

16.983

303/94



KANTOOR

VAN

Meester MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT

Basisakte

Residentie : GARAGEKOMPLEKS GELEGEN ZONNELAAN

te MIDDELKERKE

Datum : 17 mei 1994

M.R.

D.16.983

Heden zeventien mei.

Negentienhonderd vierennegentig.

Voor Mij Michel VILEYN, Notaris te Nieuwpoort.

Verscheen :

De naamloze vennootschap DEPOORTER - TURCK met maatschappelijke zetel te Middelkerke Westende, Zonnelaan, 51, opgericht bij akte ontvangen door ondergetekende notaris, op achtentwintig januari negentienhonderd zevenentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig februari daarna, onder nummer 870226-109.

Handelsregister Veurne, nummer 30.191

BTW nummer 430.402.361.

Handelend door haar afgevaardigd bestuurder

Mevrouw Anita Turck, wonende te Middelkerke, Zonnelaan, 51.

Tot die hoedanigheid benoemd door de buitengewone algemene vergadering en de daarop aansluitende vergadering van de raad van bestuur van dertig juni negentienhonderd eenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien augustus daarna, onder nummer 910813-375.

Handelend in toepassing van artikel vijftien van de statuten.

Hierna genoemd DE VERSCHIJNER.

Die uiteenzet en akte vraagt van wat volgt :

De vennootschap was eigenaar van volgend onroerend goed.

GEMEENTE MIDDELKERKE

Een villa met medegaande tuin, tennis-court en grond, genaamd "Le Toit de Chaume", gelegen te Middelkerke, Zonnelaan, 51, bekend bij kadaster sectie D nummers 595-Y/35 en 595-L/34 voor een oppervlakte van twee duizend zevenhonderd zesenzestig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De vennootschap kocht deze eigendom aan jegens de Heer Frans Depoorter en zijn echtgenote Mevrouw Anita Turck, zoals blijkt uit een akte ontvangen door ondergetekende notaris, op negentien februari negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het twee hypotheekkantoor te Brugge, op veertien april daarna, boek 5.849 nummer 6.

Het behoorde toe aan de echtgenoten Frans Depoorter-Turck, om het hen te zijn toegewezen in een proces verbaal van toeslag opgemaakt door Meester Ignace Muylle, notaris te Middelkerke, op een december negentienhonderd zesentachtig, gevolgd door een verklaring van afwezigheid van hoger bod, van zeventien december negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op zesentwintig januari daarna, boek 5.762 nummer 2.

Deze verkoping gebeurde ten verzoeken van Mevrouw Renée Peters te Ottignies, de Heren Marc Peters, Richard Peters en Bernard Peters en Mevrouw Monique Lucas weduwe Marcel Peters, allen wonende te Charlestown.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Charles Peters en zijn echtgenote Mevrouw Monique Lucas voornoemd, bij aankoop elk voor de onverdeelde helft jegens de heer Felix Lambion weduwnaar van Mevrouw Renée Aron te Brussel en Mevrouw Jeanine Lambion echtgenote van de Heer Constand Heusquin te Sint Pieters Woluwé, zoals blijkt uit een akte verleden voor Meester Louis Guyot, notaris te Spa, op zestien januari negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op zes februari daarna, boek 5.481 nummer 14.

De Heer en Mevrouw Marcel Peters-Lucas Monique waren gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen ingevolge huwkontrakt verleden voor notaris Denis te Leopoldstad, op twintig februari negentienhonderd eenenvijftig.

De Heer Marcel Peters is overleden te Ottignies, op dertig september negentienhonderd vijftachtig.

Ingevolge zijn eigenhandig testament van achtentwintig september negentienhonderd vierentachtig, nedergelegd onder de minuten van notaris Paul Pigneur te Theux, op acht oktober negentienhonderd vijftachtig, geboekt, heeft de Heer Marcel Peters zijn echtgenote Mevrouw Monique Lucas ontheven van alle rechten in zijn nalatenschap en heeft hij haar binnen de wettelijke beperkingen onterfd en het grootste beschikbaar gedeelte van zijn nalatenschap geschonken aan zijn zuster Mevrouw Renée Peters, echtgenote van de Heer Joseph Welter.

Benevens zijn hierboven vermelde zuster laat de Heer Marcel Peters volgende kinderen na behouden uit zijn huwelijk met Mevrouw Monique Lucas voornoemd te weten : Marc, Richard en Bernard Peters.

Dit goed behoorde toe aan de Heer en Mevrouw Félix Lambion-Aron Renée bij aankoop meer dan dertig jaar voor heden, namelijk aankoop vastgesteld bij akte verleden voor Meester Jean Mertens, notaris te Brussel, op vierentwintig april negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op vier mei daarna, boek 3.932 nummer 19.

