

BASIS AKTE: "BYBLOS"



STUDIE

van

M^{ter} HENRY VAN CAILLIE

NOTARIS

te

BRUGGE

Voor Henry VAN CAILLIE, notaris ter standplaats Brugge, houder der minuut, en Jozef SANSEN, notaris ter standplaats Wingene-Zwevezele.

Zijn verschenen :

1. De Naamloze Vennootschap "CENTRIMO", met zetel te Roeselare, Noordstraat 69, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 87.750. Opgericht bij akte verleden voor de notaris Marcel Delodder te Rumbeke op vijftien juni negentienhonderd drie en zeventig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven juli nadien, onder nummer 2228-5, en waarvan de statuten het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor zelfde notaris Delodder op drie februari negentienhonderd zes en tachtig, bekendgemaakt alsvoren op een en twintig februari daarna onder nummer 860221-40.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Andreas Verstraete, gedelegeerd-bestuurder, wonende te Roeselare, Schaapbruggestraat, 44, tot bestuurder benoemd bij beslissing van de algemene vergadering de dato twintig mei negentienhonderd vijf en tachtig en tot gedelegeerd-bestuurder aangesteld door de Raad van bestuur bij zijn beslissing van twintig mei negentienhonderd vijf en tachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op zes juni nadien, onder nummer 850.606-317.

Handelend krachtens artikels 15 en 16 van de statuten.

2. De Naamloze Vennootschap "PRIMUS", met zetel te Wevelgem-Gullegem, Heulestraat, 51, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 9.591. Opgericht in de vorm van een Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid en onder de naam "Theys P.V.B.A." bij akte verleden voor de notaris Joseph Destrooper te Ledegem op zeven mei negentienhonderd acht en veertig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig mei/één juni volgend, onder nummer 11589, omgevormd in een Naamloze Vennootschap met wijziging van de naam in de huidige, bij akte verleden voor de notaris Paul Van Ruymbeke te Gullegem op twintig april negentienhonderd één en zeventig, bekendgemaakt alsvoren op zeven en twintig mei volgend onder nummer 1482-1, waarvan de statuten het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor de notaris Ludovic Du Faux te Moeskroen op dertig december negentienhonderd tachtig, bekendgemaakt alsvoren op twee en twintig januari negentienhonderd een en tachtig onder nummer 230-15, houdende onder meer fusie met de Naamloze Vennootschap "Imho".

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Daniël Van Hollebeke, bestuurder, wonende te Wingene-Zwevezele, Hille 186, tot bestuurder aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering de dato zes maart negentienhonderd twee en tachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht april volgend onder nummer 734-22, handelend krachtens artikel 19 van de statuten.

Welke komparanten, voorafgaandelijk aan de verzaking aan het recht van natrekking en de basisakte voorwerp van onderhavige akte, uiteengezet hebben wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

(1) De naamloze vennootschap "Centrimo" verklaart, bij monde van haar voornoemde vertegenwoordiger, eigenares te zijn van :

GEMEENTE MIDDELKERKE (afdeling WESTENDE).

Een VILLA genaamd "L'Esquif" met alle aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Middelkerke-Westende, Koning Ridderdijk 39; palende of gepaald hebbende : noord-oost : Goyvaerts-Van Win Gaspard te Lier en consoorten; zuid-oost : de naamloze vennootschap "Algemene Grond- en Nijverheidsmaatschappij" te Oostende; zuid-west : het goed hierna beschreven onder punt 2 en noordwest: de Koning Ridderdijk; ten kadaster bekend onder Middelkerke, tiende afdeling (Westende), sektie A, nummer 1/Y/39, groot één are vijf en twintig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Het voorschreven goed behoorde oorspronkelijk en als eigen goed toe aan de Heer Alberic Van der Heyde, substituut procureur des Konings te Ieper, om het aangekocht te hebben jegens de Heer Constant Van Stappen, wiselagent te Antwerpen, luidens akte verleden voor de notaris François Van Caillie te Oostende, op vijf en twintig mei negentienhonderd en twaalf, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vier juni volgend, boek 1525 nummer 2.

De Heer Alberic Van der Heyde is ab intestat overleden te Sint-Gillis-Brussel op negen april negentienhonderd drie en vijftig. Zijn nalatenschap verviel aan zijn enige wettige erfgenamen, zijn twee kinderen geboren uit zijn huwelijk met Mevrouw Nelly Desorme, met name Van der Heyde 1) Pierre en 2) Anne-Marie, onder voorbehoud van de rechten in vruchtgebruik toegekomen aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Nelly Desorme ingevolge de wet.

Bij akte verleden voor de notaris Jacques Van Wetter, te Brussel, op zes en twintig oktober negentienhonderd vijf en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vier en twintig november volgende, boek 3704 nummer 13, inhoudende verdeling tussen de Heer Pierre Van der Heyde te Bukenié, Mevrouw Anne-Marie Van der Heyde, zonder beroep, echtgenote van de Heer Pierre Rossier, te Brussel en Mevrouw Nelly Desorme van de goederen afhangende van de nalatenschap van de Heer Alberic Van der Heyde, werd bovenbeschreven goed in volle eigendom toebedeeld aan Mevrouw Nelly Desorme, voornoemd.

Bij akte verleden voor de notaris Paul Van der Heyde te Oostende op één en twintig januari negentienhonderd zes en tachtig, heeft Mevrouw Nelly Desorme, niet-herhuwde weduwe van de Heer Alberic Van der Heyde te Brussel, bovenbeschreven goed verkocht aan de naamloze

vennootschap "Centrimo", komparante alhier.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Voor zover deze nog van toepassing zijn, moeten de lasten en voorwaarden betreffende de verkoping van de gronden en villa's van de maatschappij "La Westendaise", vastgelegd in een lastenkohier neergelegd onder de minuten van de notaris Ectors te Brussel bij akte van negen oktober negentienhonderd en vijf, overgeschreven ten kantore van hypotheek van Veurne op zestien november nadien, nageleefd worden.

(2) De Naamloze Vennootschap "Primus" verklaart, bij monde van haar voornoemde vertegenwoordiger, eigenares te zijn van :

GEMEENTE MIDDELKERKE (afdeling WESTENDE).

Een VILLA, genaamd "L'Estran", met alle aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Middelkerke-Westende, Koning Ridderdijk 40; palende of gepaald hebbende : noord-oost : het goed hiervoor beschreven onder punt 1; zuid-oost : de naamloze vennootschap "Algemene Grond- en Nijverheidsmaatschappij" te Oostende en Deprez-Fievez Henri te Binche; zuid-west : laatstgenoemde en noord-west : de Koning Ridderdijk; ten kadaster bekend onder Middelkerke, tiende afdeling (Westende), sektie A, nummer 1/A/49, groot één are vijftien centia-
ren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Het voorschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk en als eigen goed toe aan Mevrouw Alice De Winter, zonder beroep, weduwe van de heer Percival Beaufort, te Antwerpen, om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Hortense Bollens, weduwe van de Heer Constant Van Stappen, te Middelkerke luidens akte verleden voor de notarissen Constant De Deken en Paul Butaye te Antwerpen op zeven mei negentienhonderd acht en twintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op elf juni volgend, boek 2255 nummer 11.

Bij akte verleden voor de notaris Herman Laga te Izegem op vijftien oktober negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven alsvoren op drie en twintig oktober nadien, boek 5767, nummer 19, heeft voornoemde Mevrouw Alice De Winter, zelfde goed verkocht aan Mevrouw Gerarda De Riddere, zonder beroep, te Izegem, gehuwd met de Heer Etienne Declercq onder het stelsel der zuivere scheiding van goederen ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor de notaris Paul Van Huffel te Nazareth op drie september negentienhonderd vier en zestig.

