

TEN JARE NEGENTIEN HONDERD ZES EN ZEVENTIG,

De achtste oktober.

Voor ons, Ignace CROQUISON, notaris, verblijvende te Zwevegem.

Is verschenen:

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMBOST" met maatschappelijke zetel te Bellegem, Doorniksestraat, 112, gesticht bij akte verleden voor notaris Croquison ondergetekend, dedato acht december negentien honderd vijf en zeventig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig december volgende onder nummer 4277-6, hier vertegenwoordigd door:

1/ De heer Leopold Vital Prosper Valeer Bossuyt, handelaar, wonende te Bellegem, Doornikstraat, 112;

2/ De heer Hervé Roger Jacques Stichelbout, beheerder, wonende te Kortrijk, 't Hooghe, 23, handelende in hun hoedanigheid van zaakvoerders van voornoemde vennootschap.

Welke verklaren eigenaars te zijn van volgend onroerend goed:

STAD WESTENDE.

Een perceel bouwgrond, gelegen Kapellelaan, gekadaastreerd volgens titel sectie A nummers 1/R/20 en 1/T/20 groot driehonderd zeven en tachtig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter, thans gekadaastreerd nummer 1/S/53 voor een oppervlakte van driehonderd zeven en tachtig vierkante meter.

Oorsprong van eigendom. - Voorschreven goed is eigendom van de voornoemde verschijnster om hetzelfde aangekocht te hebben jegens mevrouw Nelly Fievez, zonder beroep, echtgenote Henri Deprez, nijveraar te Buvrinnes, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris dedato negen en twintig januari negentien honderd zes en zeventig, overgeschreven ten Kantore van Grondpanden te Veurne, op achttien maart volgende boek 5855 nummer 18.

De verschijnster verklaart het inzicht te hebben op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten en dat de naam zal dragen van "RESIDENTIE LUXOR" en dat dit appartementsgebouw zal bestaan uit:

A. Op het gelijkvloers:- een appartement, twee gesloten garages en vijf parkings, de koer en drive-way, de overdekte inkom, de algemene inkom, een berging, de ruimte ingenomen voor de tellers van electriciteit, gas en water en de twee traphall's met trappen, liftkokers met liften, schouwen enzovoort, en alle andere plaatsen ingenomen voor liftkokers of alle andere gemeenschappelijke en/of privé leidingen.

B. Op de vier verdiepingen en het technisch verdiep:- vier appartementen per verdiep en op het technisch verdiep: een appartement en drie studio's, benevens eveneens de traphall's met trappen, liftkokers met

De verschijnster is voornemens de privatieven te verkopen hetzij in de loop der afwerking van de bouwwerken, hetzij na het beëindigen en afwerken ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

De bouwwerken en de voltooiingswerken of afwerkingswerken zo van de gemene delen als van de privatieve delen, zullen uitgevoerd worden door de verschijnster of door personen door haar aangewezen, zo natuurlijke als juridische.

liften en
alle andere
plaatsen in-
genomen voor
luchtokers,
schouwen, en-
zomeer of
alle andere
gemeenschap-
pelijke en/
of privé
leidingen.
Verwijzing
goedgekeurd.

Grond aandeel
2.200 fl / 1.000.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijnster ons akte te willen opmaken:

1/ Van haar wil van nu reeds het appartementsgebouw te stellen onder het bijzonder regiem der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig).

Daaruit volgt dat, vanaf de eerste verkoop of overdracht van een appartement, garage, of ander gedeelte, het appartementsgebouw zal gesplitst worden in enerzijds privatieven, waarop de eigenaar een privaat en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds in gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van verschillende privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie zoals hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van deze privatieve delen.

2/ van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt; dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars, zo tegenwoordige als deze welke het later zullen worden en voor al hun rechtsofvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtsgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

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

Na deze uiteenzetting heeft de verschijnster ons akte gevraagd van het reglement van medeëigendom en onroerend statuut van het op te richten appartementsgebouw, gelegen als voorzegd te Westende en genaamd "Residentie LUXOR".

Algemene bemerkingen.

Artikel 1. - Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis, paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) heeft de verschijnster als volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed. Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zij zijn diensvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden, na overschrijving.

De verschijnende eigenares zal aan de delen die haar toebehoren en vooraleer zij ze verkoopt en zonder toestemming van de medeëigenaars dergelijke veranderingen mogen aanbrengen als zij nodig oordeelt, zonder nochtans de rechten te schaden van diegenen die onder-

3

tussen eigenaar zouden geworden zijn.

Artikel 2. - Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt, hetwelk zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Gezegd reglement wordt, na ondertekening "ne varietur" door de verschijnster aan deze akte gehecht om er integrerend deel van uit te maken en er samen mede geregistreerd te worden.

Artikel 3. - Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde, vormen het reglement van medeëigendom.

Voorafgaande uiteenzetting.

Artikel 4. - Oppervlakte, begrenzing van de grond en samenstelling van het gebouw.

De grond in onverdeeldheid gesteld heeft een oppervlakte volgens kadaster van driehonderd zeven en tachtig vierkante meter. De oppervlakte van de aldus in onverdeeldheid gestelde grond is niet gewaarborgd, het verschil in meer of min, tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven, maakt het voor- of het nadeel uit van de medeëigenaar, al overtrof het verschil een/twintigste, dit alles zonder tussenkomst van de verschijnster, noch verhaal tegen haar.

Volgens de plannen zal het appartementsgebouw bevatten:

A. Op het gelijkvloers:

- één appartement, twee gesloten garages en vijf parkings, de koer en drive way, de overdekte inkom, de algemene inkom, een berging, de ruimte ingenomen voor de tellers van electriciteit, gas en water en de twee traphall's met trappen, de liftkokers met liften, de schouwen enzovoort en alle andere plaatsen ingenomen voor luchtkokers of alle andere gemeenschappelijke en/of privé leidingen.

B. Op de vier verdiepingen en het technisch verdiep:

- vier appartementen per verdiep en op het technisch verdiep: een appartement en drie studio's, benevens eveneens de traphall's met trappen, liftkokers met liften en alle andere plaatsen ingenomen voor luchtkokers, schouwen, enzo-meer of alle andere gemeenschappelijke en of privé leidingen.