Mevrouw Renée Aron echtgenote van de Heer Felix Lambion met wie zij gehuwd was onder de wettelijke gemeenschap van goederen bij gebreke aan huwkontrakt, is overleden te Brussel, op zevenentwintig juni negentienhonderd drieënzestig, nalatende als enige wettige erfgenaam haar enig kind mevrouw Jeanine Lambion.

De verschijner heeft het inzicht een gedeelte van dit pand namelijk de ondergrondse inneming van een onbebouwd gedeelte met een oppervlakte van duizend en zevenenvijftig vierkante meter te bestemmen voor het creëren van een kompleks van autobergplaatsen.

Verschijner heeft de bedoeling die autobergplaatsen als zelfstandige privatieven te verkopen.

Met het oog op die splitsing in enerzijds de bovengrond, zijnde niveau straat en anderzijds de ondergrondse inneming en vervolgens de splitsing van die ondergrondse inneming in verschillende kavels, privatieven genoemd, verklaart de verschijner dit pand en aldaar op te richten bouwwerken, te stellen onder het bijzonder regiem voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste vervreemding het pand horizontaal gesplitst zal zijn in de bovengrond niveau straat en de ondergrondse inneming.

Op de bovengrond niveau straat oefent de verschijner zijn volle eigendomsrecht uit.

Wat betreft de ondergrondse inneming deze zal opgesplitst zijn in enerzijds private delen en zaken waarop de eigenaar een uitsluitend eigendomsrecht uitoefent en anderzijds delen en zaken in gedwongen medeëigendom toebehorende aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk elk voor een gedeelte.

Aldus wordt de ondergrondse inneming opgesplitst in drieëndertig kavels elk bestaande uit een autobergplaats en een aandeel in de gemene delen.

Verder vraagt de verschijner akte van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars van de autobergplaatsen bepaalt.

Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechtopvolgers ten even welken titel solidair en ondeelbaar verbonden.

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

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

Na deze uiteenzetting heeft de verschijner ons akte gevraagd van HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT van het garagenkompleks gevormd in de ondergrondse inneming.

ALGEMENE OPMERKINGEN.

Artikel een :

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577 bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) heeft de verschijner zoals volgt, het statuut van de ondergrondse inneming vastgesteld regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de opsomming en beschrijving van de gemeenschappelijke delen en elementen, de opsomming en beschrijving van de privatieve delen en elementen, de maatregelen voor bestuur, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het garagenkompleks.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden welke er uit kunnen volgen worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, of titularissen van zakelijke rechten; zij kunnen niet gewijzigd worden tenzij in de voorwaarden hierna bepaald namelijk door een buitengewone algemene vergadering van de medeëigenaars, vastgesteld bij authentieke akte, en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Het reglement alsook de beslissingen van de vereniging van medeëigenaars zijn tegenstelbaar aan ieder die houder is van zakelijk rechten of persoonlijke rechten onder de voorwaarden hiervoor bepaald.

Artikel twee :

Dit reglement van medeëigendom wordt aangevuld door een reglement van inwendige orde die de details van het gemeenschappelijk gebruik nader regelt. Dit kan ten allen tijde aangevuld worden bij beslissing van de vergadering van de medeëigenaars genomen bij gewone meerderheid. Gezegd reglement maakt geen deel uit van het zakelijk statuut en de wijzigingen of aanvullingen dienen niet overgeschreven te worden.

HOOFDSTUK EEN : BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW - PRIVATIEVE
 =====
 DELEN - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.
 =====

Artikel drie : Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

Zoals hiervoor gezegd beperkt het eigendomsrecht zich tot de ondergrondse inneming wel bepaald zijnde dat de bovengrond

niveau straat blijft behoren tot het eigendomsrecht van de verschijner.

De inneming bevindt zich op ongeveer veertig centimeter vanaf het maaiveld.

De grond waarin de ondergrondse inneming gecreëerd wordt beslaat een oppervlakte van duizend en zevenenvijftig vierkante meter.

De grond is gekend op het kadaster van de Gemeente Middelkerke, derde afdeling, sectie D nummer 595-L/35 en deel van nummer 595-Y/35.

Het paalt of heeft bepaald :
 Noord : Zonnelaan,
 oost : de verschijner
 zuid : de Broquevillelaan en
 west : Henri Govaere-Devos te Lendeledede.

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

Artikel vier : Samenstelling van het kompleks.

Het garagenkompleks in de ondergrondse inneming bestaat uit :

- op niveau min één het garagenkompleks bestaande uit : drieëndertig privatieve garages.

Privatieve delen en zaken.