Bij akte verleden voor de notaris Ludovic Du Faux te Moeskroen op dertig december negentienhonderd acht en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negentien februari negen-

tienhonderd negen en zeventig, boek 3621, nummer 9, heeft Mevrouw Gerarda De Riddere, voornoemd, zelfde goed verkocht aan de naamloze vennootschap "Imho" te Wingene-Zwevezele.

Bij akte verleden voor de notaris Ludovic Du Faux, voornoemd, op dertig december negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zestien januari negentienhonderd een en tachtig, boek 4160, nummer 10, werd, naar aanleiding van de fusie tussen onder meer de Naamloze Vennootschap "Imho" en de Naamloze Vennootschap "Primus", het hierboven beschreven onroerend goed ingebracht in de Naamloze Vennootschap "Primus".

(3) De komparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren dat de hierboven beschreven goederen naast elkaar liggen en dat zij overeengekomen zijn, om de thans bestaande gebouwen van beide goederen te slopen en daarna op de vrijgekomen gronden een appartementsgebouw op te richten, waarvan de verschillende privatieven zullen worden verkocht.

(4) De naamloze vennootschap "Primus" verklaart af te zien van participatie in de sloopingen en de oprichting van de nieuwe gebouwen en aan de naamloze vennootschap "Centrimo" voor te stellen de sloopingen en bouwwerken in hun geheel uit te voeren op haar kosten en risico's. Deze laatste verklaart dit voorstel te aanvaarden op voorwaarde dat zij volledig en alleen eigenaar zal zijn van de uit te voeren werken en de nieuw op te richten gebouwen.

Na deze uiteenzetting verklaren de komparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, volgende overeenkomsten te hebben gesloten :

TOELATING TOT SLOPEN EN BOUWEN MET VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

De naamloze vennootschap "Primus" verklaart in voordeel van de naamloze vennootschap "Centrimo", die aanvaardt, toelating te geven om de gebouwen staande op haar hogerbeschreven eigendom te slopen en daarna een appartementsgebouw op te richten volgens de hierna vermelde plannen welke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

De naamloze vennootschap "Primus" verklaart verder in voordeel van de naamloze vennootschap "Centrimo", die aanvaardt, zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat haar toebehoort ingevolge de artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk wetboek voor de gebouwen en werken welke laatstgenoemde vennootschap zal uitvoeren op de hierboven onder punt 2 beschreven eigendom.

Voorwaarden.

1. Voormelde toelating tot slopen en bouwen met verzaking aan het recht van natrekking is toegestaan en aanvaard voor onbepaalde duur aanvang nemende op heden.

2. Alle belastingen en taksen waartoe het slopen der gebouwen en het oprichten van de nieuwe gebouwen en de uitvoering der werken aanleiding zouden geven zijn uitsluitend ten laste van de naamloze vennootschap "Centrimo".

3. De door "Centrimo" uit te voeren werken en op te richten gebouwen zullen haar toebehoren als onroerende eigendom; derhalve mag zij deze goederen verkopen en met hypotheek bezwaren.

4. De voormelde toelating tot slopen en bouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van "Primus", eigenares van een gedeelte van de grond, voor wat betreft het slopen en oprichten van gebouwen of de uit te voeren werken, daar de risico's uitsluitend door "Centrimo" dienen gedragen te worden. Alle betwistingen die omtrent deze werken mochten ontstaan met naburige eigenaars, huurders, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, moeten door "Centrimo" op haar kosten en risico's worden beslecht zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen "Primus", zelfs indien de veroordeling ook slaat op "Primus" in haar hoedanigheid van eigenares van een gedeelte van de grond.

B A S I S A K T E.

Vervolgens heeft de Naamloze Vennootschap "Centrimo" verklaart de op de hierboven beschreven eigendommen bestaande constructies op haar kosten en risico en na de vereiste toelatingen van de overheid bekomen te hebben, te slopen en daarna op de vrijgekomen gronden een appartementsgebouw op te richten welke de naam zal dragen van "RESIDENTIE BYBLOS" en zal bestaan uit :

- EEN GELIJKVLOERS met privatieve winkel, keuken en WC, een inkom, inkomhall, lift en trappenhuis, gemeenschappelijke fietsenberging, elf privatieve bergingen, twee plaatsen voor tellers en een berging voor kuisgerief onder de trap.
- NEGEN VERDIEPINGEN met telkens twee appartementen.
- EEN TIENDE VERDIEPING (technisch verdieping) met twee kleine appartementen, en de machinekamer van de lift.

De komparanten hebben het inzicht de privatieve delen met telkens daaraan verbonden een onverdeeld aandeel in de gemene delen, waaronder de grond, te verkopen. Elk dezer privatieven zal de exclusieve eigendom zijn van de koper.

De verkoop zal geschieden naargelang de mogelijkheid, hetzij vóór de aanvang der bouwwerken, hetzij tijdens de duur der bouwwerken, hetzij na het beëindigen ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt. In deze afwerking is echter niet begrepen het schilderen en/of behangen van het privaatief.

De verkopen zullen benaarstigd worden door "Centrimo" terwijl

"Primus" zich verbindt tussen te komen bij elke overdragende akte van eigendom van een privaatief teneinde de aandelen in de grond waarvan zij eigenares is en welke verbonden zijn aan het privaatief, mede over te dragen.

Bijgevolg verzoeken de komparanten ons hun wil vast te leggen om het hierboven te realiseren kompleks te plaatsen onder het stelsel van de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk wetboek met het oog op de verkoop van de privatieven aan derden.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw zal geplitst zijn in enerzijds privatieven waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal hebben, en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk, elk voor een bepaalde fraktie.

De komparanten hebben een "Reglement van medeëigendom" opgesteld hetwelk voor doel heeft de rechten van eigendom en medeëigendom vast te stellen, de wijze waarop de gemene delen zullen worden beheerd, en het deel te bepalen dat elk van de privatieven zal moeten dragen in de gemeenschappelijke uitgaven.

Dit "Reglement van medeëigendom" geldt als wet voor alle eigenaars en hun rechtsopvolgers ten welken titel ook van het kompleks "Residentie Byblos".

Dit reglement omvat :

1) het zakelijk statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel, de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij eensgezinde toestemming van al de medeëigenaars; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijvenden ten kantoor van hypotheken.

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

Dit reglement van inwendige orde behoort niet tot het zakelijk statuut, maar 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 mits naleving van de daarin bepaalde voorwaarden.

De komparanten hebben ons daartoe het reglement van medeëigendom overhandigd tot bewaring onder onze minuten.

Dit document vormt samen met onderhavige akte de basisakte van het gehele appartementsgebouw.

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

Dit document zal bijgevolg hieraan gehecht blijven, nadat het echt verklaard is, door de komparanten "ne varietur" getekend werd en door de ondergetekende notarissen met de bijlagemelding bekleed werd; het zal terzelfertijd geregistreerd worden als deze akte en zal voortaan integraal deel uitmaken van deze akte.

Alle akten van overdracht, eigendomsverklaring of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten zullen uitdrukkelijk melding moeten maken dat de nieuwe gegadigden een volledig kennis hebben van de bepalingen vervat in de onderhavige basisakte, het Reglement van Medeëigendom en de door de algemene vergadering der medeëigenaars regelmatig genomen beslissingen en dat zij in de plaats zullen gesteld zijn voor al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

Bij ontstentenis aan geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of zelf betrekker te zijn, de verplichting medebrengen zich in alles te schikken naar de hogervermelde bepalingen.

