendsten voor het gedeelte gelegen in het achtergebouw; dienen deze kosten omgeslagen te worden over de veertien appartementen gelegen op de verdiepingen en het winkel-appartement op het gelijkvloers in de volgende verhouding.

- Het winkel-appartement op het gelijkvloers voor zevenhonderd acht en tachtig/tienduizendsten. 788/10.000
- Ieder der veertien appartementen voor zevenhonderd acht en vijftig/tienduizendsten of samen voor negen duizend tweehonderd en twaalf/tienduizendsten. 9.212/10.000

TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN	10.000/10.000
	=====

4.- Verdeling van de liftkosten :

De lift heeft slechts acht ontvangsten waarvan het winkel-appartement op het gelijkvloers geen het minste voordeel heeft.

De kosten van onderhoud en kleine herstellingen, verzekeringen en verbruik dienen dus uitsluitend verdeeld te worden over de eigenaars van de appartementen op de verdiepingen in de volgende verhouding.

- De appartementen nummers 1 tot en met 12 gelegen op het eerste tot en met het zesde verdiep, respectievelijk elk zevenhonderd veertien/tienduizendsten, hetzij in het totaal acht duizend vijfhonderd acht en zestig/tienduizendsten. 8.568/10.000
- De appartementen nummers 13 en 14 gelegen op het zevende verdiep, respectievelijk elk zevenhonderd zestien/tienduizendsten hetzij in totaal duizend vierhonderd twee en dertig/tienduizendsten 1.432/10.000

TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN	10.000/10.000
	=====

5.- Handelsbestemming winkel-appartement :

Het appartement gelegen op het gelijkvloers heeft een handelsbestemming.

De handelsuitbating mag evenwel geen schade berokkenen aan de eigenaars van de overige appartementen, gelegen op de verdiepingen of aan de geburen en mag de standing van het gebouw niet in gevaar brengen.

Het is ten strengste verboden in het handelslokaal een vishandel, beenhouwerij, dancing, drankgelegenheid of begrafenisonderneming of een andere handelsuitbating die een onderzoek "de commodo en incommodo" nodig maakt, in onder te brengen.

Van dit verbod kan slechts afgeweken worden indien ALLE mede-eigenaars, zonder enige uitzondering, hun toestemming geven.

Deze toestemming zal kunnen blijken uit het proces-verbaal van algemene vergadering der mede-eigenaars.

6.- In het hierboven vermeld reglement van mede-eigendom wordt verondersteld dat de gemene delen van het gebouw verdeeld zijn in "duizendsten".

De term "duizendsten" moet voor het appartementsgebouw "RESIDENCE ALASSIO" derhalve gelezen worden als "tienduizendsten".

7.- De mede-eigenaars worden verondersteld een perfecte kennis te hebben van de beschikkingen van de wet van achtste juli negentienhonderd vier en twintig die de bepalingen van het burgerlijk wetboek nopens de mede-eigendom vervolledigen.

Voor al hetgeen niet vermeld is in onderhavige basisakte en het vermeld reglement van mede-eigendom zijn de beschikkingen van gemelde wet van toepassing, alsook de plaatselijke gebruiken.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID DER SCHEIDSMUREN.

De scheidsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

De P.V.B.A. IMMOBILIA, vertegenwoordigd zoals gezegd, behoudt zich uitdrukkelijk het zakelijk recht van gemeenschap voor van de scheidsmuren op te richten op de grens met de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de P.V.B.A. IMMOBILIA mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De P.V.B.A. IMMOBILIA heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en er tevens kwijting over te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap kan voor de P.V.B.A. IMMOBILIA noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, de bescherming, de

herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid, mede brengen

Indien, om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van het gebouw "RESIDENCE ALASSIO" vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

VERZEKERINGEN.

De verschijners hebben de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen afgesloten voor een voldoende bedrag, en dit voor een duur van tien jaar, ten einde alle risico's volledig en onmiddellijk te dekken van brand, ontploffingen, elektrische kortsluitingen en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend te nemen zijn volgens het hierboven vermeld reglement van mede-eigendom.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars deze nog bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur van de polis.

IDENTITEIT.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit der verschijners op zicht der stukken door de wet vereist.

WOONSTKEUZE!

Voor de uitvoering dezer verklaren de verschijners keus van woonstede te doen ten kantore van ondergetekende notaris.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

betreffende een onroerend goed op te trekken op een perceel grond, waarvan sprake in de basisakte waaraan dit reglement zal aangehecht blijven.

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL EEN : BEPALING EN DRAAGWIJDTE.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8.7.1924), wordt zoals volgt het statuut van het op te trekken onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen oprijzen tussen de mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebrek van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, dat tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore van hypotheeken van de ligging van het onroerend goed.

ARTIKEL TWEE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het werkelijk statuut, en kan gewijzigd worden in de hierna aangegeven voorwaarden.

De veranderingen aan het reglement van inwendige orde zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij zullen verplichtend zijn voor degenen die rechten van eigendom of van genot van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen, aan hun mede-contractanten, en hun rechtverkrijgenden.

ARTIKEL DRIE : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van medeëigendom-inwendige orde vormen samen het "algemeen reglement van medeëigendom". Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed ; het is tevens verplichtend voor alle hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

Alle bepalingen vervat in het reglement van mede-eigendom, en welke tegenstrijdig zouden zijn aan diegene vermeld in de basisakte, zullen als niet bestaande dienen aanzien te worden.

Worden ten andere ook als bestaande om in deze opgenomen te zijn aanzien, alle voorwaarden en erfdienstbaarheden vervat in de basisakte, evenals alle bestaande en nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

HOOFDSTUK II : WONINGSTATUUT.

SECTIE 1 : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL VIER : VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan ieder eigenaar de exclusieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle medeeigenaars zal behoren ieder van hen voor een gedeelte.

De privatieve delen worden "appartementen" genoemd.

De bepaling omvat de appartementen, en magazijnen, standplaatsen voor auto's, garages waarvan hiervoor sprake, de kelders en in het algemeen alle lokalen die als "privatief" worden aanzien.

ARTIKEL VIJF : VERDELING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen worden onderverdeeld in 1000/1000 aanbedeeld aan de appartementen in verhouding van hun nuttige oppervlakte en hun vooropgestelde waarde hunner privatieve delen.

De verdeling der aandelen onder de verschillende appartementen werd vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

De onverdeelde delen in mede-eigendom gehecht aan een privatief eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter behoudens de eventuele wijzigingen in de voorwaarden hierna vermeld.

Ingeval een koper twee of meer appartementen of andere privatieve lokalen aankoopt, zal hij aanzien worden, zelfs indien hij deze privatieve lokalen in één privaatief lokaal omvormt, als zijnde eigenaar van twee of meer appartementen of privatieve lokalen, en niet als zijnde eigenaar van één groter appartement of privaatief lokaal. Diensvolgens heeft hij alle rechten en plichten van twee of meer onderscheidene eigenaars.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen ondergaan mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering genomen door de twee/derden der stemmen gehecht aan de gemene delen en de speciale meerderheid van de drie/vierden der vertegenwoordigde stemmen.

ARTIKEL ZES : GEMENE DELEN - SAMENSTELLING.