Ieder garage bestaat uit :

Het eigenlijk lokaal met de mandeligheid van zijn afscheidingsmuur, zijn bevloering, het plafond, de kantelpoort of rol-luik met zijn sluitwerk en mechanisme.

Op te merken valt dat de oppervlakten en ruimten gecreëerd onder de trap, deel uitmaken van respectievelijk garage nummer vier en garage nummer drieëntwintig.

Zijn gemeenschappelijk in gedwongen medeëigendom de ondergrondse inneming tot en met de kap die het kompleks afscheidt van de grond niveau straat, de helling leidende naar peil min één, de doorritten op deze bouwlaag, twee trappenhuizen met trapzaal leidend van de begane grond tot peil min één.

De gemene delen en gemene zaken zijn :
 - de ondergrondse inneming.

- de mandeligheid van de muren welke het kompleks scheiden van de aanpalende eigendommen.
- het betongeraamte, de kap die de afscheiding met de bovengrond realiseert.
- de gewelven.
- eventuele afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater alsook hun bijhorigheden zoals roosters, klokken enzovoort.
- de aansluiting aan de algemene leiding van electriciteit, de electriciteitsinrichting voor de verlichting van de gemene delen van het kompleks; de eventuele desbetreffende minuterie, de schakelaars, lampen en armaturen, de tellers enzovoort.
- de luchtkokers en verluchttingsinstallatie met de roosters en afschermingen.
- de eventuele installatie voor brandbeveiliging met al zijn bijhorigheden.

In het algemeen wordt aanzien als gemeenschappelijk deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op, of ten dienste staat van de privatieven gezamenlijk of meerdere onder hen.

Voorgaande opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

Artikel vijf : Nummering.

De garages worden genummerd als volgt :

Wanneer men het kompleks binnenrijdt en aangekomen op peil min één vinden wij van links naar rechts de garages genummerd één tot en met acht, dit in de veronderstelling dat men zich plaatst op de doorgang, het gezicht gekeerd kant Zonnelaan.

Wanneer men dan kijkt naar de tegenover gelegen garagereeks vinden wij achtereenvolgens van rechts naar links de garages negen tot en met veertien, alsook de garage nummer tweeëndertig.

Wanneer men vervolgens doorrijdt naar de andere zijde en men zich plaatst in de doorrit, het gezicht gekeerd kant Zonnelaan vinden wij de garages vijftien tot en met twintig en vervolgens garage nummer eenendertig.

Daar tegenover gelegen en aldus van rechts naar links wanneer men kijkt kant de Broquevillelaan de garages nummer eenentwintig tot en met dertig.

Tenslotte wordt onder de helling van de inrit de garage nummer drieëndertig gecreëerd.

Artikel zes : Plan.

De privatieve delen en de gemene delen van het kompleks worden nader beschreven op het hierbij gevoegde plan, opgemaakt door "BSE, architecten Stefaan Brauwens en Eddy Soete."

Dit plan vormt met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden hetéén in functie van het andere.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voortkomende op het plan en deze ter plaatse opgenomen moet gedoogd worden zonder recht of verplichting tot vergoeding.

Artikel zeven : Bouwvergunning.

Het plan werd goedgekeurd en de bouwvergunning werd afgeleverd door de gemeente Middelkerke, aan de verschijner op drieëntwintig november negentienhonderd drieënnegentig, met als aanvraagnummer 309/1993, dossiernummer stede bouw 8/35011/811.4 GB.

Deze vergunning houdt geen uitzonderlijke bepalingen in.

Artikel acht : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erf-dienstbaarheden.

1. De verschijner heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van electriciteit (eventueel water) of in de mate dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn omwille van de bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden. Indien de verschijner in de loop van de bouwwerken meent dat wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens zijn opvattingen, kan hij ook de plannen wijzigen mits eventueel de toelating van de bevoegde overheid, doch zonder verdere tussenkomst van de andere medeëigenaars.

Aldus heeft de verschijner het recht twee of meer garages samen te voegen tot één enkele of bepaalde garages te vervangen door parkeergelegenheden, waarvan hij de afpaling en begrenzing vrij zal bepalen.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

2. De verschijner behoudt zich het recht voor de zaakvoerder of syndicus aan te duiden voor de eerste tien jaar van het beheer van het gebouw en dit te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars. Zijn vergoeding zal be-

paald worden volgens de baremas opgemaakt door de Kamer van de Immobiliën Agentschappen van de Kust (CIB).

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

4. Tussenkost in de algemene onkosten.

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

5. Ingenottreding.

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

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

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

De algemene kosten kunnen eerst vanaf de voorlopige oplevering van vijftig procent van de privatieven ten laste gelegd worden van de ingebruik genomen privatieven.

6. De verschijner heeft het recht het kompleks te verbinden met aanpalende eigendommen en vandaar eventueel met verdere gelegen eigendommen en dit zowel peil begane grond, als peil min één.