Ontleding der plannen.

Tot staving van hetgeen hierboven werd gezegd, heeft de verschijnster ons overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven:

1. Een stel plannen bestaande uit drie bladen, opgemaakt door architect Max Kerkhof te Roeselare op een en twintig november negentien honderd vijf en zeventig en drie december negentien honderd vijf en zeventig en definitief gewijzigd geworden op drie en twintig maart laatstleden, dewelke de definitieve toestand van het gebouw weergeven, zoals het zal gebouwd worden.

Al deze plannen zullen aan deze akte gehecht blijven om er samen integrerend deel van uit te maken en samen met deze geregistreerd te worden, na ondertekening "ne varietur" door de verschijnster en

ons, notaris.

Deze plannen geven het volgende weer:

1. Het eerste plan bevat: een liggings- en inplantingsplan, het plan van het technisch verdiep, het plan van het gelijkvloers en de vier verdiepingen evenals het funderings- en rioleringsplan.
2. Het tweede plan bevat: enkele detailtekeningen, de doorsnede B-B en het dakplan.
3. Het derde plan bevat: de weergave van voor- en achtergevel.

2. Bouwtoelating. - Voor de oprichting van dit gebouw werd bouwtoelating verleend door het college van burgemeester en schepenen der gemeente Westende op zeventien/laatstleden onder referentienummer Stedebouw 224.514/76.

Deze bouwtoelating zal alhier aangehecht blijven, om, na ondertekening "ne varietur" samen met deze geregistreerd te worden.

Beschrijving van het gebouw, nummering van de privatieven en toedeling der duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

I. Het gelijkvloers bevat:

a. gemene delen: alle plaatsen ingenomen door de kanalen voor water, gas, electriciteit, verluchttingsbuizen, schouwen, sanitaire leidingen, parlophone, inkommen, de hall's met telkenmale traphall met trap, liftkokers met lift, inkomdeur, brievenbussen, de drive-way.

b. in privatieve en uitsluitende eigendom:

- een appartement, twee garages en vijf autostandplaatsen.

Dit afzonderlijk appartement wordt niet genummerd en zal aangeduid worden als het enige appartement van het gelijkvloers.

- de vijf parkeerplaatsen op de koer worden genummerd zoals op het plan aangeduid van nummer 1 tot en met 5;

- de twee garages aangeduid op het plan respectievelijk onder parking 6 en 7 worden genummerd als garage nummer 1 voor parking 7 en garage nummer 2 voor parking 6.

c. in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid: de volgende duizendste delen:

1. het appartement: vijf en vijftig:

55/1000

2. de parkings hebben geen duizendsten;

3. de garage 1 (parking 7) zes:

6/1000

4. De garage 2 (parking 6) vier:

4/1000

II. De vier verdiepingen zijn alle identitiek en bevatten elk de gemene delen en vier appartementen genummerd een, twee, drie en vier, naargelang zij zich bevinden op de eerste, de tweede, de derde en de vierde verdieping en verder aangeduid als A, B, C en D met het gezicht naar het gebouw toe bekeken van op de straat en van links naar rechts, zodat het appartement gelegen links, met het gezicht naar het gebouw toe, op de eerste verdieping het nummer A1 zal dragen en zo verder.

a. gemene delen: alle plaatsen ingenomen voor de kanalisaties van water, gas en electriciteit, verluchttingsbuizen, schouwen, sanitaire leidingen, parlophone, de overlopen, hall's met telkenmale traphall met trap, liftkokers met liften andere.

b. in privatieve en uitsluitende eigendom: vier appartementen per verdiep.

c. in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid:

1. vier appartementen van het type A zijnde A1, A2, A3, A4 elk vijf en

Grond: 2.700 fca/1.000
5.

- vijftig of samen tweehonderd twintig: 220/1000
- ② vier appartementen van het type B zijnde B1, B2, B3, B4
elk vijf en vijftig of samen tweehonderd twintig: 220/1000
- ③ vier appartementen van het type C zijnde C1, C2, C3, C4
elk zeven en dertig of samen honderd acht en veertig: 148/1000
- ④ vier appartementen van het type D zijnde D1, D2, D3, D4
elk drie en veertig of samen honderd twee en zeventig: 172/1000

III. Het technisch verdiep bevat, naast de gemene delen:

1. een appartement met terras vooraan en achteraan, gedeeltelijk op de zijkant, zoals aangeduid op het plan;
2. drie studio's met terras vooraan en achteraan, evenals zoals aangeduid op het plan.

a. gemene delen: alle plaatsen ingenomen voor de kanalisaties van water, gas en electriciteit, verluchtingsbuizen, schouwen, sanitaire leidingen, parlophone, de overlopen, hall's met telkenmale traphall met trap, liftkokers met liften en andere.

b. in privatieve en uitsluitende eigendom:

- 1/ het enig appartement genummerd A5, met terrassen;
- 2/ de drie studio's genummerd B5, C5 en D5 gezien van op de straat met het gezicht naar het gebouw toe en van links naar rechts.

c. in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1. het appartement A5: vier en zestig: 64/1000
2. de studio's B5, C5 en D5 elk zeven en dertig of samen honderd en elf: 111/1000

Beschrijving der privatieven:

A. Op het gelijkvloers:

1. Het appartement bestaat uit: inkomdeur, hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C. en twee slaapkamers;

2. De gesloten garages bestaan uit de ruimte zelf ervan en de poorten of luiken die er zullen aangebracht worden, die eveneens privatieve eigendom zijn als behorend bij de garage die ze afsluiten;

3. De parkings op de koer begrijpen de plaatsen afgebakend door nagels of andere bakens of op de grond aangebrachte strepen.