De gemene delen ten laste van al de eigenaars, en uitgaande van de verplichte onverdeeldheid, zijn deze welke niet aanbedeeld werden door de basisakte tot het privaatief gebruik van de eigenaars der appartementen of deze welke aldus bepaald worden door het gebruik en wet, te weten :

1. De grond van het gebouw in zijn gehele uitgestrektheid
2. De aera's en de koer.
3. De algemene bedingen van water, gas, electriciteit en afvalwater ten dienste van verschillende appartementen Dus alle leidingen van aan- en afvoer ter uitzondering nochtans van het gedeelte der leidingen welke zich binnen elk appartement of privaatief lokaal bevindt indien deze leidingen uitsluitend tot het gebruik zijn van de privaatieve eigendommen.
4. Het rioleringsnet en de vuilnisschachten.
5. De fundering der gebouwen.
6. De zware muren der gevels (niet inbegrepen de balkonnen, terrassen, balustraden, rolluiken en hun bijhorigheden die privaatief eigendom zullen zijn).
7. De gemene muren en de scheidsmuren.
8. De binnenmuren.
9. Het betongeraamde (pilaren, diversliggers, gleisterwerk, enz..)
10. De balken, gebinten van de vloeren en de bepleisteringen ervan.
11. Het dak en dakgeraamte.
12. De ingangen en vestibule van het gebouw met de gemeenschappelijke ingangdeuren, verlichtingsapparaten en

hun bekledingen. De deur naar de kelders, de trap en trapkoker, de overlopen en de gangen, de verluchttingsinstallatie der trappen met apparaten en bijhorigheden, de kasten voor de tellers en voor de leidingen, de ingangsdeuren van de appartementen wat betreft het onderhoud ervan en de serie benodigheden en in het algemeen alle delen ten dienste voor de verschillende verdiepingen.

13. De op- en afrit naar de standplaatsen voor auto's in de ondergrond.
 14. De lokalen voorbehouden aan de conciërge.
 15. De lokalen bestemd voor vuilniskelder, fietsenbergplaats, kindervagenbergplaats, voor de tellers van water, gas en electriciteit.
 16. De voetpaden.
 17. De lift met liftkoker en de volledige mechanische uitrusting.
 18. De luchtkokers, leidingen der luchtverversing, de leidingen der centrale verwarming ter uitzondering nochtans het gedeelte dezer leidingen welke zich binnen de appartementen of privatieve lokalen bevindt. De chaudière en de vullingstank voor de verwarming der gemene delen.
 19. De automatische deurkruk, minuiteries en verlichtingsapparaten der gemene delen, de parlofoon, de T.V. en radio-antenne en de bel aan de voordeur.
 20. De schoorsteenpijpen, de luchtpijpen en hun aftakkingen en aansluitingen, de goten, het dak van het gebouw, de afvoerleidingen van het regenwater, en in het algemeen alle delen met als uitsluitend gebruik van één van de eigenaars werd toebedeeld zoals hierna zal gezegd worden of hetwelk volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en de gebruiken als gemeen dient aanzien te worden en niet in tegenstrijd is met het huidig reglement.
- De bovenstaande opsomming is enkel aanhalend en niet beperkend. Deze opsomming is trouwens algemeen en indien bepaalde zaken geen deel uitmaken van het gebouw dan is het omdat ze niet voorzien waren in het lastenkohier van de opbouw.
- In geval van twijfel zal het vermoeden bestaan dat deze zaken gemeen zijn.
- De betwistingen hieromtrent zullen overgelegd aan een architect, gespecialiseerd in appartementsgebouwen, bijgestaan door een gezworen jurist in deze aangelegenheden. Zij zullen door de algemene vergadering aangesteld worden bij eenvoudige meerderheid van stemmen.
- De beslissingen van deze experts zullen verplichtend zijn voor alle mede-eigenaars.

Ingeval de experts tot geen akkoord geraken, zal de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid van stemmen, een derde expert-architect of jurist aanstellen, die met hen samen zal beslissen.

ARTIKEL ZEVEN : GEMENE DELEN - JURIDISCHE TOESTAND.

De onverdeelde eigendom der gemene delen, welke uit de natuur der gemene delen voortvloeit, zal nooit kunnen verdeeld worden.

De gemene delen kunnen nooit het voorwerp uitmaken van een verdeling of afstand, dit gezien hun onverdeelbaarheid en bestemming met als enige uitzondering de totale vernietiging van het gebouw, zoals ten andere voormeld wordt in het hoofdstuk "Verzekeringen".

De gemene delen waarvan een of meerdere eigenaars geen gebruik maken of willen maken kunnen niet beschouwd worden als uitsluitend tot gebruik van een of meerdere mede-eigenaars. Zij blijven dus gemeen.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslag-neming, dan samen met de appartementen waarvan zij de onveranderlijke en blijvende bijhorigheid uitmaken.

De hypotheek of elk ander recht welke gevestigd wordt op een appartement bezwaart van rechtens het deel der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt als onafscheidbare afhankelijkheid.

Deze bepalingen gelden wederzijds onder alle mede-eigenaars ten opzichte van elkander. Diensvolgens, is er ingeval van overtreding, door de overtreder een vergoeding verschuldigd gelijk aan het tiende der waarde van het appartement van de overtreder en in voordeel van de niet-overtreder. Ook in geval van dadelijke uitwinning van een privatieve eigendom, zal de verkoop eveneens de gemene rechten omvatten die ervan afhangen.

ARTIKEL ACHT : BEPALINGEN EN OPSOMMING DER PRIVATIEVE GEDEELTEN.

Elke privatieve eigendom zal de samenstellende delen van het appartement omvatten met uitsluitend der gemene delen, en namelijk :

1. De vloer, parket, plankenvloer, tegels of andere vloerbekleding met hun steun.
2. De inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, de gemeenheden der scheidswanden welke de appartementen onderling afscheiden, de straatvensters of koervenster met hun eventuele luiken, rolluiken en leuning.

3. De toegangsdeuren tot het appartement.
4. Alle inwendige leidingen van aan- en afvoer der appartementen en privatieve lokalen ; de particuliere gezondsinstallaties (lavabo's, w.c., badkamers, waterstenen, enz...)
5. De delen in glas van deuren en vensters.
6. De zoldering, de inwendige zolderbekleding en versiering der muren en zolderingen.
7. De radiatoren en verwarmingsapparaten en het kraanwerk, de privatieve kelders en hun deuren, enz...

In één woord al hetgeen zich binnen de appartementen of privatieve lokalen bevindt, en welk tot het uitsluitend gebruik hunner eigenaars of gebruikers dient, en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot het uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient. (vb. partikuliere meters en leidingen van gas, water, electriciteit, telefoon en verwarming.

Bovengaande uiteenzetting is aanhalend en niet beperkend.

Ieder appartement beschikt bovendien nog over : (onder voorbehoud van hetgeen gemeen is)

- een brievenbus aan de ingang van het gebouw ;
- een parlophone, een deur-opener, en een bel aan de ingangdeur van het appartement ;
- een vuilnisstort ;
- buizenstel voor aansluiting van de telefoon.

ARTIKEL NEGEN : BIJZONDERHEDEN OVER HET GENOT - OMVORMINGEN - VERDELINGEN.

a. Privatieve delen.

1.- Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig kontrakt, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen welke de stevigheid of de estetik van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen .

2.- Ieder medeëigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere medeëigenaars.

3.- Het is de eigenaar-verkoper (bouwheer) de privatieve delen te wijzigen, te verenigen of te splitsen en dit zonder de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars maar onder voorwaarde van de stevigheid van het gebouw of het estetik van het gebouw niet te wijzigen.

4.- Het is de eigenaars nochtans verboden zelfs binnen hun privaatieve lokalen enige wijziging aan te brengen noch aan de gemene delen, tenzij zich te houden aan nummer 5 hierna.

5.- Het is aan iedere eigenaar van appartementen deze te verdelen in meerdere appartementen of het in een kleiner appartement te verdelen behoudens hetgeen hierboven gezegd werd.

6.- Het is toegelaten twee of meerdere appartementen boven elkaar gelegen te verenigen op voorwaarde dat de toegangsmiddelen die aan te brengen zijn, geen gevaar opleveren voor de stevigheid van de gemene delen.

De architect van het gebouw zal hiervoor zijn toelating moeten geven die er zich tegen zal moeten verzetten indien de wijziging schade kan berokkenen hetzij aan de aard of het goed in stand houden van de gemene delen.

7.- Na samenvoeging, vergroting of vermindering van een privaatief lokaal van het gebouw is het altijd toegelaten de oorspronkelijke toestand te herstellen zondar dat er evenwel ooit meer privaatieve appartementen zullen mogen bestaan door op het plan alhier aangehecht aangeduid.