Hij zal de nodige openingen mogen maken ter realisatie van deze verbindingen.

De verschijner zal verder de helling, de inrit, de doorritten, en de trappen van huidig kompleks mogen bezwaren met de nodige erfdienstbaarheden van overgang, in voordeel van deze andere onroerende goederen, waar garages of een kompleks van garages zou gebouwd worden.

Deze heersende erven zullen langs de helling en doorrit van het dienend erf met de openbare weg verbonden worden in zelfde mate als de garages van huidig kompleks.

De verschijner zal in de akten die deze erfdienstbaarheden stichten verschijnen als gevolmachtigde van de mede-eigenaars en vrij en zelfstandig de voorwaarden en modaliteiten van deze erfdienstbaarheden bepalen.

Het is echter wel verstaan dat iedere garage die gebruik maakt van deze erfdienstbaarheid, zal tussenkomen in de kosten van verlichting (eventueel), onderhoud en herstelling van de bezwaarde gedeelten en dit naar rato van één part per begunstigde garage. Voor het overige zullen deze erfdienstbaarheden gevestigd worden gratis en onvergeld en blijvend.

Uit voorgaande vloeit tevens vanzelfsprekend voort het recht voor de verschijner om al de nodige aanpassingswerken uit te voeren, zonder enige nieuwe instemming vanwege de mede-eigenaars.

ERFDIENSTBAARHEID.

Zoals reeds herhaaldelijk gezegd blijft de verschijner zijn volle eigendomsrecht uitoefenen op de bovengrond zijnde niveau straat.

Deze bovengrond wordt echter bezwaard met een erfdienstbaarheid in voordeel van de ondergrondse inneming.

Deze erfdienstbaarheid van toegang en doorgang bestaat voor wagens en voetgangers om vanaf de Zonnelaan het ondergronds garagenkompleks en de garages te bereiken.

Eveneens is het toegelaten aan het kompleks van ondergrondse garages om lucht- en verluchtungskokers aan te brengen, bovengrondse trappenhuisen en toegangen te creeëren, dit alles zoals voorzien op het plan.

Zoals reeds gezegd gaat het eigendomsrecht van de ondergrondse inneming tot en met de kap die beide eigendommen afscheidt.

De eigenaar van de bovengrond zal moeten gedogen dat voor werken van nazicht, herstel, of vernieuwing van de kap en de waterdichte laag, en zijn mechanische bescherming toegang wordt genomen tot de tuin of bovengrond en dat aldaar de aarde wordt weggenomen ter uitvoering van deze werken.

Alle kosten van wegneming van aarde, opzoeking en herstelling van de kap, meer bepaald deze betreffende waterdichtheid en zijn mechanische bescherming, zijn ten laste van het garagenkompleks en behoren tot de algemene onkosten ervan.

De kosten om na uitvoering der werken de daktuin in zijn oorspronkelijke toestand de herstellen zijn deelbaar : vijftig procent voor het garagenkompleks en vijftig procent voor de eigenaar van de bovengrond.

Het is de eigenaar van de bovengrond verboden overdreven belastingen te veroorzaken.

Mogen in ieder geval behouden blijven de inrit naar de garage van de villa Le Toit de Chaume.

Deze erfdienstbaarheden zijn blijvend, gratis en onvergeld.

ALGEMENE REGEL.

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

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 ermee in strijd zouden zijn dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

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

HOOFDSTUK TWEE : EIGENDOM EN MEDEEIGENDOM.
 =====

Artikel negen :

Ieder privaatief bezit als afhankelijkheid een fractie of aandeel in de gemeenschappelijke zaken, elementen of delen.

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

- de garages één tot en met drie, vijf tot en met tweeëntwintig, vierentwintig tot en met tweeëndertig : telkens negenen-
twintig/duizendsten of samen achthonderd zeventig/duizend-
sten 870/1.000 sten
- de garage nummer vier en de garage
nummer drieëntwintig : telkens vierendertig-
/duizendsten of samen achtenzestig/duizendsten 68/1.000 sten
- garage nummer drieëndertig : tweeënzestig/
duizendsten 62/1.000 sten
- Samen : duizend/duizendsten 1.000/1.000 sten

Deze aanbesteding zal nooit kunnen gewijzigd worden.

Artikel tien : Zakelijke rechten.

De delen en elementen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende goederen, zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen worden, dan samen met het privaatief waarvan het onafscheidbaar is.

Artikel elf :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden.

Het is de eigenaar verboden enige wijziging te brengen aan zijn privégedeelten.

Wijzigingen of veranderingen aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering van medeigenaars beslissend met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van de architect.