B. Op de vier verdiepingen: Al de appartementen, telkens vier boven elkaar, zijn identiek volgens hetzelfde type en bevatten elk:

1. de appartementen type A:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., een berging en een slaapkamer en een balkon vóór de living;

2. de appartementen type B:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., twee slaapkamers en een balkon vóór de living;

3. de appartementen type C:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., een slaapkamer en een balkon vóór de living;

4. de appartementen type D:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., twee slaapkamers en een balkon vóór de living;

C. op het technisch verdiep:

- het appartement A5 bestaat uit: inkomdeur, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C. berging, nachthall en een slaapkamer; de terrassen voor en achter zoals aangeduid op het plan;

t W.C. - de studio's bevatten elk: inkomdeur, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer/en terrassen voor en achter, zoals aangeduid op het plan ~~en~~ Artikel 5. - De verdeling hierboven uitgevoerd vormt juridisch het bestaan van de appartementen, garages en van de studio's, zodat ieder van deze privatieven een afgescheiden goed vormt, hebbende elk als onafscheibare bijkomstigheid, in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: het hiervoor aangeduid aantal duizendsten in de gemene delen waaronder de grond, ter uitzondering van de parkings waaraan geen duizendsten worden toegekend.

Artikel 6. - Gemene muren. - De eventuele overname van de scheidingsmuren of afsluitingen noodzakelijk verbonden aan het onderhavig gebouw worden gedaan op kosten van de verschijnster, maar deze laatste behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, in haar uitsluitend voordeel te innen, de eventuele aankoopprijs nu of later, door de geburen te betalen betreffende de gevelmuren of afsluitingsmuren, die zij op haar kosten heeft opgericht.

Deze prijs zal rechtstreeks door de verschijnster worden geïnd op haar eenvoudig kwijtschrift en zonder tussenkomst van de medeëigenaars. Indien nochtans de medeëigenaars hun goede diensten zouden moeten verlenen voor de uitvoering van deze verrichting of voor het ondertekenen van alle desbetreffende stukken of om de verschijnster toe te laten de desbetreffende prijs te innen, zullen zij gehouden zijn, zulks onvergeld en op eerste verzoek van de verschijnster te doen, op straf van vergoeding te moeten betalen.

De hiervoor aan deze akte gehechte plannen vormen met de huidige akte een geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het ene in functie van het andere. Een verschil van vijf tenhonderd tussen de maten voorkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal door partijen moeten gedoogd worden.

Zo de indeling iets gewijzigd werd ten opzichte van de plannen, dan zullen deze toestanden en afwerkingen tellen die zouden bestaan op datum van verkoop, zonder dat de kopers recht zouden hebben de terugkeer naar de plannen te vragen, indien op dat ogenblik het gebouw reeds werd opgericht en de eigenaar alle macht had om dit zo te doen, indien de verkoop niet geschiedde op plan vóór de oprichting.

Artikel 7. - Voorbehoud van rechten.

Bij afwijking van hetgeen hiervoor is gezegd en in het reglement van medeëigendom is bepaald, behoudt de verschijnster zich uitdrukkelijk het recht voor, om, zonder tussenkomst vanwege de medeëigenaars, noch de mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, onafgezien van de gebruikelijke tollerantie in de uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, alsook om het gebruik van de privatieven en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren.

Het is steeds toegelaten:

- a/ binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen;
- b/ twee of meerdere plaatsen van een privaat in een plaats te maken zonder dat in deze beide gevallen het totaal van de aandelen in de gemene delen kan gewijzigd worden.
- c/ na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvattingen, namelijk deze van

de plans of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouw-techniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

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

Ingeval deze laatste veranderingswerken, uitgevoerd door de eigenaars van privatieven, buiten de tolleranties hiervoor toegestaan door de verschijnster, enige wijzigingen medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans daarvan voorgaandelijk moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming kan weigeren of afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. In elk geval mag noch de stevigheid noch de estetik van het gebouw door die werken aangetast worden. De eigenaar, die veranderingen doet, is verantwoordelijk voor alle schade die hij zou kunnen teweeg brengen, zo aan de gemene delen als aan de privatieven van andere eigenaars. In geval van schade moet de herstelling en de vergoeding gebeuren terzelve tijd als de veranderingswerken zelf. Het is de eigenaars van privatieven verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen hun privatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructies, buizenleidingen, verlichtingschouwen, kolonnen, enzomeer. Als de koper iets verandert aan de bouw van zijn privaatief in opbouw, dient hij vooraf daarvan schriftelijk gunstig advies te bekomen van de promotor en alle kosten van architect en andere zijn ten zijne laste.

Alleen de verschijnster heeft het recht de privatieven te splitsen in verscheidene privatieven.

De verwarming geschiedt door ~~collectieve stelsels met gas of te~~
~~te stelsels bij de gemene delen.~~ De verschijnster heeft het recht voor de op gasbouw van het kompleks met de leidingen, buizen, aflopen, enzomeer, ieder door de privatieven te komen.

De verschijnster heeft het uitsluitend recht, ingeval van veranderingen of van bijbouwen, te beslissen of de veranderingen of bijgebouwde lokalen gemeenschappelijk of privaatief zullen zijn en eventueel het genot van de privaatieve lokalen toe te kennen aan de privatieven van het flatgebouw ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht en als afhankelijk van gezegde privatieven, zonder de toestemming van de medeëigenaars, welke evenmin recht hebben op enige vergoeding of prijs om welke reden ook.

Alle toegangen tot de garages, de autostandplaatsen en de appartementen en de gemene delen moeten vrijgehouden worden en het is dan ook uitdrukkelijk verboden er wat ook te plaatsen dat de toegang zou hinderen of bemoeilijken.

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

Artikel 8. - Verzekering aan natrekking. - Om een onbetwistbare wettelijke basis te verlenen aan deze verdeling tussen privé en gemene delen, zullen al de verkrijgers van onverdeelde delen in het terrein waarop de gebouwen worden opgericht, de ene in voordeel van de andere, door het enkel feit van de verwerving, verzekeren aan het recht van natrekking in zake onroerende goederen voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft:

- op de privé goederen waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- de aandelen in de gemene delen die op voornoemde privé goederen betrekking hebben.

Artikel 9. - Erfdienstbaarheden.

Door het enkel feit van de verkrijging, bezwaren de verkrijgers hun privé eigendom in voordeel van al de andere privé eigendommen met al de erfdienstbaarheden nuttig of noodzakelijk voor de uitvoering van deze basisakte.