8.- Benevens hetgeen hierboven voorzien, zullen de veranderingswerken aan de gemene delen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/vierde der stemmen en onder het toezicht van de architect van het gebouw.

De honoraria van deze laatste zullen ten laste vallen van de eigenaars die de werken doen uitvoeren, tenzij tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars over de verdeling der kosten onder dezelfde voorwaarden van stemming als voor de toelating voor de veranderingswerken.

9.- Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden in de gemene muren openingen aan te brengen om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn, te doen verbinden met de aangrenzende guizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden kunnen onderwerpen.

10.- Het is eveneens toegelaten van een privaatief geheel een of meerdere lokalen af te scheiden om ze bij een aanpalende eigendom in te lijven en op deze wijze het type ervan te wijzigen. In dit geval zal het aantal der duizendsten aan de privaatieve gedeelten gewijzigd worden door de notaris die de basisakte heeft opgemaakt. Het totaal aantal der duizendsten gehecht aan de gewijzigde privaatieve elementen moet steeds overeenstemmen met het totaal der duizendsten van de appartementen van hetzelfde type die geen wijzigingen heeft ondergaan.

11.- Indien het gebouw kelders omvat, zal aan deze geen gemene delen gehecht worden. Zij vormen een afhankelijkheid van het privaatief hoofdbestanddeel.

Het is toegelaten aan de mede-eigenaars hun kelder onder elkaar te ruilen bij authentieke akten onderworpen aan de overschrijving.

Een eigenaar mag altijd, per authentieke akte zijn kelder verkopen aan een andere mede-eigenaar ten titel van privaatieve titel van zijn eigendom.

De kelders kunnen slechts verkocht worden aan eigenaars van privaatieve lokalen van het gebouw, ze kunnen slechts verhuurd worden aan andere mede-eigenaars of huurders van een deel van het gebouw.

12.- Indien het gebouw garages of standplaatsen voor auto's bevat, kunnen deze slechts aangewend worden tot het gebruik van particuliere wagens ter uitzondering van handelswagens die de afmetingen van een particuliere wagen overtreffen.

Er mag geen herstellingswerkplaats, geen benzine of andere vluchtige brandbare stoffen opgeslagen worden.

Indien het gebouw inrijhellingen bevat is het verboden op deze helling naar de garages of standplaatsen voor auto's te parkeren, gebruik te maken van de claxon en andere heldere verwittigingsmiddelen, de wagens te wassen, olie en benzine te storten.

ARTIKEL TIEN : STIJL EN HARMONIE VAN HET ONROEREND GOED.

Niets van wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen, en met de toestemming van de architect van het gebouw.

Hetzelfde geldt namelijk voor de ingangdeuren der appartementen en andere privaatieve lokalen, voor de vensters, leuningn, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

ARTIKEL ELF : LUIKEN, ROLLUIKEN, RADIO, T.V. EN TELEFOON.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken of andere afschermingsmiddelen aanbrengen ; zij zullen het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aangenomen.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefoon of T.V mogen aanleggen. Diensaangaande wordt door de algemene vergadering een reglement van inwendige orde vastgelegd.

Ook dienen zij zich te schikken naar het politiereglement, teneinde de andere eigenaars niet te verontrusten.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen, op kosten en risico's der respectievelijke eigenaars dienaangaande zijn de draden en toegangen voorzien, welke moeten geëerbiedigd worden. Deze draden en toegangen mogen voort vastgemaakt worden aan de voorgevel van het gebouw.

De eigenaars moeten de gemeenschappelijke T.V of radio-antennes gebruiken evenals de speciale leidingen voor de telefoon die voorzien zijn in het gebouw ter uitzondering van alle andere eigen leidingen van die aard.

BEHEER EN BEDIENING VAN HET GEBOUW.

SECTIE 2 : ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL TWAALF : BEPALING.

De algemene vergadering der medeëigenaars is alleen bevoegd aangaande het beheer van het gebouw, voorzover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL DERTIEN : GELDIGHEID DER SAMENSTELLING DER ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld, wanneer ALLE medeëigenaars tegenwoordig of behoorlijk vertegenwoordigd zijn.

Haar beslissingen zijn slechts dan geldig, wanneer zij zich schikt naar de bepalingen van artikel 23 hierna.

Wanneer zij aan deze voorwaarden voldoen bindt de algemene vergadering door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten welke zich op de dagorde bevonden, hetzij de eigenaars tegenwoordig waren of niet, alsook de onbekwamen en de zich onthoudenden.

ARTIKEL VEERTIEN : GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De gewone of statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden ieder jaar op de dag, uur en plaats door de syndic of door degene die er de functie van uitoefent aan te duiden in de bijeenroepingen in de gemeente waar het goed is gelegen.

Deze dag, uur en plaats zijn vast behoudens anders luidende aanduiding vanwege de syndic die aan alle medeëigenaars moet bekendgemaakt worden op de wijze zoals hierna wordt vermeld.

Buiten deze verplichtende algemene vergadering, wordt de vergadering samengeroepen door de voorzitter van de beheerraad of de syndic, en dit zo dikwijls als het nodig blijkt.

Zij dient in ieder geval samengeroepen te worden indien dit aangevraagd wordt door de eigenaars die minstens $1/3$ van de gemene delen bezitten.

Indien de syndic verzuimt deze bijeenroeping te realiseren binnen de veertien dagen, wordt de algemene vergadering geldig bijeengeroepen door één van de mede-eigenaars.

SECTIE 3 : UITNODIGINGEN.

ARTIKEL VIJFTIEN : TERMIJN.

De uitnodigingen geschieden minstens acht dagen en ten hoogste veertien dagen op voorhand bij een ter post aangetekend schrijven.

De uitnodiging dient eveneens als geldig gedaan te worden aanzien, indien zij tegen schriftelijke ontlasting van de betrokken eigenaar wordt afgegeven.

Wanneer een eerste algemene vergadering niet het vereiste aantal stemmen vertegenwoordigd, wordt een tweede algemene vergadering belegd, met de zelfde dagorde die vermeldt dat het gaat om een tweede algemene vergadering, maar de termijn van samenroeping zal minimum acht dagen en maximum vijftien dagen te voren geschieden.

Deze nieuwe algemene vergadering zal geldig beraadslagen welke ook het aantal aanwezige mede-eigenaars en het aantal vertegenwoordigde duizehdsten weze, behoudens het geval waar er speciale meerderheid vereist is. (zie artikel 27)

ARTIKEL ZESTIEN : DAGORDE.

De dagorde wordt samengesteld door degene die de uitnodigingen verzendt.

Alle punten van de dagorde dienen op uitnodiging vermeld te zijn op een duidelijke en klare manier.

De beraadslagingen mogen slechts de op de dagorde ingeschreven punten omvatten. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen aangaande andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gesprekken mag er geen enkele beslissing genomen worden met bindende kracht, behoudens **ALGEMEEN AKKOORD VAN ALLE MEDEEIGENAARS.**

Het punt "VERSCHEIDENE" mag slechts aangelegenheden van een zeer geringe belang omvatten.

Ieder eigenaar heeft het recht een punt hem aangebelangende op de dagorde te laten vermelden, op voorwaarde dat hij dit tijdig (schriftelijk) ter kennis brengt van de syndic, teneinde deze laatste toe te laten het in de uitnodigingen in te lassen.

SECTIE 4 : SAMENSTELLING DER ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL ZEVENTIEN : VOLMACHT.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars, welke ook het aantal duizendsten weze dat ieder van hen bezit.

De syndic zal aan de algemene vergaderingen deelnemen, doch enkel met raadplegende stem, maar hij is niet stemgerechtigd.

Evenwel, indien de syndic van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen volmacht had ontvangen, zou hij er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen, volgens de hem schriftelijk verstrekte onderrichtingen, welke aan het proces-verbaal der algemene vergadering zullen gehecht blijven.