Alle kosten betreffende aldus besliste wijzigingen of veranderingswerken zijn ten laste van de collectiviteit.

Ieder eigenaar mag gebruik maken van de gemeenschappelijke zaken, elementen en diensten die nodig zijn om hem het normale genot te geven van zijn privaatief. Hij kan dit opeisen tegen de collectiviteit en zelfs zo nodig in rechte.

HOOFDSTUK DRIE : BESTUUR VAN HET GEBOUW.
 =====

Artikel twaalf : Algemene vergadering van de medeëigenaars

Bevoegdheid:

De algemene vergadering der medeëigenaars beschikt over de meest uitgebreide bevoegdheid voor alles wat betreft de gemeenschappelijke goederen en de gemeenschappelijke belangen.

Artikel dertien : Samenstelling:

Ieder eigenaar van een privaatief is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een privaatief of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Minderjarigen, onbekwaamverklaarden, en gecollocerde geestgestoorden zijn van rechtswege vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordigers.

Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door hun statutaire- of bestuursorganen.

Artikel veertien : Stemrecht:

Ieder medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen, dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Ieder medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber die echter zelf medeëigenaar moet zijn.

Het mandaat moet schriftelijk gegeven zijn.

Artikel vijftien : Oproeping:

De syndicus roept de algemene vergadering samen.

Hij is daartoe verplicht wanneer het verzocht wordt door één of meer medeëigenaars, die ten minsten één /vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit.

Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen binnen een termijn die hij vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door hem bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De oproepingen gebeuren bij gewoon ter post aangetekend schrijven.

Er wordt minstens één maal per jaar een algemene vergadering of jaarvergadering bijeengeroepen.

De algemene vergadering kan met gewone meerderheid beslissen dat de jaarvergadering plaats heeft op een vaste datum, uur en plaats en dat de oproeping tot die vergaderingen mag gebeuren bij gewone brief, per post verstuurd, of afgegeven aan de medeëigenaars.

De oproeping bevat de agenda.

Alleen over de punten op de agenda kan rechtsgeldig beraadslaagd en beslist worden.

Artikel zestien : Quorum.

Voor zover de jaarvergadering enkel te beslissen heeft over het budget en de goedkeuring van de rekeningen van de gewone beheerkosten beslist die jaarvergadering zonder voorwaarde van quorum.

Wanneer andere punten op de agenda komen kan de algemene vergadering alleen rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de betrokken medeëigenaars aanwezig is, of vertegenwoordigd is, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in die gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien aan die vereisten niet wordt voldaan, zal een tweede algemene vergadering, na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen, bijeenkomen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden, en de aandelen van de medeëigendom waarvan ze houder zijn.

De oproeping tot die tweede algemene vergadering moet bij aangetekend schrijven gedaan worden, en uitdrukkelijk vermelden dat het gaat om een tweede vergadering waar beslist zal worden, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars of aandelen.

Artikel zeventien : Meerderheid.

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen.

Eventuele onthoudingen of blancostemmen worden beschouwd als zijnde de uiting van het akkoord met het voorstel.

De algemene vergadering beslist met volgende meerderheden :

1. Bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen :
 - a. over ieder wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft.
 - b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de absoluut noodzakelijke werken en die waarover de syndicus kan beslissen.
2. bij meerderheid van negen/tienden van de stemmen :
 - a. voor ieder verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
 - b. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke goederen.
3. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze beletten een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan ieder benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats stelt van de algemene vergadering en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

4. Over de bestemming van de privatieven, kan enkel met unanimité beslist worden.

5. Wat betreft heropbouw of herstelling van beschadigde gedeelten ingeval van geheel of gedeeltelijke vernietiging wordt verwezen naar de bepalingen inzake verzekering hierna.

Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of abusieve beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet binnen de drie maand na de beslissing worden ingesteld.

Artikel achttien : Notulen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in notulen waarvan een afschrift aan iedere medeëigenaar wordt overgemaakt. Het origineel exemplaar wordt door de syndicus gearchiveerd, tezamen met de uitnodigingsbrief, de aanwezigheidslijst en de volmachten. Indien de notulen door een notaris of gerechtsdeurwaarder opgesteld worden, bewaart de syndicus enkel een kopie ervan.

Artikel negentien : Syndicus.

De verschijner benoemt de syndicus voor de eerste tien jaar zoals voorzegt.

Daarna doet de algemene vergadering deze benoeming met gewone meerderheid van stemming. De syndicus kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn. Hij wordt al dan niet gekozen onder de medeëigenaars.

Artikel twintig : Ontslag.

De syndicus mag ontslag nemen, met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden.

Artikel eenentwintig : Bevoegdheid van de syndicus.