Deze erfdienstbaarheden vinden hun ontstaan in de overeenkomst tussen partijen en in de bestemming door de huisvader. Hetgeen voorafgaat geldt namelijk voor de uitzichten, voor de doorgang vanaf de straat naar de parkeerplaatsen; voor de gemeenschappelijke afloop en afvoerbuizen, leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon enzovoort, en in het algemeen voor alles wat gemeen is en voor al de erfdienstbaarheden bestaande tussen diverse privé eigendommen en tussen deze privé eigendommen en de gemene delen, hun uitvoering of het gebruik van de lokalen.

Artikel 10. - Wijzigingen, beperkingen.

Met het oog de algemene of bijzondere schikking van de gebouwen te verbeteren, behoudt de promotor het recht, op ieder ogenblik, op de hieraan gehechte plannen alle wijzigingen aan te brengen die hij nuttig zal achten en dit tot het gebouw definitief zal opgeleverd zijn.

Zo zal hij ondermeer elk privaat lokaal mogen vergroten of verkleinen, ten voordele of ten koste van een ander aanpalend privaat. Hij zal bijgevolg en integenstelling met hetgeen hiervoor kan gezegd geweest zijn, de aandelen in de gemene delen, die betrekking hebben op die privatieven, mogen wijzigen, de gemene delen in de privaat delen mogen verwerken, of omgekeerd een schot mogen plaatsen of verplaatsen om de inwendige schikkingen van een privaat, of de respectievelijke afmetingen van twee of meer aan elkaar palende privatieven te wijzigen. Hij zal eveneens privatieven, die zich op verschillende verdiepingen bevinden, maar aan elkaar grenzen met de vloer of de zoldering mogen samenvoegen om er duplexentiteiten van te maken, die door een of meerdere binnentrappen met elkaar verbonden worden.

Deze wijzigingen zullen echter het totaal aantal der eenheden van de gemene delen, bestemd voor het geheel der privatieven welke deze wijzigingen zullen ondergaan, niet mogen wijzigen.

De nieuwe verdeling der gemene delen tussen de gewijzigde gedeelten zal eigenmachtig gebeuren door de promotor, die rekening zal houden met de respectieve oppervlakten, en eventueel met de respectieve waarden, om deze verdeling door te voeren.

Door het enkel feit van hun verkrijging, geven de verkrijgers van privégedeelten onherroepelijk volmacht aan de personenvennootschap met

9.

beperkte aansprakelijkheid "Imbost", om voor hen en in hun naam te verschijnen bij alle onderhandse of authentieke akten, en die betrekking zouden hebben onder meer met wijziging van basisakte, met als voorwerp de vaststelling van inlijving, van privégedeelten in gemene delen, of omgekeerd, met uitzondering natuurlijk van de privé gedeelten die reeds vervreemd zijn, ofwel op grondafstand aan de Gemeente of andere Openbare Besturen, kosteloos of tegen vergoeding, met machtiging alle vergoedingen rechtstreeks te innen en er kwijting van te geven en deze vergoedingen definitief voor rekening van de vennootschap te houden, zonder uitkering van een kwotiteit daarin aan de eigenaars van privatieven, gezien de vennootschap ook nog kosten ten hare laste kan nemen voor openbare werken of andere, die aan de gemeenschap uiteindelijk zullen tegoeede komen. Zij geven **eveneens** volmacht aan de bouwpromotor Imbost voornoemd, om voor hen en in hun naam iedere erfpacht te sluiten met verdelers van electriciteit of gas, met gemeenten en alle andere regie's, alle aanvragen tot wijziging van het gebouw of de indeling ervan in te dienen en te laten goedkeuren en in de uitvoering ervan te voorzien, om privatieven bij te scheppen of af te schaffen, parkeerruimten aan te leggen of af te schaffen, kortom om alles te doen of te bekenen wat voor de goede gang van zaken zich zou voordoen of opdringen tijdens de werken of na de voltooiing van het gebouw en tot aan de definitieve aflevering van alle gemene delen.

De hiervoor voorziene wijzigingen mogen in niets aan de structuur noch aan de stevigheid van het gebouw schaden.

De bouwpromotor Imbost voornoemd, kan eveneens, om grondige redenen, andere materialen gebruiken dan deze voorzien in het lastenboek. In geval van tegenstrijdigheid tussen het lastenboek en de plannen is het lastenboek doorslaggevend.

Volmacht aan de syndic.

Iedere verkrijger geeft tevens volmacht aan de syndic van het gebouw, om in zijn naam alle eventuele klachten uit te brengen omtrent herstellingen of onderhoud van gevels, daken en alle andere gemene delen in het algemeen; alle eisen of voorstellen dienen dus noodzakelijk langs de syndic geformuleerd te worden om voorgelegd, aangenvaard of uitgevoerd te kunnen worden.

Kosten van aansluitingen en onderhoud. - De aansluitingskosten van een appartement op water, gas en electriciteit, telefoon, tele-distributie en andere, inbegrepen de kosten van individuele tellers, vallen ten laste van iedere afzonderlijke eigenaar van een privaatief.

Volmacht voor overname. - Iedere verkrijger van een privaatief geeft volmacht aan de architect van het gebouw, om hem te vertegenwoor-digen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw.

Algemene kosten. - Daar het de bedoeling is bijdragen in de alge-mene onkosten te vragen van die privaatieven die er gebruik van maken of nut door hebben, worden volgende schikkingen getroffen:
De garages 1 en 2 en de vijf parkings zullen niet bij te dragen hebben in de algemene onkosten van de lift, verlichting der gemene delen, on-derhoud der gemene delen aangezien zij door de ligging hunner ingang daar niets mee te maken hebben. (wie)
De garage nummer twee en de vijf parkings zullen elk voor een/ zesde bijdragen in de kosten van onderhoud en/of herstelling van de koer en de drive-way.

Het appartement op het gelijkvloers zal geen bijdrage leveren in de algemene kosten van onderhoud en/of herstelling en verzekering van de liften en kuisen en algemeen onderhoud van de trappen en traphall's en zo er daarvoor afzonderlijke minuterie bestaat, in de onkosten van verlichting van liften en traphall's.