Aangehechte stukken.

En dadelijk hebben de komparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, de volgende bescheiden overgemaakt om aan onderhavige akte gehecht te blijven na echt te zijn verklaard en "ne varietur" getekend te zijn door de partijen ons notarissen :

1. Twee plannen opgemaakt door de Heer Etienne Declercq, architect, wonende te Izegem, Groenstraat 11, op twintig november negentienhonderd vijf en tachtig, gewijzigd op achttien februari negentienhonderd zes en tachtig, en begrijpende :

PLAN 1/2 : de ligging, situering, inplanting, fundering en riolering, gelijkvloers, de negen verdiepingen en het technisch verdieping;

PLAN 2/2 : de doorsnede, de voorgevel en de achtergevel van het gebouw.

2. Een beschrijving inzake ruwbouw en afwerking van het appartementsgebouw.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

1. GELIJKVLOERS.

a) gemeenschappelijke delen : de inkom, de inkomhall, gemeenschappelijke fietsenberging, lift en trappenhuis, bergplaats voor kuisgerief onder de trap en twee plaatsen voor tellers;

b) privatieve delen : winkelruimte, keuken, W.C. en elf private bergplaatsen, genummerd van 1 tot 11.

De winkel omvat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke winkelruimte, met keuken en W.C.;

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : de negen en zestig/duizendsten ($69/1.000^{\circ}$) in al de gemene delen en de grond.

Iedere privatieve bergplaats omvat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de bergplaats zelf met haar deur;

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : één/duizendste ($1/1.000^{\circ}$) in al de gemene delen en de grond.

2. DE VERDIEPINGEN 1 TOT EN MET 9.

a) gemeenschappelijke delen op ieder verdieping : traphall, sas en lift;

b) privatieve delen : op ieder verdieping zijn er twee appartementen van dezelfde grootte. De appartementen links in het gebouw, gezien vanop de Koning Ridderdijk worden type A genoemd, de appartementen rechts in het gebouw, gezien vanop de Koning Ridderdijk worden type B genoemd.

Ieder verdieping wordt aangeduid door een cijfer, zodanig heeft men op de eerste verdieping links een appartement A1 en rechts een appartement B1, op de tweede verdieping een appartement A2 en een appartement B2, enzovoort.

Ieder appartement omvat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall met vestiaire, een keuken, een living met terras, een W.C., een bergplaats, een badkamer en twee slaapkamers met terras;

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : de zeven en veertig/duizendsten ($47/1.000^{\circ}$) in al de gemene delen en de grond.

3. TECHNISCHE VERDIEPING :

a) gemeenschappelijke delen : machinekamer lift, sas en traphall, vluchtweg;

b) privatieve delen : twee appartementen van dezelfde grootte, genummerd A10 en B10.

Ieder appartement omvat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : een living-keuken met terras, W.C., en één slaapkamer met badkamer en terras;

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : de zeven en dertig/duizendsten ($37/1.000^{\circ}$) in al de gemene delen en de grond.

4. DAK :

Het dak is een onderdeel van de gemene delen.

De toegang tot het dak is verboden behalve voor noodzakelijkheden van gemeen belang. De verdeling hierboven uitgevoerd vormt juridisch het bestaan van de appartementen, winkel, zodat ieder van deze private eigendommen van nu af aan een afgescheiden goed vormt, hebbende elk, als onafscheidbare bijkomstigheden in medeïgendom en

gedwongen onverdeelheid, het hiervoor aangeduide aantal duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Aldus wordt het gebouw samengesteld uit private delen die de uitsluitende eigendom uitmaken van hun eigenaar en uit de gemene delen en onafscheidbare afhankelijkheden van de private delen en waarvan de eigendom toebehoort in gedwongen onverdeelheid aan alle medeëigenaars, elk voor het aantal duizendsten hiervoor aangeduid.

GEMENE MUREN.

Voorbehouding wordt gedaan voor de gemene muren, scheidingsmuren of andere hoegenaamde afsluitingen verbonden aan het onderhavig gebouw.

De eventuele overname ervan wordt steeds gedaan op kosten van "Centrimo". Deze behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor in haar uitsluitelijk voordeel te innen, de eventuele aankoopprijs door de geburen te betalen betreffende de gevelmuren of afsluitingen die zij op haar kosten zou hebben opgericht. Deze prijs zal rechtstreeks door "Centrimo" worden geïnd op haar eenvoudig kwijtschrift en zonder tussenkomst van de medeëigenaars.

"Centrimo" alleen zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandeligheid en overname ondertekenen namens alle medeëigenaars.

De rechten welke "Centrimo" zich hier voorbehoudt, zullen voor haar generlei verantwoordelijkheid medebrengen, noch enige verplichting om bij te dragen tot het onderhoud, de beveiliging of de herstelling van de gevelmuren.

Deze voorbehouding zal blijven gelden ook na het bouwen van onderhavig appartementsgebouw.

VOORBEHOUD VAN RECHTEN.

a) Bij afwijking van hetgeen hiervoor gezegd is en in het reglement van medeïgendom is bepaald, behoudt "Centrimo" zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de medeëigenaars noch mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, onafgezien de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten, aan de eisen van de bouwkunst en van de techniek, alsook om het gebruik van de private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren. Zo zullen één of meerdere appartementen of andere privatieven die aangrenzend zijn, kunnen samengevoegd worden, zowel horizontaal of vertikaal om er een duplex van te maken. Om reden van voorschriften van veiligheid, onder andere brandweer enzovoort, behoudt "Centrimo" zich eveneens het recht voor constructies op te richten of wijzigingen aan de plannen uit te voeren zowel aan de gemene als aan privatieve delen, zonder gehouden te zijn tot om het even welke schadeloosstelling tegenover de medeëigenaars.

b) "Centrimo" zal een tienjarige verzekering afsluiten slaande op het ganse gebouw. Ieder verkrijger van aandelen verplicht zich

dan ook op eerste verzoek, de verzekering betreffende zijn verkregen eigendom over te nemen.

c) Voor wat betreft de interpretatie van het reglement van medeëigendom is alleen bevoegd, de algemene vergadering der medeëigenaars, zoals hier verder bepaald in het "reglement van medeëigendom".

d) De kopers hebben geen recht op enige welkdanige vergoeding of prijsvermindering wegens de staat der gebouwen of verschil in de opgegeven afmetingen en oppervlakten, zolang de afmetingen en oppervlakte niet meer dan tien (10) procent afwijken van de goedgekeurde plannen.

Zij zullen het goed moeten nemen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de verkoop, met al zijn heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden, zowel wat betreft de toestand van de gebouwen, van de grond en van de ondergrond, zonder enige welkdanige of hoegenaamde aanspraak te kunnen maken op vergoeding jegens de komparanten.

Deze bedingen mogen niet aanschouwd worden als louter gebruikelijke bedingen doch zijn een uitdrukkelijke voorwaarde sine qua non voor de verkrijgers van privatieve delen in bovenbeschreven complex.

BOUWVERGUNNING.

De bouwvergunning strekkende tot het bouwen van hogervermeld appartementsgebouw, werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op twaalf juni negentienhonderd zes en tachtig onder nummer 248/1985, referte stedenbouw 539.533/86 AMC.

Een eensluitend uittreksel van deze vergunning zal aan onderhavige akte gehecht blijven.

VOLMACHT.

De komparanten, ter uitzondering van de naamloze vennootschap Primus, verklaren bij deze onwederroepelijk volmacht te geven aan

Mevrouw Rita Van de Vyvere, bediende, echtgenote van de Heer Luc Christiaens, wonende te Roeselare (Rumbeke), Oudstrijderslaan, 4.

Aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam :

Te verkopen en af te staan alle privatieven en onverdeelde aandelen in de grond die gehecht zijn aan de privatieven, deel uitmaken van het hierboven vermeld complex, tegen de prijs, lasten,

clausules en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen.

Alle voorwaarden en erfdiensbaaerheden bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betrekkelijk de eventuele pachten en de bewoning.

De tijdstippen van ingenottreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste ontvangen in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling.

Al of een gedeelte van de koopprijs overwijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatsten.

Van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende.

De Heer Hypotheekbewaarder ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting verlenen met verzaking aan alle rechten van voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen, ambtshalve of andere, het alles met of zonder betaling.

Toe te stemmen in alle voorrang, pariteiten, voorbehoudingen en beperkingen van voorrechten en/of hypotheek.

Bij gebreke aan betaling en, in geval van betwisting of moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser of als verweerder voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen tot uitvoering van alle vonnissen of bevelen, eventueel de herverkoop bij rouwkoop, de verkoop bij onroerend beslag of gedwongen tenuitvoerlegging, over te gaan tot alle rangregelingen zowel minnelijke als gerechtelijke, er voor te brengen, te innen en te ontvangen alle sommen en bewaaringen, er kwijting over verlenen.

Alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen.

In geval dat één of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen.

Alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan de basisakte van de "Residentie Byblos".

Alle ruilingen en huurovereenkomsten bedingen.

Teneinde hierboven, verlijden en tekenen alle akten, stukken, lastenkohier en processen-verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats te stellen en in het algemeen alles te doen wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

KOSTEN BASISAKTE.

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basisakte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper en zulks naar rato van het verlijden van de authentieke koopakten.

De betaling van deze bijdrage door de kopers brengt de aflevering mede van een vrije kopij van de eigenlijke basisakte en van het reglement van medeëigendom, ter uitsluiting van de plannen, maar sluit het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie,

dewelke aan de syndic van het gebouw wordt afgeleverd.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Brugge.

Ten jare negentienhonderd zes en tachtig.

Op vier en twintig juni.

En na gedane lezing hebben de komparanten, vertegenwoordigd
zoals gezegd, getekend met ons Notarissen.

(Volgen de handtekeningen)

Geboekt te Brugge Registratie-I, zes bladen één verzending, de
eerste juli negentienhonderd zes en tachtig, boek 1271 blad 58 vak 9;
ontvangen : tweehonderd vijf en twintig (225) frank, de Ontvanger
(get.) H. Lievens.

HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT van het flatgebouw genaamd "RESIDENTIE BYBLOS", gelegen te Middelkerke-Westende, Koning Ridderdijk 39-40.

HOOFDSTUK I : ALGEMENE OPMERKINGEN.

Artikel een. - Zakelijk statuut.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577 bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924), hebben de N.V. "Centrimo" en de N.V. "Primus" zoals volgt, het statuut van de "Residentie Byblos" vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdiensbaaheden, welke eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten. Zij zijn dienvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving ten hypotheekantore, aan welke formaliteit huidig reglement is onderworpen en die zal vervuld worden.

Artikel twee. - Reglement van inwendige orde.

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt, hetwelk zal gelden tussen partijen en hun rechtsofvolgers ten even welke titel. Dit reglement regelt het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel drie. - Reglement van medeëigendom.

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

Artikel vier. - Erfdiensbaaheden - Bijzondere bespreken.

1. Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaaheden en waar bij ieder zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, gevels enzovoort, en met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of weghalen van deze meu-

bels en dit mobilair, dit voor zoveel als nodig.

2. Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erfdiensbaarheden, zo heersende als lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de Naamloze Vennootschappen "Centrimo" en "Primus", noch verhaal tegen hen en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig overgeschreven en niet verjaard.

Alle toekomstige verkrijgers van privatieven in het flatgebouw worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van Centrimo en Primus dienangaande.

3. Ingenottreding.

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

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

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de Naamloze Vennootschappen "Centrimo" en "Primus" of hun volmachthebber het recht hebben aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te staan. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijne uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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

4. De Naamloze Vennootschappen "Centrimo" en "Primus" dienen geenszins de toestemming te bekomen van de andere medeëigenaars om de veranderingen voorzien in de basisakte, ten uitvoer te brengen en alle voorbehouden rechten uit te oefenen zonder enig recht op vergoeding vanwege de andere medeëigenaars om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op gemene delen of privaatieve delen.

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

niet bestaande en niet geschreven.

6. Toegangen (nooduitgangen).

Het is noodzakelijk dat alle verbindings- en toegangsdeuren tot de trapzaal en lift en noodtrap en nooduitgang, gemakkelijk kunnen bereikt worden, teneinde in geval van nood de evacuatie van de bewoners van het gebouw toe te laten.

7. Het flatgebouw zal worden aangesloten op het televisie- en frequentie-modulatie distributienet. De bouwheer zal het recht hebben de nodige werken uit te voeren en inzonderheid om de leidingen te leggen en deze zelfs door de particuliere eigendommen te laten lopen. De kosten van rechtstreekse aansluiting van de particulieren aan het net zijn evenwel ten laste van de respectievelijke eigenaars van particulieren. Het opstellen van private antennes op het dak is niet toegelaten.

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

Artikel vijf.

Het gebouw bevat particuliere delen waarvan de eigenaars de particuliere en uitsluitende eigendom hebben en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van particuliere kavels gezamenlijk, elk voor een aandeel zoals hierna bepaald.

Artikel zes. - Verdeling der gemene delen.

Ieder particuliere kavel bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door 1.000/1.000°, verdeeld als volgt :

| | |
|--|--------------|
| 1. GELIJKVLOERS. | |
| De winkel met afhankelijkheden : | 69/1.000° |
| Elf particuliere bergplaatsen genummerd van 1 tot 11 : | 11/1.000° |
| 1/1.000° per bergplaats, hetzij : | |
| 2. DE VERDIEPINGEN 1 TOT EN MET 9. | |
| Achttien appartementen (op iedere verdieping twee) : | 846/1.000° |
| 47/1.000° per appartement, hetzij : | |
| 3. TECHNISCHE VERDIEPING. | |
| Twee appartementen : | 74/1.000° |
| 37/1.000° per appartement, hetzij : | |
| Totaal : | 1.000/1.000° |

De aanbedeling van de gemene delen zoals hierboven vastge-

steld zal nooit kunnen gewijzigd worden welk waardeverschil ook komen te ontstaan tussen de verschillende private kavel tengevolge van veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het flatgebouw zouden uitgevoerd worden of tengevolge van wat ook, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van alle medeëigenaars.

Artikel zeven. - Gemene delen.

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere private, onder andere: de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift, de minuteringsverlichting, de ondergrond, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren enzovoort, deze opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

Artikel acht. - Private delen.

Ieder private eigendom bestaat uit de vormgevende delen van de eigenlijke private kavel - appartementen of winkel met aanbedeelde kelder of berging, met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus onder meer:

1. de elementen waaruit de kavel en hun private toebehoren samengesteld zijn en de elementen die ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staan en die er zich binnen bevinden, zoals:

- de bekleding van de grond (tegelvloeren, parket, enzovoort) en de elementen waarop deze bekleding rust;
- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de medeëigendom van de muren die een private scheiden van de andere eigendommen;
- de bekleding der muren en de plafonnering;
- de toegangsdeuren tot de kavel zelf en hun bijhorigheden;
- de private bergplaatsen op het gelijkvloers en hun toegangsdeuren;
- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de luiken en andere afschermingen;
- de binnenleidingen van de kavel voor zover ze slechts dienen voor zelfde private eigendom, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers;
- het schrijnwerk en de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten;
- de apparatuur voor parlofoon en voor het automatisch openen van de deur.

2. Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavel en er zich buiten bevindende zoals:

- alle leidingen voor water, electriciteit, televisie- en radiodistributie, parlofoon, enzomeer, vanaf de meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon;
- de meters voor zover ze niet behoren aan de distributie-maatschappijen of aan anderen die deze meters verhuren;
- de brievenbus in de gemeenschappelijke hall;
- de bel aan de inkomdeur der privatieve eigendommen;
- de platen met opgave van naam en beroep der betrekkers;
- de schoorstenen of luchtkokers dienend voor privaatief gebruik der kavels.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik moeten dienen.

Artikel negen. - Zakelijke rechten.

De uit onverdeeldheidtreiding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met het privatieve eigendom en slechts tot beloop van het aandeel afhangende van zelfde privatieve eigendom, ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

Artikel tien. - Gebruik van de privatieven.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt bepaald in artikel 11, over de stijl en de harmonie van het flatgebouw, de inwendige schikking van zijn privatieve eigendom veranderen zoals dit hem belijft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen veroorzaken aan de gemene delen of aan de privatieve delen van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieve delen zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden, tezeldertijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen hun privatieve kavel gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

Artikel elf.

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een architect. Ook de kosten en lonen van de architecten zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het flatgebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privatieve delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch deze instemming moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars. Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft de veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van iedere privatieve kavel, de buitenvensters en ramen en alle andere gedeelten zichtbaar van buiten.

Nochtans heeft de eigenaar van het commercieel handelsgelijkvloers het recht naar eigen goeddunken en zonder tussenkomst van de algemene vergadering, op eigen kosten alle veranderingswerken uit te voeren aan de privatieve gedeelten van zijn eigendom, op voorwaarde de stevigheid en esthetiek van het gebouw niet te schaden.

De eigenaar van het commercieel gelijkvloers zal aldus bijvoorbeeld het recht hebben de gevelbekleding en gevelversiering van het handelsgedeelte te wijzigen en op dit gedeelte elke publiciteit, alle uithangborden van commerciële aard en alle versierselen aan te brengen die voor de uitoefening van de handelsbedrijvigheid nuttig geacht worden.

In het bijzonder wordt bepaald dat de eigenaar een lichtreklame mag plaatsen boven de uitstralramen aan de gevel.

Bij de uitoefening van deze rechten zal rekening gehouden worden met het feit dat het uitwendig aspect van een commerciële eigendom steeds de aanpassingen en vernieuwingen moet kunnen ondergaan die door de eigenaars nuttig geacht worden.

Hij zal tevens het recht hebben een terras op te richten en zonneweringen aan te brengen.

Dit alles op voorwaarde van goedkeuring van de overheid en van de architect van het gebouw, teneinde het esthetisch aspect van het gebouw te behouden en te vrijwaren.

Artikel twaalf.

Wanneer privatieve of gemene delen of zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhoud van een kavel voortvloeit, kan de algemene vergadering beslissen met gewone meerderheid der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen of, bij hoogdringendheid, is de syndic gerechtigd om op kosten van de nalatige eigenaars ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan.

SECTIE EEN : BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel dertien. - Macht van de algemene vergadering.

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

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

Artikel veertien. - Aanstelling van een syndicus.

Hierna steeds genoemd "syndic".

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een syndic die echter niet noodzakelijk medeëigenaar moet zijn.

De syndic is gelast met het algemeen toezicht over het flatgebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten worden uitgevoerd.

Zo de syndic ernstig in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als syndic. In geval van gelijkheid van rechten, wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

Artikel vijftien. - Taak van de syndic.

De syndic is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water en electriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, de algemene kosten en uitgaven te verdelen tussen de medeëigenaars in de verhouding bepaald in de huidige akte, de desbetreffende gelden te ontvangen en deze over te maken aan de rechthebbende, de documenten van het gebouw te bewaren, en in het algemeen alle andere opdrachten uit te voeren die hem door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

De syndic dient een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige zou gedaan worden voor het onderhoud van de installatie van water, electriciteit en betreffende de sanitaire installaties. Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een bevoegde onderneming, die verantwoordelijk is, en zoveel mogelijk onder vorm van een polis of kontrakt tegen forfait. Een syndic die dienaangaande nalatig is zal persoonlijk verantwoordelijk gesteld worden voor de schade. Betreffende de lift zal vanaf de inwerkingtreding een onderhoudskontrakt afgesloten worden.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering moet de syndic dienaangaande verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels, apparaten en materieel te voorkomen en te beperken. De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installaties uitgevoerd

hebben.

De syndic heeft het recht de tellers te doen plaatsen, in huur te nemen, de abonnementen daarop aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten betreffende de tellers, huurgelden inbegrepen, ten laste van de eigenaars vanaf de plaatsing.

Artikel zestien. - Vergoeding van de syndic.

De vergoedingen van de syndic worden vastgesteld door de algemene vergadering en gelden als algemene kosten.

Artikel zeventien.

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

Artikel achttien.

Minstens één maal per jaar en hoogstens drie maal per jaar geeft de syndic aan iedere eigenaar een gedetailleerde afrekening vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in gemeenschappelijk verbruik en andere algemene kosten en ontvangt ook deze gelden. De betaling moet geschieden ten laatste binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening.

De afrekening evenals de notulen van de algemene vergadering mogen door de syndic alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling. De syndic mag ze dus niet toezenden aan de huurders.

Ieder eigenaar zal verplicht zijn een borgsom te storten aan de syndic teneinde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormt het noodzakelijk incasso dat steeds voorhanden moet zijn om de syndic toe te laten de lopende kosten te betalen.

In geval van overdracht onder levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken aangevangen of uitgevoerd vóór de overdracht. De vorige eigenaar van zijn kant, blijft gehouden tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden vóór de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de collectiviteit behalve wat de borgsom betreft waarvan sprake hiervoor.

Iedere overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de syndic bij ter post aangetekend schrijven.

Artikel negentien. - Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom of zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten aan de syndic te betalen binnen de veertien dagen na een herinnerings-schrijven aan hem gericht bij aangetekende brief of bij drager, is de syndic bevoegd tot de hierna vermelde dwangmiddelen over te gaan zonder enige toelating te moeten hebben van de raad van beheer of van de voorzitter. In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen noch tegenover de Rechtbank noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten beschikt de syndic over de volgende middelen :

a) de water- en electriciteitsleveringen ten behoeve van de ingebreke geblevene stop te zetten, hij mag zelfs de tellers van water en electriciteit op kosten van de ingebrekeblijvende laten wegnemen;

b) de ingebrekegeblevene te dagvaarden in betaling;

c) tot beloop van het gepaste bedrag alleen aan de ingebreke gebleven eigenaar toekomende huurgelden zelf te ontvangen. Te dien einde wordt hierbij van nu af aan de syndic onherroepelijk en contractueel overdracht van huurgelden gedaan door iedere medeëigenaar, voor het geval hij in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. Ten aanzien van de ingebreke gebleven eigenaar geldt de kwijting door de syndic aan de huurder verleend.

d) de schuld van de ingebreke gebleven eigenaar van die eigenaars te vorderen op dewelke de verplichting rust een uit zelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen en zulks in verhouding van hun rechten in de gemene delen.

3. Over al de door de syndic ten voordele van de gemeenschap gevorderde bijdragen is van rechtswege een interest per jaar verschuldigd, vrij van alle hoegenaamde taksen en afhoudingen te rekenen van de dag der toezending van de sub 1 bedoelde aangetekende herinneringsbrief.