De syndicus is belast om het rustig en ordelijk genot van de gemeenschappelijke delen en elementen te vrijwaren tegenover alle eigenaars en gebruikers, en aldus:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde datum of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
2. De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register waarvan spraak hiervoor.
3. De beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.
4. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen, meer bepaald:
 - de uitvoering van alle onderhoudswerken of andere werken onder de in onderhavige voorziene voorwaarden op te volgen, te dien einde zal hij alle nodige werknemers of dienstverleners opdrachten geven;

- het in dienst nemen en het ontslaan van onderhouds- en kuispersoneel of firma's;
- de bewaring van het archief van het kompleks;
- het goed onderhouden en zorgen voor de goede werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere de uitvoering zonder uitstel van dringende werken of werken die door de algemene vergadering werden beslist, toezicht houden op het onderhoud van voetpaden, trappen, enzovoort.

De facturen voortvloeiende uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. in voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

5. Het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren, de inzonderheid:

- de boekhouding voeren en de rekeningen van elke medeëigenaar opstellen, en die op overeen te komen tijdstippen mededelen.
- de gemeenschappelijke uitgaven betalen en de bijdragen en inkomsten voor rekening van de gemeenschap innen, de gemeenschappelijke lasten verdelen onder de eigenaars.

6. De vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

7. In naam van de medeëigenaars, alle verzekeringskontrakten aan te gaan voor rekening van de gemeenschap en de gemeenschap vertegenwoordigen tegenover de verzekeraars, dit alles zonder een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering te moeten aantonen.

8. Indien hij zware tekortkomingen aan de bepalingen van huidige reglement van medeëigendom door de gebruikers of eigenaars van privatieven zou vaststellen, of houdingen die van aard zijn het rustig gebruik of de belangen van andere bewoners te storen, de overtreder bij aangetekend schrijven aan te manen alle dringende maatregelen te treffen die de omstandigheden vereisen, en hem verwittigen dat bij gebrek aan gevolg, hij, de syndicus, het recht zal hebben alle maatregelen die hij nuttig zal oordelen te nemen. Is de overtreder een huurder niet-eigenaar, dan zal de syndicus voor hij voormelde maatregelen neemt, de eigenaar moeten verwittigen bij aangetekend schrijven en hem aanmanen het nodige te doen.

9. De syndicus neemt kennis van de betwisten met derden, of tussen eigenaars, bewerkt eventueel de verzoening, brengt verslag uit aan de algemene vergadering, en neemt ingeval van hoogdringendheid, alle nodige bewarende maatregelen.

Artikel tweeëntwintig: Rechtsvorderingen.

1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden als eiser en als verweerder.

Ieder medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn privatief, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

2. Wanneer een medeëigenaar beroep heeft gedaan op de rechter om een algemene vergadering bijeen te roepen, of om bepaalde werken te mogen uitvoeren tegen de beslissing van de algemene vergadering in, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van ieder aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die voortvloeit uit de weigering van de algemene vergadering om de gevraagde beslissing te nemen.

Artikel drieëntwintig : Overdracht van eigendomsrecht.

Ieder overdracht, op welke wijze ook, hetzij ten bezwarende titel, of ten kosteloze titel, zelfs overgang bij overlijden, moet binnen de maand door de nieuwe eigenaar aan de syndicus worden medegedeeld bij ter post aangetekende brief.

Ingeval van eigendomsoverdracht van een privatief :

1. is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal, dat overeenstemt met de periode tot aan de ingetreding van de nieuwe verkrijger.

De algemene vergadering kan beslissen dat die afrekening en daaraan verbonden teruggave verdaagd wordt tot aan het goedkeuren van de afrekening door de jaarvergadering.

Dit gebeurt samen met de afrekening van de nieuwe eigenaar en zo nodig prorata temporis tussen hen.

De terugbetaling gebeurt eerst na betaling door de nieuwe eigenaar van zijn voorschotten.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals algemene kosten en lasten van het gebouw, kosten van werken, herstellingen en diensten, verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, enzovoort.

2. Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van geld, bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals belangrijke herstellingswerken of vervangingen of vernieuwingen enzovoort.

Tussen overdrager en verkrijger onderling zijn andersluidende overeenkomsten mogelijk maar de vereniging van medeëigenaars is niet verplicht deze te aanvaarden.

HOOFDSTUK VIER :

=====

Artikel vierentwintig : Algemene kosten - bijdrage en in-
ning.

Onder algemene kosten dient verstaan alle kosten betreffende behoud, onderhoud, herstelling, vervanging of vernieuwing van de gemeenschappelijke elementen, zaken en plaatsen, de kosten van het gebruik van de gemeenschappelijke installaties en diensten, de premies van de verzekeringspolissen voor het gebouw en betreffende de verantwoordelijkheid van de vereniging van de medeëigenaars, de daarop aansluitende eventuele schadevergoedingen, de kosten van wederopbouw, de gerechtskosten in verband met gedingen waarbij de gemeenschap betrokken is.