Een medeëigenaars mag een derde persoon als volmachtdrager aanduiden, teneinde hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Deze lastgeving dient schriftelijk verleend te worden en moet uitdrukkelijk vermelden indien zij algemeen is of slechts enkele wel bepaalde punten omvat. Indien aan deze voorwaarde niet wordt voldaan, zal de lastgeving als niet bestaande aanzien worden ten opzichte van de andere medeëigenaars. De geschreven lastgeving moet gehecht blijven aan het proces-verbaal van de algemene vergadering. Het is nochtans toegelaten dat de echtgenoten-eigenaars elkaar mogen vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen zonder volmacht.

Ingeval van openvallen van een nalatenschap of elke andere wettelijke oorzaak, die voor gevolg heeft dat de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde eigenaars -zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen- hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een naakte-eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden, en zij zullen het recht hebben de vergaderingen bij te wonen met raadplegende stem.

Zij zullen één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, en deze zal

stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Bij gebrek de onverdeelbaarheid kenbaar te maken en aan wie de uitnodigingen dienen verzonden te worden, zullen deze geldig gedaan worden op het domicilie van de vorige eigenaar of dit door hem verkozen.

SECTIE 5 : BEHEERRAAD - VOORZITTER.

ARTIKEL ACHTTIEN : BUREEL.

De algemene vergadering vormt in haar orgaan het bureel voor een door haar bepaalde duur. Het bureel is samengesteld uit de voorzitter en de rekening-commissaris. Dit bureel draagt eveneens de benaming "Beheerraad".

De beheerraad wordt benoemd bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Zijn leden kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toevertrouwd aan de eigenaar welke het grootste aantal duizendsten bezit, ingeval van gelijkheid de oudste onder hen. De algemene vergadering kan ten allen tijde het mandaat van de voorzitter intrekken.

ARTIKEL NEGENTIEN : AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst aangelegd welke ondertekend wordt door de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars met vermelding van hun aantal duizendsten in het gebouw. Zij wordt echtverklaard door de voorzitter en de syndic.

SECTIE 6 : BESLISSINGEN.

ARTIKEL TWINTIG : GELDIGHEID DER BESLISSINGEN - MEERDERHEID.

Opdat de algemene vergadering geldig zou kunnen beslissen moet zij minstens de helft der mede-eigenaars samenroepen, die op hun beurt minstens 500/1000 in de gemene delen vertegenwoordigen.

Indien de algemene vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult, zal een nieuwe algemene vergadering worden bijeengeroepen binnen ten minste veertien dagen met dezelfde dagorde en deze zal geldig beslissen welke ook het aantal tegenwoordige mede-eigenaars en/of het aantal vertegenwoordigde gemene delen zij, met uitzondering nochtans voor het geval waar een bijzondere meerderheid vereist is.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG : BEREKENING DER STEMMEN.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten in de gemene delen bezitten. Bij gelijkheid van stemmen is het voorstel als verworpen zijnde te aanzien. (zie artikel 20 hiervoor).

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG : MEERDERHEID.

a. De beslissingen worden genomen met een voudige meerderheid van stemmen, behoudens ingeval een grotere of zelfs de absolute meerderheid is vereist ingevolge de bepalingen van tegenwoordige statuut of het reglement van inwendige orde.

b. Wanneer de éénparigheid vereist wordt, betekend zulks de éénparigheid van ALLE eigenaars, en niet de éénparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, de afwezigen zullen aanzien worden als zich tegen het voorstel verzettend, behoudens ingevan van tweede algemene vergadering indien de eerste het vereiste aantal niet bereikte.

In het laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als toestemmend in het voorstel, op uitdrukkelijke voorwaarde daarvan verwittigd te zijn geweest in de bijeenroeping.

c. In het algemeen en behoudens bijzondere bepaling ingevolge tegenwoordig statuut, worden de beslissingen aangaande het genot der gemene delen bij eenvoudige meerderheid genomen.

d. Dezen betreffende het bouwen, omvormen of veranderingen aan de ruwbouw der gemene delen, evenals de gene welke het geheel van de gevels en de toegang tot het gebouw betreffen, vragen een meerderheid der $\frac{3}{4}$ van de stemmen.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG : ANDERE MANIER VAN BERAADSLAGING.

Teneinde tijdverlies en menigvuldige bijeenroepingen te vermijden, kan de syndic het advies en de beslissing van ieder der mede-eigenaars vragen per briefwisseling betreffende zekere punten nopens uitgaven voor onderhoud en beheer van ondergeschikt belang.

De mede-eigenaars antwoorden hierop schriftelijk aan de syndic en de beslissing zal genomen worden door de meerderheid der antwoorden.

Nochtans kan een enkele mede-eigenaar, per aangezekend schrijven geadresseerd aan de syndic bezwaar aantekenen tegen deze manier van beraadslaging en eisen dat de voorgestelde beslissing genomen zal worden in algemene vergadering zoals hierboven bepaald.

ARTIKEL VIER EN TWINTIG : PROCES-VERBAAL VAN AL-
GEMENE VERGADERING - UITTREKSEL.

De beslissingen genomen in algemene en buitengewone algemene vergaderingen worden vastgelegd in processen-verbaal en geschreven in een speciaal register, welke in het archief van de syndic bewaard worden.

Deze documenten zullen door de leden van de beheerraad ondertekend worden alsook door de eigenaars die dit wensen.

Ieder eigenaar mag kopij van deze processen-verbaal aan de syndic vragen bij wie zij bewaard worden, evenals van de andere archiefstukken nopens het beheer in het algemeen van het gebouw. De uittreksels worden getekend door de syndic.

SECTIE 7 : MACHTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG : BEPALING.

De algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide macht om akten te stellen en te vernietigen aangaande de gemene delen, en diensvolgens betreffende :

1. de benoeming van de syndic ;
2. aanduiding van de architect ;
3. vaststellen der bezoldigingen, wedden en vergoedingen ;
4. goedkeuring van de beheersrekening ;
5. stemming aangaande het budget der gemene ontvangsten en uitgaven ;

ARTIKEL ZES EN TWINTIG : NAZICHT VAN DE BEHEERS-
REKENING.

De beheersrekening van de syndic wordt driemaandelijks nagezien door de reken commissaris. Zij wordt aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen.

Ieder trimester zal de syndic de medeëigenaars hun bijzondere rekening laten geworden, die hem binnen de acht dagen moet voldaan worden.

De medeëigenaars zullen aan de syndic onmiddellijk de vergissingen ter kennis brengen welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

SECTIE 8 : HUISBEWAARDER - SYNDIC - ARCHITECT.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG : HUISBEWAARDER-PRINCIPE.

Indien de gemene delen van het gebouw een conciergerie omvat worden in het gebouw een huisbewaarder aangesteld, gelast met het onderhoud en de bewaking der gemene delen.

De huisbewaarder wordt door de syndic benoemd, die eveneens zijn bezoldiging bepaalt. De syndic zal zich nochtans in de mate van het mogelijke diensaangaande met de beheerraad in verbinding stellen.

De huisbewaarder wordt benoemd voor de duur van één jaar, na een proefperiode van een maand, dit volgens de plaatselijke gebruiken. Hij kan afgedankt worden door de syndic die hiervan eerst de beheerraad op de hoogte brengt.

Hetloon van de huisbewaarder wordt maandelijks uitbetaald.

De huisbewaarder zal de ten zijnen behoefte bestemde lokalen betrekken. Hij zal deze nooit kunnen onderverhuren.

Indien de huisbewaarder wenst dieren te houden, zal hij dienen te schikken naar de voorschriften diensgaande opgelegd aan de eigenaars van het gebouw, en waarvan hierna sprake.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG : BIJZONDERSTE VERPLICHTINGEN.

De huisbewaarder dient de gemene delen van het goed in voortdurende staat van het onderhoud te verzorgen.

Hij moet onder andere de trappen, gangen, en gemene vloeren vegen ; de electriche leidingen en apparaten onderhouden. Hij moet eveneens de ten zijnen behoefte bestemde lokalen steeds net onderhouden.