Deze interest zal worden berekend naar rata van één percent boven de rentevoet van de Nationale Bank van België voor leningen en voorschotten in rekening-courant op overheidsfondsen of voor het disconteren van promessen met dien verstande dat slechts de hoogste van deze twee rentevoeten in aanmerking genomen wordt en dat de interest niet lager mag zijn dan 10 %.

4. Ten titel van forfaitaire schadevergoeding zijn de ingebreke gebleven eigenaars verplicht aan de gemeenschap te voldoen een som gelijk aan de kosten en erelonen van de advokaten door de collectiviteit aangesteld voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel twintig. - Beheersafrekening.

De beheersafrekening van de syndic wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndic geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand. De voorzitter en de twee bijzitters hebben het recht de afrekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken, zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

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

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

SECTIE TWEE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel een en twintig.

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

Artikel twee en twintig. - Samenstelling.

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

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

Artikel drie en twintig. - Statutaire en buitengewone algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar, op datum, uur en plaats vastgesteld door de syndic of diegene die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de syndic, bericht dat dient gegeven te worden in dezelfde vorm en mits naleving van dezelfde termijnen en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag.

Buiten deze verplichte algemene vergadering, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de syndic telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplicht zo ze gevraagd wordt door eigenaars die samen minstens 1/5° van het flatgebouw vertegenwoordigen.

Zo de syndic de oproeping niet doet binnen de 14 dagen na de

gewone jaarlijkse dag of na de uitgedrukte wens van eigenaars zoals bepaald hierboven, dan kan om het even welke medeëigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel vier en twintig. - Oproeping.

De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekend schrijven of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezeld van aftekening op een bijzondere staat. De oproepingen geschieden minstens 10 en ten hoogste 14 dagen op voorhand.

Ingeval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was moet een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde agenda en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping en verder zoals vermeld in artikel 28. In dit geval is de termijn van oproeping minstens 5 vrije dagen en hoogstens 10 dagen.

Deze vergadering mag niet vroeger gehouden worden dan 14 dagen en niet later dan 30 dagen na de eerste algemene vergadering.

De nieuwe vergadering is bevoegd besluiten over de aanhangige onderwerpen aan te nemen, ongeacht het bereikte quorum.

Artikel vijf en twintig.

Diegene die oproept of de bijeenroeping vraagt bepaalt ook de agenda.

Alle punten op de agenda dienen vermeld te worden in de oproepingsbrieven. Alleen de punten welke op de agenda voorkomen kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing. Het staat de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

Artikel zes en twintig. - Vertegenwoordiging.

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

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

Alleen een medeëigenaar heeft het recht een andere medeëigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. De syndic echter, al is hij medeëigenaar, zal geen andere eigenaars mogen vertegenwoordigen. Huidige beperking geldt niet voor de promotor die zelfs een niet-eigenaar mag afvaardigen.

Verder mogen de rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een lasthebber die geen medeëigenaar moet zijn; de gehuwde vrouw mag door haar echtgenoot worden vertegenwoordigd; voor minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en andere onbekwamen treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of het algemeen

is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten, welke punten dienen bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

Ingeval, tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere oorzaak, een privaatief toebehoort in onverdeelheid aan meerdere eigenaars, hetzij aan vruchtgebruikers en naakte eigenaars, dienen allen te worden uitgenodigd naar de algemene vergadering, alwaar ze echter slechts aan de stemming zullen kunnen deelnemen voor de stemmen verbonden aan hun kavel, welk stemrecht zal uitgeoefend worden door een gerechtigde in de onverdeelheid of door één enkele vruchtgebruiker of naakte eigenaar te dien einde door de anderen aangeduid.

Bij eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij wegens overdracht onder levenden, zullen de nieuwe eigenaars slechts deel uitmaken van de algemene vergadering na hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar gemaakt te hebben aan de syndic. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

Artikel zeven en twintig. - Stemrecht.

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

Artikel acht en twintig. - Quorum.

Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient de algemene vergadering minstens de helft van de aandelen in medeëigendom te vertegenwoordigen om geldig te kunnen beraadslagen en beslissen.

Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen de 20 dagen na de vergadering die het quorum niet bereikte. De bijeenroeping vermeldt dezelfde agenda en dat het gaat om een tweede vergadering en geschiedt verder zoals bepaald in artikel 24.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarden van quorum.

Artikel negen en twintig. - Meerderheid.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen, zijnde de helft der uitgebrachte stemmen vermeerderd met één stem.

Artikel dertig. - Afwijkingen aan quorum en meerderheid.

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen 1, 6, 11, 36, 44 en 47.

Artikel een en dertig. - Bureau.

Door de algemene vergadering wordt uit de eigenaars een voorzitter en twee bijzitters aangesteld. De algemene vergadering stelt een termijn vast waarvoor ze zijn benoemd, met dien verstande dat zij van rechtswege uit hun ambt treden zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Het aldus samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de syndic is.

Artikel twee en dertig. - Notullen.

Van het verhandelde in de algemene vergadering worden, tenzij hiervan een notariëel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden welke opgenomen worden in een speciaal register, ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de syndic en de eigenaars die zulks wensen. Aan deze notulen worden de volmachten gehecht.

Ieder eigenaar kan ten allen tijde inzage en afschriften nemen van de notulen en in het algemeen van het charter van het gebouw doch zonder verplaatsing.

Uittreksels uit de notulen mogen worden afgeleverd tegen de door de algemene vergadering vastgestelde vergoeding. Zij worden door de syndic getekend en voor echt verklaard.

SECTIE DRIE : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

Artikel drie en dertig. - Opsomming der lasten.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud, herstelling of vervanging van delen of goederen welke gemeen zijn, met inbegrip van het onderhoud en de aanvulling van de voorziene beplantingen, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties met inbegrip van de huurprijzen en andere kosten van de door de Naamloze Vennootschap "Centrimo" afgesloten huurkontrakten inzake tellers, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van het gemeenschappelijk mobiliair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw mocht het vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten : het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om private gedeelten, en daarenboven het onderhoud en de herstellingen aan de tellers.

Artikel vier en dertig. - Verdeling van de lasten.

1. Algemene regel.

Behoudens hetgeen hierna gezegd wordt, zijn alleen de algemene onkosten, inbegrepen de kosten aan het schilderwerk der private delen, zoals hiervoor in artikel 33 bepaald, ten laste van de gemeenschap. Deze algemene kosten zullen door alle eigenaars worden betaald en gedragen in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

2. Uitzonderingen.

De kosten van de warmwaterbedeling, de installatie- en aansluitingskosten voor de televisie- en radiodistributie zullen betaald worden en gedragen worden door de private eigendommen die erdoor worden bediend.

Alle medeëigenaars staan in voor het onderhoud en de reiniging van het voetpad op gans de gevelbreedte van het gebouw.

Waar het gaat om kosten die alleen door sommige eigenaars dienen te worden betaald, zal de algemene vergadering die bevoegd is om zich daarover uit te spreken enkel samengesteld zijn uit de betrokken eigenaars met uitsluiting van diegene die niet hoeven tussen te komen.

De winkel zal niet hoeven bij te dragen in de algemene kosten met betrekking tot de appartementen, bijvoorbeeld de kosten van de lift, de kosten van onderhoud en schilderen van de gang, de kosten van verlichting van de gemene delen, enzovoort.

Tenlasteneming.

Tijdens de uitvoeringswerken wordt de functie van syndic uitgeoefend door de Naamloze Vennootschap "Centrimo" of een door haar aangestelde persoon. Bij het betrekken van private wordt de syndic aangesteld door de algemene vergadering.