Op het technisch verdiep komt het onderhoud der terrassen toe aan de studio's of appartement die er gebruik van maken, volgens gezegde afbakening.

De kosten van onderhoud en herstelling van de chauffageinstalla-ties, de minuteries, parlophone en andere zullen verdeeld worden onder ieder privaatief volgens zijn aantal duizendsten.

De kosten, rechten en erelonen vantagewoordige basisakte zullen verhaald worden op iedere koper en zulks naarmate het verlijden van iedere verkoopakte, naar rato van drie duizend vijfhonderd frank per appartement, van drie duizend frank ----- per studio's, van negenhonderd frank ----- per garage en van zevenhonderd frank ----- per parking.

De betaling van deze bijdrage door de koper brengt de aflevering mede van een vrije kopij van de eigenlijke basisakte en van het regle-ment van medeëigendom, teruitsluiting van de plannen, maar sluit het recht uit voor dekopers op een expeditie, welke aan de beheerder van het gebouw zal afgeleverd worden.

De verzekering geschiedt in globo en is te verdelen onder ieder privaatief volgens zijn aantal duizendsten.

Er zijn apparte tellers van water en electriciteit voor ieder privaatief en voor de gemene delen en apparte tellers voor gas voor de centrale verwarmingsinstallaties van ieder privaatief.

Tot uitvoering dezer kiest de verschijnster woonst in het kantoor van ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Zwevegem. Na lezing tekent de verschijn-ster, vertegenwoordigd als voorzeggd, met ons, notaris.
Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Kortrijk III, vijf blad, zeven verzending, op 21 oktober 1976, boek 90 blad 97 vak 17.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank (225 F.)

De Ontvanger, (getekend) R. Vercaemer.

Thans volgt het aangehecht stuk.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Artikel 11. - Gemene delen.

De gemene delen van het gebouw zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toegekend aan het gelijkvloers, de appartementen, de studio's, de garages en de parkings, in verhouding tot de oppervlakte en de respectievelijke waarde van de privatieven; deze waarde wordt door alle eigenaars of medeëigenaars als definitief erkend, welke wijzigingen er ook aan de privatieven mogen gebracht worden, hetzij door verbetering, verfraaiing of anders.

Artikel 12. - De quotiteiten in de gemene delen werden vermeld in de basisakte.

Ieder privaatief bezit dus, ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie zoals vermeld, in de gemene delen of zaken.

De aanbesteding hiervoor zal nooit kunnen of mogen gewijzigd worden, -ter uitzondering van de wijzigingen eventueel aan te brengen door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Imbost" zoals toegelaten door de basisakte, - welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwingen die, in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.

Artikel 13. - De gemene delen van het gebouw begripen namelijk het terrein waarop het gebouw is opgetrokken en alle delen van het gebouw die niet tot het uitsluitend gebruik van een van de medeëigenaars bestemd zijn of die gemeen zijn volgens de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig, en het gebruik of het gewoonterecht in deze zaak, dit alles behoudens tegenstrijdige bepalingen in de basisakte.

De onverdeelde eigendom van de gemene delen spruit voort uit de natuur zelf van deze zaken en de verdeling ervan zal dus nooit kunnen geëist worden.

Artikel 14. - De gemene delen mogen niet vervreemd worden noch belast met zakelijke rechten of beslagname, tenzij te samen en tegelijkertijd met het privaatief, waarvan zij een aanhorigheid uitmaken en alleenlijk voor de quotiteiten toegekend aan deze elementen. De hypotheek of elk zakelijk recht gevestigd op een privaatief belast tegelijkertijd en van volle recht de quotiteit van de gemene delen die ervan afhangen.

Artikel 15. - Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, zijn studio, zijn garage, zijn parking binnen de -----

grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Artikel 16. - De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen en onder toezicht van de bouwkundige van het gebouw. De honoraria aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste vallen van de eigenaar die deze werken doet uitvoeren.

Artikel 17. - Niets van wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen en met akkoord van de bouwkundige van het gebouw.

Oplevering van het gebouw.

Artikel 18. - Voorlopige oplevering der privatieven.

Zodra de werken van een van de voorziene fasen voltooid zijn, zal de promotor de koper in de verkochte lokalen oproepen om de overeenstemming der werken vast te stellen met plannen en beschrijving der materialen, en over te gaan tot de voorlopige oplevering.

De werken die in staat van voorlopige oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op de datum van voltooiing welke de verkoper heeft aangeduid.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen wanneer zij in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen, door de koper gevraagd, of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaaktheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, dit wil zeggen wanneer het goed zich in staat van normale en voldoende bewoonbaarheid bevindt die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken, en sluit ieder verhaal van zijnentwege uit voor de zichtbare gebreken, op voorwaarde nochtans dat de staat der werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De voorlopige oplevering der privatieven zal geschieden op tegenspraak tussen promotor en koper, met dien verstande dat het aan deze laatste geoorloofd is zich hierin te laten bijstaan, op zijn kosten, door om het even welk technicus of deskundige naar zijn keuze.

Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal opgemaakt worden in twee exemplaren, die getekend zullen worden door bei-

de partijen. Dit proces-verbaal zal het bewijs van vernoemde oplevering zijn.

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden dient aangetekend te geschieden aan de promotor.

De sleutels zullen aan de koper overhandigd worden bij ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, voor zover deze de prijs van de verworven goederen volledig betaald heeft. De verkoper zal niet gehouden zijn de goederen te leveren en de sleutels ervan te overhandigen vooraleer de koper de prijs volledig heeft betaald, met inbegrip de herzieningen en, in voorkomend geval, het bedrag der bijkomende werken. Niet afgewerkte kleinere werken alsook vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, mogen niet als voorwendsel ingeroepen worden voor inhoudingen op de aankoopprijs.

Iedere vertraging in de levering, die het gevolg is van niet betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper.

De overhandiging van de sleutels zal voor de koper het getot door zakelijk bezit met de inning van de burgerlijke vruchten van de verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betrekt of gebruikt vóór de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwingend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat, en, indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de promotor hem bij deurwaarders-exploot heeft betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot om tot de oplevering over te gaan. De koper zal de kosten van dit exploot dragen.