De kleine voorwerpen en boodschappen bestemd voor de eigenaars der appartementen zal hij 's morgens, 's middags en 's avonds aan de onderscheidene bestemmingen bezorgen.

De huisbewaarder dient te zorgen voor de verlichtingen der gemene ingang, vestibule, paliers en trappen.

Hij moet er op letten dat de ingangdeur van het gebouw steeds gesloten weze.

Hij dient eveneens alle voorzorgen te nemen tegen bevroezing der waterleidingen in geval van vorst.

De huisbewaarder dient de gemene delen van het gebouw te onderhouden gelegen vóór de privatieve lokalen.

De huisbewaarder moet ter vervanging van de mede-eigenaars of van de bezitters van de appartementen voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de gemeente, politie nopens het reinigen, verlichten en andere verplichtingen, maar enkel voor wat betreft de gemene delen.

Het is hem ten strengst verboden zich bezig te houden met de verkoop of verhuringen der appartementen, alsook enig huishoudelijk werk te verrichten voor één der eigenaars.

Indien de huisbewaarder gehuwd ware, mag zijn wederhelft geen enkel beroep of ambacht in het gebouw uitoefenen.

De huisbewaarder heeft slechts orders te ontvangen van de beheerder, dit zonder nadeel te berekenen aan de eerbied en de dienstvaardigheid welke hij aan alle medeëigenaars van het gebouw evenals aan zijn inwoners verschuldigd is.

De huisbewaarder dient zonder verwijl alle ongelukken en braken aan de syndic ter kennis brengen, opdat aldus onmiddellijk het nodige zou kunnen gedaan worden.

In het algemeen zal de huisbewaarder alle orders welke hem door de beheerder in het belang van de gemeenschap zullen gegeven prompt uitvoeren.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG : SYNDIC - PRINCIPE.

De algemene vergadering beslissende met de eenvoudige meerderheid van stemmen doet beroep op de diensten van een syndic, dewelke belast wordt met de algemene administratie en de bewaking van het gebouw, en onder andere belast wordt met het uitvoeren van alle herstellingen uit te voeren aan de gemene delen.

Teneinde te vermijden dat de syndic tegelijkertijd rechter en partij weze, wordt hij bij voorkeur gekozen buiten de medeëigenaars.

Indien geen syndic benoemd wordt of deze belet is, zal zijn dienst door de eigenaar waargenomen worden welke het meeste aantal duizendsten bezit in de gemene delen ; ingeval van gelijkheid wordt de functie uitgeoefend door de oudste onder hen.

Voor de eerste maal wordt de syndic waargenomen door de bouwheer/eigenaar van het gebouw of door een persoon door hem aangeduid. Deze zal daarna benoemd worden door de eerstvolgende algemene vergadering.

ARTIKEL DERTIG : KEUZE VAN DE SYNDIC.

Degenen, die zich kandidaat stellen voor de betrekking van syndic moeten voorgesteld worden door twee eigenaars-peters. De syndic moet over alle burgerlijke capaciteiten beschikken. De kandidatuur, welke per aange tekende brief aan de uitgaande syndic wordt bekendge-

maakt, zal door deze laatste aan de eerstvolgende algemene vergadering voorgelegd worden. Deze algemene vergadering kan slechts beslissen indien twee/derden der medeëigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Nadat deze voorwaarde is vervuld worden de kandidaten verkozen. De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Wanneer geen beslissing valt, zal de uitgaande beheerder de heer Vrederechter van het Kanton Veurne schriftelijk verzoeken zijn opvolger aan te duiden. Wanneer de aldus verkozen syndic aanvaardt, brengt de uitgaande syndic daarvan de eigenaars ter kennis met vermelding van naam, voornaam en adres van zijn opvolger.

Indien de aldus benoemde syndic weigert de functie op te nemen, zal de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van Veurne verzocht worden een andere te benoemen.

Gedurende de verlofperiode van de syndic wordt zijn functie waargenomen door de eigenaar welke het grootste aantal duizendsten in het onroerend goed bezit.

De syndic welke wenst ontslag in te dienen, moet dit schriftelijk en minstens drie maand vooraf, aan de beheerraad ter kennis brengen.

De algemene vergadering van haar kant mag de syndic uit zijn functie ontheffen mits voorbericht van drie maand, en onder de meerderheid van stemmen zoals hiervoor is gezegd.

De syndic is verplicht bij zijn vertrek, en dit op verzoek hem gedaan bij aangetekende brief door minstens drie medeëigenaars, alle documenten betreffende zijn beheer openbaar te maken.

In ieder geval moet hij zijn documentatie aan zijn opvolger overmaken op de manier aangeduid door de algemene vergadering of gerechtelijk.

ARTIKEL EEN EN DERTIG : BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDIC.

De syndic is de officiële vertegenwoordiger in het uitvoerend orgaan van de medeëigenaars. Diensvolgens vallen onder zijn bevoegdheid :

1. De opdracht om te waken op het goed onderhoud van de gemene delen, de goede werking van de lift en alle andere apparaten dienstig voor het gemeen gebruik.

2. Hij moet uit eigen hoofde de dringende herstellingen uitvoeren. In opdracht van de beheerraad houdt hij zich eveneens toezicht op de onontbeerlijke, niet-dringende

herstellingen, en in algemene termen op alle herstellingen bevolen door de algemene vergadering.

3. Hij heeft eveneens als opdracht het bedrag der gemene uitgaven en kosten te verdelen tussen de mede-eigenaars, de nodige gelden hiervoor in te zamelen en ze uit te betalen aan wie het behoort.

4. De syndic moet waken op het goed onderhoud van het gebouw en zal te dien einde op elk oogenblik vrije toegang hebben tot de privatieve appartementen, om de controle op hun aanweziging, zoals aangeduid in onderhavig statuut na te gaan.

5. De syndic dient er op te waken dat de contractanten welke met gespecialiseerde firma's werden aangegaan betreffende herstellingen aan de gemene delen (lift, centrale verwarming, enz...) degelijk uitgevoerd worden.

6. Iedere medeëigenaars mag beroep doen op de diensten van de syndic voor de bewaking van het onderhoud van zijn privatieve lokalen, doch mits onder hen overeen te komen voorwaarden. De aldus aangegane verbintenissen door de syndic mogen geenzins zijn werkzaamheden van algemene syndic van het gebouw benadelen.

7. De syndic behandelt de betwistingen betrekkelijke de gemene delen ten opzichte van derden en openbare diensten. Hij stelt een rapport op voor de beheerraad in de algemene vergadering die de nodige maatregelen treffen om hun gemeenschappelijke belangen te verdedigen. De syndic is gehouden de belangen van de mede-eigenaars op de voordeligste manier te verdedigen tegenover de maatschappijen van water, gas en electriciteitsbedeling, en alle leveranciers, administraties, enz...

Hij moet de algemene vergadering verwittigen van alle wijzigingen die zich voordoen in de bestaande toestanden. In dit geval zal hij zich nochtans dienen te schikken naar de richtlijnen die hem desbetreffend door de algemene vergadering worden gegeven.

Zolang hij in functie is, heeft de syndic de absolute macht om een in gebreke gebleven medeëigenaar te sommeren. De aldus verschuldigde sommen zullen van rechtswege intrest opbrengen aan de rentevoet van zeven ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen en belastingen vanaf hun eisbaarheid tot aan de wezentlijke betaling.

Gedurende de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars gehouden zijn de door hem verschuldigde sommen te voldoen, ten einde aan de goede gang van zaken der gemene delen niet te schaden.

Wanneer het appartement of magazijn van de in gebreke zijnde medeëigenaar verhuurd waren, heeft de syn-

dic het volle recht de verschuldigde huur rechtstreeks van de huurders te innen tot beloop van de door hun verhuurde medeëigenaar verschuldigde sommen.

Het is ten andere onlogisch dat een eigenaar zijn huur zou opstrijken wanneer hij geen gemene lasten zou betalen.

De huurders kunnen zich niet verzetten tegen deze regeling, en zij zullen rechtens gekweten zijn voor de sommen aan de syndic betaald ten opzichte van hun verhuurder.