De afrekening van de uitgaven gedaan door deze syndic zal vermeld zijn in de bijeenroeping tot de eerste algemene vergadering. Deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in de verhouding zoals hiervoor bepaald en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dagtekent van vóór deze eerste algemene vergadering die niet zal plaats hebben voor de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij mits akkoord van de bouwheer.

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

Maken deel uit van de uitgaven van de syndic : de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallatie betreffende de private en de gemene delen vooraleer overgegaan wordt tot aanvaarding en dit vanaf de ingangstelling ervan, gezien

deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te kunnen maken zonder schadelijke gevolgen voor de gezondheid en teneinde de schade door wakheid te beletten.

Zodra de tellers geplaatst worden zullen het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten geregeld worden volgens de aanwijzing van deze tellers, aangezien iedere verkrijger geacht wordt volmacht te geven aan de syndic om zijn lokalen te verwarmen.

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

Zoals voorzeggd mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel van de borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de bouwheer.

Alle afrekeningen zullen gebeuren met de syndic van het gebouw.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel vijf en dertig.

Onderhouds- en schilderwerken van de gemene delen alsook schilderwerken van de private gedeelten zoals gezegd in artikel 33 waarvan de kosten ten laste vallen van de collectiviteit, alsook het onderhoud der individuele tellers, zullen geschieden op de wijze en het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndic.

Artikel zes en dertig. - Herstellingen.

De herstellingen uit te voeren aan de gemene delen worden ingedeeld in drie categoriën :

1. Dringende herstellingen.

De herstellingen aan de gemene delen die een dringend karakter vertonen en wier uitvoering niet kan uitgesteld worden, zoals herstellingen aan het dak, aan water- en electriciteitsleidingen, aan dakgoten, afvoerbuizen, lift, enzovoort, mogen uitgevoerd worden ten verzoeken van de syndic, zonder enige voorafgaande machtiging.

2. Onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid.

3. Herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn doch

een voordeel, een verfraaiing of een verbetering medebren-

gen.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van minstens $3/4^o$ van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels die voorafgaan.

Artikel zeven en dertig. - Uitvoering.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun priva-^(de)tieve kavels voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn, behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen, zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden vanaf één mei tot één oktober van ieder jaar.

Tot aan de volledige voltooiing van het gebouw zullen de aangestelden van de Naamloze Vennootschap Centrimo onbeperkte toegang hebben in de privatieve kavels voor het uitvoeren van alle opbouw- en afwerkingsactiviteiten. De bouwheer of zijn lasthebber kan eisen dat de sleutels van de privatieven aan hem afgegeven worden.

Artikel acht en dertig. - Reiniging van schoorstenen en ver- luchtingspijpen.

De eigenaars zijn verplicht alle schoorstenen en verluchtingspijpen te laten reinigen zo dikwijls als dit nodig mocht blijken. Een maal per jaar worden de schoorstenen en verluchttingspijpen gereinigd door de zorgen van de syndic op kosten van collectiviteit, maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN.

Artikel negen en dertig.

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het flatgebouw, tenzij het bestuur de belastingen zou bepalen per privatieve eigendom.

C. VERZEKERINGEN.

Artikel veertig. - Verzekering risico's.

De tienjaarlijkse verzekering van de risico's moet collectief genomen worden, met dien verstande dat de diverse risico's bij verschillende maatschappijen kunnen genomen worden. Volgende risico's en gevaren zullen gedekt worden :

1. Brand.

De verzekering slaat zowel op de privatieve gedeelten met uitsluiting van de meubels, als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffingen, ongevallen veroorzaakt door gas of electriciteit, het neerstorten van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden, geburenverhaal, verhaal tussen de medeëigenaars onderling, genotsverlies, ruiming en slopingswerken en dit tot beloop van de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

2. Glasbraak.

Is verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopane, in de privatieve en gemene delen, aan de binnen- en de buitenzijde van het gebouw.

3. Waterschade.

Een polis voor waterschade zal afgesloten zijn tot beloop van 10 % van het kapitaal verzekerd in de brandpolis.

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor ongevallen die kunnen overkomen hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten, zoals deze tengevolge van het gebruik van de lift, deze tengevolge van het vallen van stenen, vensters, antennes, slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen die zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, gebrek aan verwijdering van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of constructiefouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle ander dergelijke oorzaken.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid inzake arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen die kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor

de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

Alle premies hiervoor maken deel uit van de algemene kosten en dienen gedragen te worden in de verhouding van het aandeel van ieder in de gemene delen.

Alle medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de syndic namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering. Ieder medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontraakt.

De medeëigenaars zijn gehouden de verzekeringskontrakten afgesloten door de (voorlopige) syndic voort te zetten.

De kontrakten worden afgesloten voor een termijn van 10 jaar en zullen geïndexeerd zijn.

Iedere medeëigenaar is verplicht zijn meubels en mobilair te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze. Op eerste aanzoek moet hij het bestaan van het kontraakt en de betaling van de premies bewijzen.

Artikel een en veertig. - Bijpremie.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn of worden uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der medeëigenaars of huurders of wegens het personeel in dienst, of in het algemeen om andere redenen die persoonlijk zijn aan één der medeëigenaars, zal deze laatste alleen gehouden zijn tot betaling dezer bijpremie.

Artikel twee en veertig. - Afwijkingen.

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

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

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

Artikel drie en veertig. - Invordering.

In geval van teistering zullen de krachtens de polissen uit te keren vergoedingen uitbetaald worden aan de syndic, in aanwezig-

heid van de daartoe door de algemene vergadering aangestelde mede-eigenaars op last deze fondsen te storten bij een bankinstelling of op een andere plaats, volgens de modaliteiten en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

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

Artikel vier en veertig. - Gebruik van de vergoeding.

De door de verzekeringsmaatschappijen uit te keren vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a) ingeval van gedeeltelijke teistering zal de vergoeding gebruikt worden voor het herstellen der schade aan het beschadigd gedeelte.

Is de uitgekeerde vergoeding ontoereikend om de kosten van deze herstelling te dekken, dan zal het tekort ingevorderd worden lastens alle medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Is de uitbetaalde vergoeding hoger dan de herstellingskosten, dan komt het batig verschil toe aan zelfde mede-eigenaars in dezelfde verhouding.

b) Ingeval van volledige teistering dit wil zeggen wanneer de teistering meer dan $3/4^{\circ}$ van de waarde van het flatgebouw bereikt, zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw, tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van minstens $3/4^{\circ}$ van de geheelheid der stemmen.

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is, zal het tekort eveneens moeten bijgelegd worden door alle medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, welke bijdrage opeisbaar zal zijn binnen de drie maanden nadat de algemene vergadering zelfde bijdrage zal bepaald hebben. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke interesten verschuldigd zijn.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten binnen voormelde termijn, kan hij daartoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden. Hij is verder verplicht al zijn rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars die het verlangen onder voorbehoud van zijn aandeel in de uitgekeerde vergoeding. Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige aangesteld bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement waarin het flatgebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Ingeval het flatgebouw niet zou wederopgebouwd worden, zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of licitatie. De verzekeringsvergoeding samen met de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding tot hun

aandelen.