Definitieve oplevering der privatieven.

De definitieve oplevering zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering geschieden en volgens dezelfde procedure, voor zover er reeds werd overgegaan tot de definitieve oplevering der gemene delen zoals hieronder uiteengezet werd, en onder dezelfde uitdrukkelijke voorwaarden als deze laatste.

Voorlopige oplevering der gemene delen.

De algemene vergadering der medeëigenaars zal bij eenvoudige meerderheid van stemmen een afgevaardigde aanstellen die gekozen zal worden (uit) of (buiten) de leden van de vergadering, en die belast wordt met de oplevering; hij heeft mandaat alle opmerkingen voor te leggen. Bij gebreke daarvan zal die persoon de architect zijn van het gebouw.

14

Deze mandataris zal gedurende de vergadering een proces-verbaal van voorlopige oplevering der werken opmaken in akkoord met de promotor.

Het proces verbaal vermeldt ondermeer de beschadigingen eventueel veroorzaakt aan de gemene delen ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners, of de uitvoering van bepaalde privatieve werken. Deze beschadigingen mogen niet ten laste van de verkoper gelegd worden.

Indien de met reden omklede weigering van de mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de verkoper betekend werd, kan deze laatste de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na uitvoering van bevolen herstellingswerken; ofwel in der minne of, bij ontstentenis hiervan, gerechtigd de benoeming van een deskundige verzoeken, die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen. Deze deskundige zal soeverein beslissen. Zijn beslissing zal binnen de twee maanden na zijn aanstelling dienen genomen te worden en zal het deel der arbitragekosten vastleggen welke elke partij zal dienen te betalen.

Indien de geldigheid van de voorlopige oplevering van gemene delen de aanwezigheid van één der medeëigenaars vereist, en deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de promotor hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, zal de rechtbank over de oplevering beslissen inzake de in gebreke blijvende medeëigenaar.

Indien, op het ogenblik van voorlopige oplevering van gemene delen, de promotor nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat hij ter oplevering geeft, zal hij geen enkel recht van medeëigendom kunnen doen gelden bij de oplevering van gemene delen.

Definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen, die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal geschieden tenminste één jaar na hun voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure.

Er wordt echter uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden:

1/ de erkende en aangenomen opmerkingen die in het proces verbaal van voorlopige oplevering zouden zijn hernomen en die het voorwerp van enig voorbehoud zouden uitmaken.

2/ de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig geschreven voorbehoud binnen de tijdspanne van één jaar te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering. Deze opmerkingen zullen echter nooit mogen slaan op gebreken, tekortkomingen of beschadigingen die te wijten zijn aan de be-

woning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen.

Beheer van het gebouw.

Artikel 19. - De algemene vergadering is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om de gemeens-chappelijke belangen der privatieven.

Artikel 20. - De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd zijn. De algemene vergadering der medeëigenaars bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars omtrent de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel 21. - Door de algemene vergadering der medeëigenaars wordt er beroep gedaan op de diensten van een beheerder, gekozen onder de medeëigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen van de gemeenschappelijke zaken. Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid van rechten komt de functie toe aan de oudste. Voor de eerste periode van vijf jaar, te rekenen vanaf heden, zal de verschijnster of een persoon door haar aangeduid, gelast worden met deze functie.

Artikel 22. - De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve gehouden ieder jaar, op dag, uur en plaats aangeduid door de beheerder of door diegene die er de functie van vervult. Buiten deze verplichtende algemene vergadering is een buitengewone algemene vergadering bijengeroepen door de beheerder telkens dit noodzakelijk mocht blijken. Deze bijeenroeping van de buitengewone algemene vergadering is verplichtend indien ze gevraagd wordt door de medeëigenaars die tesamen een/derde van de duizendsten in het gebouw bezitten. In geval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de buitengewone algemene vergadering bijengeroepen worden door een der medeëigenaars.

Artikel 23. - De uitnodigingen geschieden minstens acht dagen en ten hoogste veertien dagen te voren, eventueel bij aangetekende brief; de uitnodiging geschiedt ook geldig indien deze is overhandigd aan de eigenaar tegen ontlasting door deze laatste getekend.

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren bij een-voudige brief.

Artikel 24. - Telkens een of meer belangrijke beslissingen dienen getroffen te worden, zal een dagorde worden opgesteld door diegene die bijeenroept. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn. De belangrijke beraadslagingen mogen slechts gaan over de pun-

26

ten van de dagorde, het staat de leden van de vergadering echter vrij van gedachten te wisselen over andere punten van minder belang en vervolgens beslissingen te treffen van bindende kracht.

Artikel 25. - De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal duizendsten ieder van hen ook moge bezitten. Indien de beheerder van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen, volmacht heeft gekregen, zal de beheerder ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven. Met uitzondering van de beheerder mag niemand een eigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen eigenaar is of indien hij, hebbende een deel of op het geheel van het onroerend goed een zakelijk recht of een recht van genot, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen om deel te nemen aan de algemene vergadering en er in zijn plaats te stemmen. Geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenote worden vertegenwoordigd. Deze volmacht moet geschreven zijn en uitdrukkelijk bedingen of hij algemeen is of slechts beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken welke hij zal bepalen. Bij gebrek aan beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In het geval, bij openvallen van een nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarigen als minderjarigen of zelfs onbekwamen, hetzij aan een vruchtgebruiker of aan een blote eigenaar, zal een door de erfgenamen of rechthebbenden aangeduide persoon moeten uitgenodigd of opgeroepen worden, maar zij zullen alleen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadplegende stem en zij zullen een onder hen moeten kiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. De lastgeving welke hem zal gegeven worden of het proces verbaal van zijn verkiezing zal aan het proces verbaal van de algemene vergadering gehecht worden.

Artikel 26. - Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de algemene vergadering haar voorzitter aan en twee bijzitters. Zij kunnen herkozen worden. Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de verschijner-eigenaar of een persoon door hem aan te duiden.

Artikel 27. - Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergade-

ring, door de twee bijzitters en door de secretaris.