8. De syndic benoemt en ontslaat de huisbewaarder volgens de hiervoor bepaalde regels. Tijdens de algemene vergadering mag elk medeëigenaar hem daaromtrent uitleg vragen.

Alleen de syndic is gemachtigd orders aan de huisbewaarder te geven en hem opmerkingen te maken, daar hij alleen de "geheelheid" vertegenwoordigd.

De syndic waakt over de goede uitvoering van de aan de huisbewaarder opgelegde werkzaamheden ; hij zal hem zo mogelijk bijstand verlenen.

9. De syndic is noodzakelijkerwijze de eerste instantie aan wie een geschil dient voorgelegd te worden die geen oplossing heeft verkregen. De meeste gereede partij geeft hem schriftelijk kennis van het verschil, en vraagt hem een vergadering te beleggen tussen de partijen.

De syndic zal in de kortst mogelijke tijd zijn advies verlenen. Deze tussenkomst is gratis. Wanneer zijn beslissing geen oplossing brengt in het geschil, maakt hij dit over aan een derde scheidsrechter op zijn verzoek door de Heer Vrederechter van het Kanton Veurne te benoemen. De kosten zullen door de verliezende partij gedragen worden, ofwel in verhouding vast te stellen door de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter handelt in der minne zonder enige rechterlijke formaliteiten. Zijn beslissingen zijn onherroepbaar. Hij is nochtans gehouden gehoor te verlenen aan de experten en raadgevers welke de een of de andere partij zich wenst te zien bijvoegen.

De syndic tracht alle geschillen welke tussen de eigenaars en de huisbewaarder zouden kunnen ontstaan een minnelijke oplossing te geven.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG : VERGOEDING VAN DE SYNDIC.

De vergoedingen aan de syndic verschuldigd, worden door de algemene vergadering vastgelegd. Hij wordt betaald na verlopen termijn.

Deze vergoedingen kunnen slechts gewijzigd bij de absolute meerderheid van stemmen. De vergoedingen zoals

die zullen vastgesteld worden per jaar en per appartement, omvatten niet de kosten van briefwisseling, zegels en firmapapier, drukonkosten van bijzondere documenten die de syndic noodzakelijk zou oordelen voor het goed beheer van het gebouw.

ARTIKEL DRIE EN DERTIG : ARCHITECT VAN HET GEBOUW.

Ingeval de architect, die de plannen van het gebouw heeft opgemaakt en aangeduid werd als toezichthoudende architect, belet is, zal de algemene vergadering een nieuwe architect kunnen aanduiden.

HOOFDSTUK III : INRICHTING VAN HET WONING-STATUUT.

SECTIE 1 : VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

ARTIKEL VIER EN DERTIG : PRINCIEP.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemene delen worden normaal gedragen door alle medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen bepaald in de basisakte.

Dit regiem heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder uitzondering, behoudens deze hierna vermeld. Het kan slechts gewijzigd worden bij éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars.

Behoudens tegenstrijdige overeenkomst, moet ieder eigenaar zijn aandeel in deze lasten betalen vanaf de inbezitneming van zijn privatieve lokalen, of vanaf de datum van vraag tot opname door de aannemer.

ARTIKEL VIJF EN DERTIG : SAMENSTELLING DER LASTEN.

De gemene lasten omvatten onder meer :

1. Het loon en de sociale lasten van de huisbewaarder, alsook de aankoop van materieel nodig tot het onderhoud van de gemene delen.
2. Aankoop- onderhouds- en herstellingskosten en de vernieuwing van gemeen meubilair.
3. De kosten van gas, electriciteit en stadswater voor de gemene delen.
4. De vergoeding van de syndic, evenals zijn uitgaven.
5. Het ereloon van de architect van het gebouw, wanneer op zijn diensten beroep wordt gedaan.
6. Alle uitgaven nopens de lift (zonder onderscheid) Het stroomverbruik der motoren afgeteld op een bijzondere teller zullen onder de appartementen en magazijnen verdeeld worden zoals aangeduid in basisakte.

7. Betaling van de verzekeringspremie aan de syndic, welke door hem in het algemeen belang werden afgesloten.

Bovenstaande lijst is aanhalend en niet verplichtend beperkt.

In één woord alle noodzakelijke uitgaven van onderhoud en herstel der gemene delen, waarvan sprake in het woningstatuut, handwerk inbegrepen.

ARTIKEL ZES EN DERTIG : GEMENE LASTEN TEN LASTE VAN EEN PERSOON.

Ingeval een medeëigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en betalen.

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG : BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden geheven zullen deze belastingen onder de eigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun duidendsten in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL ACHT EN DERTIG : BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - VERDELING.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 van het B.W en over het algemeen allelasten van het onroerend goed worden volgens de formule van medeëigendom verdeeld, voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG : GEMENE ONTVANGSTEN.

Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

De syndic heeft mandaat om deze ontvangsten te innen en geeft er geldige kwijting voor.

SECTIE 2 : HERSTELLINGEN EN WERKEN.

ARTIKEL VEERTIG : PRINCIPE.

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de medeëigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andere voorwaarden voorzien in tegenwoordig statuut.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG : AARD DER HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken worden in drie categorieën ingedeeld.

- A. Dringende herstellingen.
- B. Onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen.
- C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een genoeg en een verbetering medebrengen.

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG : DRINGENDE WERKEN.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz... heeft de syndic macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, de tussenkomst van de beheerder of de ernst der herstellingen betwisten.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG : ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureel die aldus de beheerraad uitmaken. Deze zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is om de werken van deze categorie te doen uitvoeren.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG : NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN MAAR DIE EEN GENOEGEN OF EEN VERBETERING MET ZICH MEDEBRENGEN.

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens $\frac{1}{4}$ hetzij 250/1000sten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring door een algemene buitengewone vergadering. Deze werken mogen maar beslist worden met stricte eenparigheid van stemmen.

Zij kunnen evenwel besloten worden door eigenaars die slechts $\frac{3}{4}$ van het onroerend goed bezitten, wanneer deze zich er toe verbinden de integrale kostprijs ervan te dragen.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG : MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN.

De eigenaars zullen door hun appartementen of magazijnen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndic noodzakelijk wordt geacht.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden, tenzij het gaat om dringende herstellingen van 1 juli tot 30 september van ieder jaar, ook niet tijdens de Paasvakantie.

De herstellingen aan het dak zullen mogen gevraagd en uitgevoerd worden zonder voorgaande regels in acht te moeten nemen.

Wanneer de eigenaars of bewoners afwezig zijn, moeten zij verplichtend een sleutel van hun appartement of magazijn overhandigen aan een lasthebber die de gemeente van de ligging van het goed bewoont, en wiens naam en adres moeten ter kennis gebracht worden aan de syndic en de huisbewaarder, derwijze dat men ten alle tijde toegang tot de privatieve lokalen kan hebben indien het nodig mocht zijn.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovengaande regels.

ECTIE 3 : VERZEKERING - HEROPBOUW.

ARTIKEL ZES EN VEERTIG : PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S.

De verzekering zowel van de privatieve als van de gemene zaken ter uitzondering van de privatieve onroerende goederen, zal voor alle medeëigenaars bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden, door de diensten van de syndic.

Er zullen onder andere polissen onderschreven worden tegen

1. Brandgevaar, verhaal van geburen, huurrisico's, genotsverlies, alle ontploffingen en andere gebruikelijke aanhorigheden ;
2. Burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw voor schade berokkend aan derden ;
3. Werkongevallen ("Polis Wet") voor de personen die het onderhoud van het gebouw verzekeren ;
4. Burgerlijke verantwoordelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door derden of werknemers, en deze veroorzaakt door het gebruik der lift ; inbegrepen de burgerlijke verantwoordelijkheid uit hoofde der medeëigenaars.

De opsomming is enkel aanhalend en niet beperkend. De syndic onderschrijft, vernieuwt, wijzigt of vervangt de verzekeringspolissen onderschreven in naam van de medeëigenaars.