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

Artikel vijf en veertig.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten betreffende het flatgebouw, worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, behoudens de uitzonderingen hierboven uiteengezet, doch zelfs enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal tegen diegene - medeëigenaars of derden - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederdering uitsluiten ten zijne laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van alle tellers, hun onderhoud en plaatsingskosten, onder voorbehoud van deze welke eigendom zijn van de derden die dit onderhoud en de plaatsingskosten ten hunnen laste zouden nemen;

2. de vergoeding van de syndic en het honorarium van de architect van het gebouw of van een expert in vervanging aangesteld door de algemene vergadering, wanneer er beroep gedaan wordt op hun tussenkomst;

3. de kosten van aankoop van alle gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen;

4. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobiliair, de brandblustoestellen en bijhorigheden, de beplantingen en de buitenversieringen opgenomen in de bouwplannen;

5. alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de syndic uitgegeven;

6. het loon, de verzekering en de sociale lasten van een huisbewaarster en/of onderhoudspersoneel in dienst van de medeëigenaars;

7. de kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen of werkkranen en andere bijhorigheden;

8. de kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van alle gemene delen opgesomd in artikel 12 van onderhavig reglement;

9. alle kosten in verband met de afgesloten verzekerings- en onderhoudskontrakten.

SECTIE VIJF : BESTEMMING DER LOKALEN:

Artikel zes en veertig.

De appartementen op de verdiepingen zijn bestemd voor bewoning. Een vrij beroep mag er worden uitgeoefend en kantoren mogen

er worden ingericht. Het is er verboden enige handel te drijven.

Het is verboden hinderlijke bedrijven, klinieken, ziekenhuizen en dergelijke in het flatgebouw onder te brengen of er in te richten.

Het gelijkvloers zal mogen gebruikt worden als handels- of beroepslokaal op voorwaarde dat de uitgeoefende handel of beroep niet gevaarlijk, hinderlijk of vervuilend of ongezond is en dat zij overeenstemmen met de standing van het flatgebouw.

Zijn bijvoorbeeld uitgesloten : friture, dancings, lunapark, begrafenisondernemingen, vishandel en andere storende inrichtingen.

De voetpaden zullen in geen geval mogen ingenomen worden voor handelsdoeleinden of publiciteit. Uitbouw en lichtreklames op het gelijkvloers zijn toegelaten, mits goedkeuring van de openbare instanties en schriftelijke goedkeuring van de architect van het gebouw.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel zeven en veertig. - Draagwijdte - veranderingen.

Hierbij wordt een reglement van inwendige orde vastgesteld dat verplichtend is voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden, welk reglement slechts zal kunnen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van $\frac{2}{3}$ van de uitgebrachte stemmen en voor zoveel minstens de helft van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

SECTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

Artikel acht en veertig. - Verbodsbepalingen.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemming (fietsen, kinderrijtuigen, enzovoort). Deze moeten worden ondergebracht in het daartoe bestemd lokaal - gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers.

In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, klederen en meubels, schoenpoetsen enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan gelijk welke gevel of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

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

Artikel negen en veertig. - Toelating voor huisdieren.

Huisdieren zoals katten, honden en vogels worden slechts toegelaten als gedoogzaamheid. Indien een dier zou hinderen door

+/ Evenwel zijn tea-rooms en restaurant-bedrijven toegelaten.

lawaai, geuren of anderszins, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen deze gedoogzaamheid kunnen intrekken.

Artikel vijftig.

Het is verboden gasvuren of andere gastoestellen aan te koppelen bij middel van rubberdarmen of andere plooibare materialen; de aansluitingsbuizen zullen in metaal of in andere vaste materialen moeten vervaardigd zijn.

Artikel een en vijftig.

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

Artikel twee en vijftig. - Publiciteit - naamplaten.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw, in de gemeenschappelijke gangen, trappen, overlopen, liften, halls, op de vensters, buitenramen met uitzondering van de gebruikelijke aankondiging naar aanleiding van het te koop of te huur stellen van een kavel.

Het is toegelaten op de inkomdeur van iedere privaatieve eigendom een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt. Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering.

In de algemene inkomhalls beschikt ieder betrekker van de privaatieven op de verdiepingen over een brievenbus, op dewelke de namen en het beroep van de titularis is vermeld, alsook de verdieping waar het appartement is geledend. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen. De gebruikelijke handelspubliciteit voor de winkel is toegelaten.

Artikel drie en vijftig. - Verbodsbepalingen.

Het is verboden in het flatgebouw ontvlambare, gevaarlijke of slechtgeurende produkten binnen te brengen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of vuilnisschachten.

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

De medeëigenaars, huurders en andere bewoners zullen steeds het flatgebouw op een deftige wijze als "goede huisvader" moeten bewonen en gebruiken.

Zij moeten er op waken dat de rust niet zou gestoord worden noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of burenen. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudelijke toestellen en verwarmingsdoeleinden is toegelaten; indien nodig zullen zij echter voorzien worden van de nodige ontstoringsapparaten opdat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet zou gehinderd worden.

Artikel vijf en vijftig. - Gebruik van de lift.

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen op de verdiepingen en aan hun bezoekers.

De lift is verboden aan kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

SECTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

Artikel zes en vijftig. - Telefoon - antennes.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen.

Het plaatsen van de telefooninstallatie en meer bepaald het leiden der draden vanaf de buitenlijn tot in het appartement of studio moet geschieden in gemeen overleg met de syndic.

Inzake ontvangst van radio of televisie wordt het ganse gebouw aangesloten op het distributienet. De rechtstreekse aansluiting van de particulieren aan het distributienet zijn eventueel ten laste van de respectievelijke eigenaars der particulieren. Er zullen geen collectieve of individuele antennes op de daken mogen worden geplaatst.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

Artikel zeven en vijftig. - Verplichtend karakter.

Het reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige en toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in ieder akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van een particuliere eigendom toestaat hetzij ten titel van huur hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement door voorafgaandelijke mededeling ervan,

dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan, en dat zij op hun beurt deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen ten even welke titel solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel acht en vijftig. - Geschillen.

Ingeval van onenigheid tussen medeëigenaars onderling of tussen hen en de syndic betreffende de interpretatie van huidig reglement van medeëigendom, zullen de betwiste punten onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord, zoniet te benoemen door de Heer Vrederechter van het Kanton waarin het goed gelegen.

De beslissingen van deze scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.

Artikel negen en vijftig. - Aanvullende beschikkingen - keuze van woonplaats.

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

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom, wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte;

b) de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte het flatgebouw, zullen de partijen woonplaats kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waarin het goed is gelegen, bij gebreke waarvan de woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van alle ambtshalve inschrijvingen.

Indien onderhavige akte vertaald wordt zal deze vertaling enkel ten titel van inlichting zijn; in geval van onenigheid tussen de twee teksten zal enkel de tekst van de authentieke akte van kracht zijn.

Brugge, de 24° juni 1986.

(Volgen de handtekeningen)

Geboekt te Brugge Registratie-I, 12 bladen geen verzendingen, de 1 juli 1986, boek 254 blad 48 vak 21, ontvangen : 225 F, de Ontvanger (get.) H. Lievens.

Overgeschreven te Brugge, 2° kantoor op 18 augustus 1986, boek 5663 nr. 7, ontvangen : 9.246 F, de Bewaarder (get.) E. Bontinck.

Nr 7822.....



STUDIE
VAN
M^{ter} HENRY VAN CAILLIE
NOTARIS
TE
BRUGGE
MOERSTRAAT 56

Bewaarder der minuten van de notarissen Clément Van
Caillie, Henri Van Caillie en Georges Van Caillie.

Akte van 24 JUNI 19 86

B A S I S A K T E .

Ten verzoeken van :

N.V. "CENTRIMO", te Roeselare, en N.V.

"PRIMUS", te Wevelgem-Gullegem.

van : de "RESIDENTIE BYBLOS", te Middelkerke
(Westende), Koning Ridderdijk.

Inschrijving te vernieuwen vóór

Titel te vernieuwen vóór