Artikel 28. - De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen, behoudens in geval waar een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen moet gevorderd worden krachtens dit statuut of door het reglement van inwendige orde. Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze verstaan worden als de eenparigheid van de aanwezige eigenaars, de afwezigen beschouwd wordende als aanvaardende het voorstel. De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de meerderheid van stemmen.

Artikel 29. - De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 30. - Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, te samen meer dan vijfhonderd/duizendsten bezittend, samenbrengen. Indien de vergadering aan deze dubbel voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde en zal deze beslissen welke ook het aantal van de vertegenwoordigde delen is en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt.

Artikel 31. - De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de beheerder zal deze te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen; de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigde stukken na te zien, zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Artikel 32. - De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars die zulks vragen. Iedere medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in de tegenwoordigheid van de beheerder die het bewaart.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

Artikel 33. - De gemeenschappelijke lasten en ontvangsten zullen verdeeld worden onder alle eigenaars in verhouding tot de zoveel duizend/duizendste delen die zij bezitten in die gemeenschappelijke delen.

Echter voor wat betreft het onderhoud, de herstelling van de liften, minuterie en andere wordt verwezen naar de voorwaarden daaromtrent vermeld in fine van de -----

18

basisakte.

Artikel 34. - De gemeenschappelijke lasten voor de privaat-tieven begripen:

1. de electriciteit en stadswater voor de dienst en onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
2. de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw, wanneer zijtussenkomst gevraagd wordt;
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;
4. het loon met de eraan verbonden lasten van de huisbewaarder zo er een aangesteld wordt, alsmede de kosten van huurenonderhoud van de lokalen eventueel aan de huisbewaarder toe te wijzen.
4. De terugbetaling der verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
6. In het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 35. - De herstellingen en werken worden vereeld in drie categorieën: 1. dringende herstellingen, 2. onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, 3. niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 36. - Dringende herstellingen.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzom meer, heeft de beheerder volmacht ze te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 37. - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden beslist door de algemene vergadering daartoe bijeengeroepen.

Artikel 38. - Niet onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, maar die een verbetering of verfraaiing medebrengen.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars die te samen ten minste een derde van het gebouw bezitten en zullen voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering. Zij kunnen maar besloten worden door de algemene vergadering der eigenaars die met drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen. Niettemin kan tot deze werken besloten worden door een meerderheid van medeëigenaars indien deze zich verbinden de totale uitgave ervan te dragen.

Artikel 39. - De medeëigenaars zullen door hun appartementen, winkels, kelders en privatieven doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en reinigingen van de gemene delen.

Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze doorgang niet mogen gevraagd worden vanaf de eerste juli tot de eerste oktober. Indien de medeëigenaars of bewoners afwezig

29

zijn, zijn zij verplicht de sleutel van hun privaatief te overhandigen aan een lasthebber die de agglomeratie bewoont en wiens naam en adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder, zodanig dat men toegang kan hebben tot hun privaatief indien zulks nodig blijkt. De medeëigenaars zullen alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dulden zonder vergoeding.

Artikel 40. - Belastingen.

Tenzij de belasting betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom wordt gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 41. - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel dertienhonderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld, volgens de formule van de medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

Artikel 42. - Ingeval een medeëigenaar, bedoeld in artikel 34, de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, dan zal alleen hij die verhoging moeten dragen.

Verzekering en heropbouw.

Verzekering
Artikel 43. - De verzekering der privatieven, zowel van privatieve zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm, het eventueel verhaal van derden en het verlies der huurgelden, alles voor risico's en sommen bepaald door de algemene vergadering. De beheerder zal daartoe alle nodige benaarstigingen moeten doen, hij zal de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding van ieders rechten in de medeëigendom. De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekering en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebrek daarvan zal de beheerder rechtens en zonder aanmaning geldig in hun plaats kunnen tekenen. Ieder van de medeëigenaars zal het recht hebben op een exemplaar van de polissen.

Artikel 44. - Bijpremie.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van een of andere persoonlijke reden van een der medeëigenaars bedoeld in artikel 34, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 45. - In geval van ramp zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met last deze in een bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering aangeduid.

Benutting van deze vergoeding. - De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden :

Artikel 46. - Indien het een gedeeltelijke ramp is : De beheerder zal de vergoeding door hem geïnd gebruiken om het geteisterde goed terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding onvoldoende is om de herstellingen uit te voeren dan zal de beheerder het supplement innen ten laste van al de medeëigenaars. Indien de vergoeding de uitgaven van het herstellen overtreft, dan komt het overschot toe aan de medeëigenaars in verhouding met hun delen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 47. - Indien het een volledige ramp is: dan zal deze vergoeding gebruikt worden voor de heropbouw tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars en anders over beslist, met eenmeerderheid van drie/vierde der stemmen, vertegenwoordigd of niet. Indien de vergoeding onvoldoende is, voor de betaling der werken van heropbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in verhouding van hun rechten in de medeëigendom en dit overschot zal eisbaar zijn binnen de drie maanden vanaf de datum der vergadering die het bedrag van dit supplement zal bepalen. De intresten aan de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken lopen rechtens en zonder aanmaning zo de betaling niet wordt uitgevoerd binnen gezegde termijn. Nochtans voor het geval dat de algemene vergadering de heropbouw van het gebouw beslist, zullen de medeëigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming en ook diegene die zich zouden verzet hebben tegen de heropbouw, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars het vragen, al hun rechten in het gebouw af te staan onder voorbehoud van het deel hen toekomende in de vergoeding, aan laatstgenoemde medeëigenaars of aan zij, die erom zouden verzoeken, indien niet allen aan de overname wensen deel te nemen. Bij gebrek aan akkoord onder de medeëigenaars zal de prijs van de afstand vastgesteld worden door twee deskundigen aangesteld door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het gebouw, op eenvoudig bevelschrift, op verzoek van de meest naarstige partij, en het vermogen voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen om te beslissen. Ingeval van niet akkoord over de keus van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze tewerk gegaan worden. De prijs zal kontant betaald worden. Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering alsook de opbrengst van de eventuele veiling zullen dan onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respectievelijke rechten in de gemeenschappelijke delen of in de grond volgens het geval.