De bedragen voor dewelke deze verzekeringspolissen zullen afgesloten worden, dienen door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen vastgesteld.

De syndic zal hieraan al zijn zorgen besteden ; hij zal de premiën betalen als gemeenschappelijke lasten, die hem zullen terugbetaald worden door de medeëigenaars in verhouding tot hun rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten ; bij gebreke hiervan zal de syndic rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats mogen tekenen.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG : POLISSEN.

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van gemelde verzekeringspolissen.

De eerste verzekeringspolissen zullen afgesloten worden door de eigenaar-verkoper voor een duur van maximum tien jaar. Zij zullen verplichtend dienen voortgezet te worden door ieder koper. Alle andere verzekeringen dienen eveneens bij dezelfde maatschappij afgesloten te worden. De medeëigenaars dienen de syndic te verwittigen van de eventuele verhoging of verlaging hunner gedekte risico's.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG : BIJPREMIE.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep van een medeëigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars, zal deze laatste alleen de bijkomende premie daarvan afdragen en betalen.

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG : RAMPEN - INNING DER VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen krachtens de polis door de syndic geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeëigenaars door de algemene vergadering aan te duiden, onder last van deze som op de bank of elders neder te leggen onder de voorwaarden door deze algemene vergadering opgelegd.

Doch zal er noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen ; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

ARTIKEL VIJFTIG : AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN.

De vergoedingen uitgekkerd door de verzekeringsmaatschappij zullen als volgt aangewend worden :

a.- Wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndic de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde delen terug in goede staat te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndic het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatstgenoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarden van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde.

Moest de vergoeding de uitgaven nodig tot de herstelling der gemene delen overtreffen, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

b.- Indien het een totale ramp geldt, zal de vergoeding aangewend worden tot het herbouwen tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid der $\frac{3}{4}$ van de stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in de medeëigendom.

Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmerking lopen bij gebreke van stortingbinnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend zou beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe de aanvraag zouden indienen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan, of indien allen niet wensen aan te nemen, aan degenen der medeëigenaars die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel behouden in de vergoeding welke hen toekomt.

De prijs der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de rechtbank van de ligging van het goed benoemd, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gereede partij, en met recht voor de deskundigen zich een derde deskundige bij te laten voegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde manier te werk gegaan worden.

De prijs zal contant betaald worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden.

De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemene delen.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn.

Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissende met een $\frac{3}{4}$ meerderheid der duizendsten, de heropbouw van het onroerend goed beslissen.

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG : AFWIJKINGEN.

a.- Indien door de medeëigenaars verfraaiingen aan de privaatieve eigendom worden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te doen verzekeren.

b.- De medeëigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid onder hen, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premiën van af te dragen en te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende medeëigenaars alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG : PRIVATE VERZEKERING - MOBILAIR - HUURRISICO'S - VERHAAL DER BUREN.

Iedere medeëigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, bij een maatschappij aangenomen door de algemene vergadering, een verzekeringskontraakt afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het mobilair, hetzelfde geldt voor de huurrisico's en verhaal der burenen.

HOOFDSTUK IV : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG : DRAAGWIJDTE-WIJZIGINGEN.

Er wordt onder de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een "Reglement van inwendige orde", welke

bindend voor hen en hun rechthebbenden is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van $\frac{2}{3}$ der stemmen.

Dewijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten ingeschreven worden, en bovendien ingelast in een bijzonder boek genaamd "BEHEERBOEK" door de syndic bijgehouden, en dat in aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen omvat.

Een dubbel van dit beheerboek zal zo rap mogelijk door de syndic aan alle geïnteresseerde personen medege-deeld worden, medeëigenaars, huurders of rechthebbenden, vruchtgebruikers en naakte eigenaars.

Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed zal de vervreemde of verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op dit boek en hen uitnodigen ervan kennis te nemen. De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichten die voort-spruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE 1 : ONDERHOUD.

ARTIKEL VIER EN VIJFTIG : SCHILDEREN - ONDERHOUD.

Het schilderwerk der voor- en achtergevels, de ramen, leuninggen, buitendeuren en vensterluiken inbegrepen, zullen steeds door één en dezelfde werknemer moeten uitgevoerd worden in de perioden bepaald volgens een plan welk door de algemene vergadering werd opgesteld, en deze werken geschieden onder toezicht van de syndic.

De werken aan de privatieve delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG : VEGEN DER SCHOORSTENEN.

De eigenaars of bezitters zullen gehouden zijn hun eventueel bestaande schouwen en schoorstenen minstens één maal per jaar te laten vegen, bij voorkeur door een erkende schouwveger. Zij zullen zich desbetreffend tegenover de syndic dienen te verantwoorden. De gemene schouwen en schoorstenen zullen éénmaal 's jaars geveegd

worden, op gemene kosten.

SECTIE 2 : ASPECT.

ARTIKEL ZES EN VIJFTIG : VERSCHEIDENE - VERBODS-
BEPALINGEN.

1. De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de venster, op de terrassen en de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen, zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden (zie ook artikel 61 hierna)

2. Aan de voorgevel zijn alleen overgordijnen toegelaten.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

De telefoonbel dient zo geplaatst te worden dat zij de andere bewoners niet stoort.

5. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen of bedienden.

6. De gemene delen zoals de hall, trappen, paliers, en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, motors, kinderwagens, speelgoed, enz...

7. In de gangen, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

8. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

9. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubber gasleidingen of buigbare buizen aan te weten; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid met de tijd, een verworven recht worden.

ARTIKEL ZEVEN EN VIJFTIG : HUISDIEREN - GEDOOG-
ZAAMHEID.

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid honden, katten, vogels of andere dieren van kleine gestalten mogen houden, ter uitzondering van papegaaien.

Indien evenwel één dezer dieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken.

Indien een eigenaar van zulk dier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering van een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van honderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der $\frac{3}{4}$ van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten dieren verantwoordelijk voor de door deze dieren eventuele aangerichte schaden.

SECTIE 3 : MORALITEIT - STILTE.

ARTIKEL ACHT EN VIJFTIG : WELVOEGELIJKHEID.

De medeëigenaars, hun huurders, bediende en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze, en ervan genieten als "een goed huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord worden door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

De huisbedienden mogen geen bezoek in hun kamers ontvangen.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarden de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen, en dit op gelijk welk ogenblik van dag of nacht.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten voorzien dienen te worden van toestellen die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en welk op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven,

evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (frigo's, mixters, enz...)

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurder in geval van onderverhuring of pachtoverdracht.

ARTIKEL NEGEN EN VIJFTIG : OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen, met de zorgen van een "goed huisvader", alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming.

Bij grove overtreding, en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het kontrakt en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidaire verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schaden en intresten.

De eigenaars moeten hun huurders, de verplichting opleggen hun huurgevaar behoorlijk te laten verzekeren evenals hun verantwoordelijkheid ten overstaan van de medeëigenaars van het gebouw en de geburen. De medeëigenaars zijn solidairlijk gebonden met hun huurders voor de verschuldigde bijdragen in de gemene lasten.

SECTIE 4 : BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL ZESTIG : TOEGELATEN BEROEPEN - HANDEL.

Zullen niet toegelaten worden alle bedrijven en instellingen die slechte geuren veroorzaken, gevaarlijke ongezonde of hinderende bedrijven. Nochtans zullen zekere beroepen kunnen toegelaten worden op voorwaarde daartoe de toelating verkregen te hebben van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid der $\frac{3}{4}$ van de stemmen, voor handelsuitbatingen niet voorzien in de basisakte, en mitseventueel de vergoeding te betalen aan de andere medeëigenaars als gevolg van de toegestane machtiging.

Indien de basisakte op het gelijkvloers een handelsuitbating voorziet, wordt de aard en de uitbatingsvoorwaarden bepaald in deze akte.

ARTIKEL EEN EN ZESTIG : PUBLICITEIT.