Zoals hiervoor reeds gezegd behoren tot de algemene kosten lastens de eigenaars van het garagenkompleks alle kosten betreffende de kap, zijnde het bouwwerk dat de ondergrondse in-
neming materieel afscheidt van de bovengrond die aan de verschij-
ner is blijven toebehoren. Behoren aldus tot de algemene onkosten alle hoegenaamde werken en voorzieningen betreffende waterdichtheid. Zoals eveneens reeds gezegd zijn ten laste van de collectiviteit de helft van de kosten van wederaanleg van de grond en tuin ingeval herstellingswerken of vernieuwingswerken uitgevoerd werden aan de kap langs de tuin om.

Behoren ook tot de algemene onkosten de taksen, belastingen en voorheffingen die niet op de naam van de respectievelijke eigenaars ingekohierd zijn.

Onderhoud, herstelling en eventueel schilderwerk van de garagepoorten zijn privatieve kosten, doch de algemene vergadering kan met gewone meerderheid beslissen dat desbetreffende schilderwerken samen uitgevoerd worden voor gans het gebouw en dat de kosten ervan alsdan geventileerd worden rekening houdend met de oppervlakte. In ieder geval is uniformiteit en kwaliteit en kleur van verf verplichtend.

Artikel vijftwintig : Verdeling van de algemene kosten en uitgaven.

De algemene kosten worden verdeeld in zelfde verhouding als hun respectievelijk aandeel in de gemene delen zoals hiervoor bepaald.

Artikel zesentwintig : Budget - inning van bijdragen - sancties.

De jaarvergadering van de medeëigenaars stelt ieder jaar het budget op en raamt het bedrag van de uitgaven tot dekking van de algemene kosten voor het volgend werkjaar.

Die raming betreft zowel het werkkapitaal als het reservekapitaal.

Bij ontoereikendheid van voorschotten kan de syndicus aanvullende bijdragen vorderen.

Ieder medeëigenaar moet zijn aandeel in het werkkapitaal en eventueel reservekapitaal storten op de rekening van het kompleks geopend door de syndicus bij een bankinstelling.

Artikel zevenentwintig :

De beheersafrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarvergadering. De syndicus geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand bij gewoon ter post aangetekende brief.

De syndicus geeft aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat, vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene kosten, en verrekent dit ten overstaan van de gestorte voorschotten.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgangbrengen van de collectiviteit, zal de verschijner, het bedrag vaststellen welke door ieder medeëigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden en int dit bedrag.

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

Ingeval een privaatief onverdeeld eigendom is of indien het eigendomsrecht gesplitst is tussen vruchtgebruiker en naakte eigenaar, is elk solidair en ondeelbaar gehouden en kan de syndicus zich beperken één onder hen aan te spreken ter inning van de bijdragen.

Artikel achtentwintig : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft, het voorschot gevraagd door de syndicus te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen hierna.

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

a. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

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

c. te vorderen van ieder de medeëigenaars het aandeel van de ingebreke geblevene in de gemeenschappelijke onkosten en zulks in verhouding van ieders aandeel in de last van de gemeenschappelijke onkosten.

3. Iedere medeëigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de gezegde termijn zal van rechtswege en zonder aanmaning, een nalatigheidsintrest betalen van een frank ten honderd per maand, of gedeelte van een maand, te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn.

Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief hem door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van twintig ten honderd van het verschuldigd bedrag.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld, is de medeëigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en eerlonen van de advokaten, door de collectiviteit

aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

HOOFDSTUK VIJF : VERZEKERINGEN
 =====

Artikel negenentwintig : Verzekeringspolissen - herstel na sinister - heropbouw.

Bij één en zelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis afgesloten worden welke de meest uitgebreide risico's dekt.

Worden eveneens gedekt door passende polissen :

a. De burgerlijke verantwoordelijkheid van de gemeenschap voor het gebouw.

b. De burgerlijke verantwoordelijkheid bij arbeidsongevallen:
 Het betreft de verantwoordelijkheid voor arbeidsongevallen van personen door de syndicus of de gemeenschap gelast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, alsmede hun verplaatsing van en naar dit werk.

c. De burgerlijke verantwoordelijkheid uitbating :
 Het betreft de schade die veroorzaakt is aan derden, of eigenaars of gebruikers van de privatieven tengevolge van daden van personen die het gemeenschappelijk goed onderhouden (bv. werklieden), of besturen (bv. syndicus).

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden.