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op de magazijnen van het gelijkvloers indien deze bestemd zijn tot handelsdoel-einden, waar een discrete publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners van het appartement te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de venster en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangdeur van het appartement of juist ernaast een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt. Het aanbrengen van een enkel klassiek model van plakkaat waarbij het appartement of te koop of te huur gesteld wordt.

Het zal toegelaten zijn op de ingangdeur een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering is toegelaten ; deze plaat zal de naam, het beroep van de bewoner, de dag en uren der bezoeken en het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgestelde model moeten uitgevoerd worden.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG : VERSCHEIDENE.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar voorschriften aangaande het bewonen diens-aangaande opgelegd door de stad, politie en gemeen recht teneinde de gemene delen niet in waarde te doen vermindere-n.

Vóór iedere verhuis, zullen de eigenaars de beheerder er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregel door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor het voorbijtrekken van de verhuizers, zullen eerstgenoemden

kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de beheerder vastgestelde schaden aan gemene delen.

SECTIE 5 : ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG : PRINCIEP.

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement, zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van 8 juli 1924 en volgens de lokale gebruiken.

Alle geschillen tussen de medeëigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndic, en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut of het reglement van inwendige orde, zullen aan het oordeel van de algemene vergadering onderworpen worden, welke verwittigd van het geschil, een minnelijk voorstel zal voorleggen.

Indien een akkoord wordt bereikt, zal daarvan proces-verbaal opgemaakt worden.

Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne, aangesteld worden op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter zal in der minne beslissen, zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden en de duur van de procedure.

De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.

De algemene vergadering zal onderhavige clause kunnen herroepen met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

ARTIKEL VIER EN ZESTIG : BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT.

Onderhavig reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle medeëigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard, zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgeschreven worden in alle verklarende of verdragende akten van eigendom of genot betreffende een deel van het gebouw.

Ofwel zal er ten minste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven werd aan de betrokkenen van dit reglement van medeëigendom en dat zij zich verplichten deze te verbieden, en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welke titel ook te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

ARTIKEL VIJF EN ZESTIG : VOORLOPIGE BESCHIKKING.

Zolang de eigenaar niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op plakbrieven, plakaten en dergelijke.

ARTIKEL ZES EN ZESTIG : BEWARING VAN DE MINUTEN.

Onderhavig reglement van medeëigendom en reglement van inwendige orde zullen nedergelegd worden onder de Minuten van Meester Karel VANDEN BUSSCHE, Notaris te Koksijde.

ARTIKEL ZEVEN EN ZESTIG : WOONSTKEUS.

In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het gebouw, zullen de partijen moeten woonstkeus doen in het rechtsgebied van burgerlijke Rechtbank van Veurne, bij gebrek daarvan zal de woonstkeus van rechtswege geacht worden gedaan te zijn in het gebouw zelf.

INHOUDSTAFEL.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I.

ALGEMENE UITEENZETTING.

Art. 1 : Bepaling en draagwijdte	blz. 1
Art. 2 : Reglement van inwendige orde	1
Art. 3 : Reglement van mede-eigendom	2

HOOFDSTUK II.

WONINGSSTATUUT.

SECTIE 1

ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Art. 4 : Verdeling van het gebouw	2
Art. 5 : Verdeling der gemene delen	2/3
Art. 6 : Gemene delen, samenstelling	3/4/5
Art. 7 : Gemene delen juridische toestand	5
Art. 8 : Bepaling en opsomming der privatieve gedeelten	5/6
Art. 9 : Bijzonderheden over het genot, omvormingen, verdelingen	6/7/8
Art.10 : Stijl en harmonie van het onroerend goed	8
Art.11 : Luiken, rolluiken, radio T.V. en telefoon	8/9

SECTIE 2.

BEHEER EN REDIENTING VAN HET GEBOUW.

ALGEMENE VERGADERINGEN.

Art.12 : Bepaling	
Art.13 : Geldigheid der samenstelling der algemene vergadering	9
Art.14 : Gewone en buitengewone algemene vergaderingen	9/10

SECTIE 3.

UITNODIGINGEN.

Art. 15 : Termijn	10
Art. 16 : Dagorde	10/11

SECTIE 4.

SAMENSTELLING DER ALGEMENE VERGADERING.

Art. 17 : Volmacht	11/12
--------------------	-------

SECTIE 5.

BEHEERRAAD - VOORZITTER.

Art. 18 : Bureel	12
Art. 19 : Aanwezigheidslijst	12

SECTIE 6.

BESLISSINGEN.

Art. 20 : Geldigheid der beslissingen - meerderheid	blz. 12
Art. 21 : Berekening der stemmen	13
Art. 22 : Meerderheid	13
Art. 23 : Andere manier van beraadslaging	13
Art. 24 : Proces-verbaal van algemene vergadering - uittreksel	14

SECTIE 7.

MACHTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

Art. 25 : Bepaling	14
Art. 26 : Nazicht van de beheersrekening	14

SECTIE 8.

HUISBEWAARDER - SYNDIC - ARCHITECT.

Art. 27 : Huisbewaarder - principe	14/15
Art. 28 : Bijzonderste verplichtingen	15.16
Art. 29 : Syndic - principe	16
Art. 30 : Keuze van de syndic	16/17
Art. 31 : Bevoegdheden van de syndic	17/18/19
Art. 32 : Vergoeding van de syndic	19.20
Art. 33 : Architect van het gebouw	20

HOOFDSTUK III.

INRICHTING VAN HET WONINGSTATUUT.

SECTIE 1.

VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

Art. 34 : Principe	20
Art. 35 : Samenstelling der lasten	20/21
Art. 36 : Gemene lasten ten laste van één persoon	21
Art. 37 : Belastingen	21
Art. 38 : Burgerlijke verantwoordelijkheid - verdeling	21
Art. 39 : Gemene ontvangsten	21

SECTIE 2.

HERSTELLINGEN EN WERKEN.

Art. 40 : Principe	21
Art. 41 : Aard der herstellingen	22
Art. 42 : Dringende werken	22
Art. 43 : Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen	22
Art. 44 : Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een genoegen of een verbetering met zich medebrengen	22

Art. 45 : Modaliteiten van uitvoering der werken blz. 22/23

SECTIE 3.

VERZEKERING - HEROPBOUW.

Art. 46 : Principe en te dekken risico's 23/24
Art. 47 : Polissen 24
Art. 48 : Bijpremie 24
Art. 49 : Ramp en inning der vergoedingen 24
Art. 50 : Aanwenden van de vergoedingen 25/26
Art. 51 : Afwijkingen 26
Art. 52 : Private verzekering - mobilair - huurrisico's - verhaal der burens 26

HOOFDSTUK IV.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Art. 53 : Draagwijdte - wijzigingen 26/27

SECTIE 1.

ONDERHOUD.

Art. 54 : Schilderen - onderhoud 27
Art. 55 : Vegen der schoorstenen 27/28

SECTIE 2.

ASPEKT.

Art. 56 : Verscheidene - verbodsbepalingen 28
Art. 57 : Huisdieren - gedoogzaamheid 28.29

SECTIE 3.

MORALITEIT - STILTE.

Art. 58 : Welvoegelijkheid 29/30
Art. 59 : Overdracht der verplichtingen - verhueringen 30

SECTIE 4.

BESTEMMING DER LOKALEN.

Art. 60 : Toegelaten beroepen - handel 30/31
Art. 61 : Publiciteit 31
Art. 62 : Verscheidene 31/32

SECTIE 5.

ALGEMENE BESCHIKKINGEN.

Art. 63 : Principe 32
Art. 64 : Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement 32/33
Art. 65 : Voorlopige beschikking 33

Art. 66 : Bewaring onder de minuten
Art. 67 : Woonstkeus.

blz.
33
33

" Ne Varietur " getekend door de partijen en
gehecht aan een basisakte verleden voor Meester Karel
VANDEN BUSSCHE, Notaris te Koksijde, in datum van

*Kosten basisakte
volstaan op 17.4.05
H. van der Meer*