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

Indien in de polissen een franchise voorzien is zal in geval van sinister dit bedrag ten laste komen van de collectiviteit in zelfde verhouding als hun respectievelijke bijdrage in de premies.

Artikel dertig :

De polissen moeten bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun privaatief gebruiken.

Alle kontrakten worden afgesloten door de syndicus handelend namens de vereniging van medeëigenaars.

De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten afgesloten door de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten.

Artikel eenendertig :

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de syndicus voor rekening van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel tweeëndertig :

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het overschot ten laste van de medeëigenaars in zelfde verhouding als hetgeen hiervoor bepaald inzake franchise. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling, dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het kompleks.

Een buitengewone algemene vergadering kan met meerderheid van negen/tienden van de fracties in medeïgendom beslissen hetzij het kompleks niet te herbouwen, hetzij het te herbouwen volgens andere plannen.

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

Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de intresten op voet van drie punt boven de wettelijke intrest beginnen te lopen.

De medeëigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze heropbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen samen met hun aandeel in de vergoeding toegekend door de verzekeringsmaatschappij.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de Vrede-

rechter van de ligging van het gebouw en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Wordt het kompleks niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. Het produkt van eventuele licitatie en de vergoeding van de verzekering wordt verdeeld tussen de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in medeëigendom.

Artikel drieëndertig : Burgerlijke verantwoordelijkheid.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel dertienhonderd zesentachtig en volgende van het Burgerlijk Wetboek), wordt verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene -medeëigenaar of derde- wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

HOOFDSTUK ZES : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.
=====

Artikel vierendertig :

De garages en/of parkings dienen enkel tot het onderbrengen van een personenwagen. Auto's in het kader van een verhuringsbedrijf zoals taxi zijn aldus uitgesloten.

Het is niet toegelaten in de garages een werkplaats in te richten.

HOOFDSTUK ZEVEN : HUISHOUELIJK REGLEMENT
=====

Artikel vijfendertig :

De verschijner beslist tot het opstellen van een reglement van inwendige orde.

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

Dit reglement kan aangevuld worden voor alle punten hier niet voorzien door een beslissing van de algemene vergadering genomen met gewone meerderheid van stemmen.

1. De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij blijven.

2. Publiciteit.

Het is verboden publiciteit aan te brengen waar dan ook op het gebouw.

Is enkel toegelaten het aanbrengen van de gebruikelijke aanplakbiljetten dat een privaatief te huur of te koop is. Het verbod van publiciteit geldt niet voor de verschijner met het oog op de verkoop van de privatieven.

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

4. Het gebruik van de garages of parkings wordt beheerst door volgende bepalingen :

- Het stationeren en parkeren op helling, in of op de doorrit of de binnenkoer is verboden.
- Werken aan de wagen, behalve ingeval van overmacht, aflaten van olie en dergelijke is aldaar eveneens ten strengste verboden.

Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt dat: het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje. het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt.

de privé-poorten of muren van andere garages niet bevuild worden.

men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse.

- Het bevullen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens moet vermeden worden.
- de in- en/of uitrit dient steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen.

Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

De autos dienen bij in-, en uitrijden en vooral op de binnenkoer te rijden met kruislichten.

Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

Alle garageëigenaars of -gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de doorrit en koer door fietsers, bromfietsers, skate-boarders, spelende kinderen enzovoort.

Het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

De garageëigenaars of - gebruikers die, beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Garages en parkings mogen in principe slechts gebruikt worden voor het parkeren of onderbrengen van een personenwagen. Voertuigen op LPG zijn uitdrukkelijk verboden, behalve indien de verzekeringsmaatschappij dit toestaat, mits al of niet betalen van een bijpremie door de betrokkene eigenaars.

Indien elk van de delen van een dubbele garage/of dubbele parking toebehoort aan onderscheiden eigenaars, zullen deze onder elkaar een regeling uitwerken om aan elk het maximaal genot te laten en dit alles zonder enige tussenkomst of verantwoordelijkheid vanwege de verschijner of de syndicus.

HOOFDSTUK ACHT : ALGEMEENHEDEN.
 =====

A. De kosten van het reglement van medeïgendom zijn lastens de kopers.

B. Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of de syndicus betreffende interpretatie van het onroerend statuut, reglement van medeïgendom of huishoudelijk reglement, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de heer Vrederechter van het Kanton van de ligging van het gebouw, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

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

C. De medeëigenares worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeïgendom; 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 medeïgendom.

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

En na voorlezing heeft de verschijner samen met Mij Notaris deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd dertien bladen, geen renvooien te Nieuwpoort op zeventwintig mei negentienhonderd vierennegentig, boek 70, blad 33, vak 7. Ontvangen : duizend frank. De ontvanger (getekend) : D. ROTSAERT.

Overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op
boek nummer