In geval van totale of gedeeltelijke vernietiging anders veroorzaakt dan bij brand, zullen de regels hiervoor vastgesteld, toegepast worden en zelfs indien geen enkele vergoeding werd ontvangen, zal de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden der stemmen kunnen besluiten tot de heropbouw van het gebouw.

Artikel 48. - Indien verfraaiingen werden uitgevoerd door de medeëigenaars aan hun eigendom, zal het aan hen toekomen ze te verzekeren op hun kosten. De eigenaar die verfraaiingen heeft doen uitvoeren zal gehouden zijn de beheerder daarvan te verwittigen en de verzekerde bedragen in dezelfde mate te laten verhogen, zowel voor zijn appartement als voor het verhaal der geburen.

Artikel 49. - De eigenaars die, in tegenstrijd met het oordeel van de meerderheid, zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag gesloten is, zullen altijd de mogelijkheid hebben, voor hun eigen rekening, een aanvullende verzekering te sluiten op voorwaarde er alle lasten en premies van te dragen. In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot van de vergoeding die zou kunnen toegekend worden tengevolge van deze aanvullende verzekering en zij zullen daarover vrij beschikken.

Artikel 50. - Ongevallen.
Een verzekering zal gesloten worden door de zorgen van de beheerder om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken, iedere maal dat de algemene vergadering het nodig zal achten en namelijk voor alle ongevallen die zouden kunnen voortkomen wegens de staat van het gebouw of het gebruik der liften, het slachtoffer weze een van de bewoners van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw. Het bedrag van deze verzekering zal bepaald worden door de algemene vergadering. Het bedrag van deze verzekering zal betaald worden door de beheerder aan wie zij zullen terugbetaald worden door de medeëigenaars in verhouding van hun quotiteiten in de gemene delen, of voor wat de liften betreft, verdeeld zoals in de basisakte voor de verdeling van de kosten ervan.

Reglement van inwendige orde.

Artikel 51. - Er wordt tussen de medeëigenaars, bedoeld in artikel 34 overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering bij meerderheid van twee/derden der stemmen. De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden.

Artikel 52. - Onderhoud.

De schilderwerken aan de gevels, inbegrepen de ramen, enzomeer, zullen moeten uitgevoerd worden om de drie jaar, bepaald door een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de beheerder. Wat de werken aangaat betreffende de private delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze door iedere eigenaar moeten uitgevoerd worden ten gepaste tijde, derwijze dat gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart. De ramen die in plaats van geschilderd, geolied werden, zullen elk jaar opnieuw moeten geolied worden.

Artikel 53. - Uit-zicht.

De medeëigenaars of bewoners zullen aan de vensters, balkons en terrassen, noch uithangborden, noch reclames noch linnen of andere voorwerpen mogen plaatsen.

Artikel 54. - Inwendige orde.

De gemene delen, namelijk de inkomhall, de trappen, driveway en doorgangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden en bijgevolg mag er nooit om het even wat aangehaakt of neergelegd worden. Dit verbod slaat in het bijzonder op fietsen en kinderrijtuigen en alle andere voorwerpen of goederen. Op de rustingen of andere gemeenschappelijke delen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijnen, beddegoed, kledingstukken, het poetsen van schenen, enzomeer.

Artikel 55. - Huisdieren.

De medeëigenaars, evenals de huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn, door gerucht, reuk of anderzins, kan de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat de oorzaak van deze stoornis is.

Dit dier zal dan ook onmiddellijk na de beslissing van de algemene vergadering definitief moeten verwijderd worden uit het gebouw door zijn eigenaar ingeval van gebrek van onmiddellijke uitvoering zal de ingebrekeblijvende eigenaar daartoe gedaagd worden met alle middelen van recht, alles op zijn kosten.

Artikel 56. - Debeheerder kan, onder toezicht van de voorzitter, op ieder oogenblik en over het even wat een reglement van inwendige orde opstellen, voor al de bewoners van het gebouw. Het zal zo zijn voor wat betreft het gebruik van de lift en andere gemeenschappelijke zaken. In geen enkel deel van het gebouw zal er tot een openbare verkoop mogen overgegaan worden.

23

Artikel 57. - De beheerder of de algemene vergadering der medeëigenaars zal een reglement van inwendige orde opstellen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke delen, hun onderhoud, het in- en uitgaan van de voertuigen, kortom alles wat nodig is om de goede gang van zaken te bevorderen, alsook de regeling betreffende het gebruik van water en electriciteit en gas.

Artikel 58. - De medeëigenaars, de huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke eneerlijke wijze en ervan genieten als een "goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen, hun familieleden, dienstpersoneel, huurders of bezoekers. Zij zullen moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, politie en van wegen. Het thuiskomen van personen bij nacht zal derwijze moeten geschieden dat de rust van het gebouw en de bewoners er niet wordt door verstoord.

Artikel 59. - Huurovereenkomsten.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenissen van de huurders moeten bevatten, te zullen bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze met de zorgzaamheid van een goed huisvader, alles overeenkomstig de voorschriften van het onrhevig reglement van medeëigendom waarvan zij zullen erkennen kennis genomen te hebben op straf van verbreking van hun huurkontrakt, maar na regelmatige vaststelling der feiten die hen ten laste zouden gelegd worden.

Artikel 60. - Bestemming der lokalen.

In de appartementen mag er geen handel worden gedreven.

Artikel 61. - Het is verboden publiciteit te voeren op het gebouw, geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters, balcon, buitenmuren en buitendeuren, noch op de trappen, hallen of doorgangen.

Artikel 62. - Beheer. De beheerraad is samengesteld door de voorzitter en twee bijzitters. De beheerder van het gebouw zal de vergadering van de beheerraad bijwonen met raadgevende stem. De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder. Hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen. De beheerraad

24

zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke worden verminderd.

Artikel 63. - De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen onder de eigenaars. Voor de eerste vijf jaren, te rekenen vanaf heden wordt de -----, benoemd als beheerder zoals hiervoor vermeld in artikel 21.

Artikel 64. - De beheerder moet toezien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift en de dringende herstellingen vaststellen. Hij heeft eveneens tot opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen hiervoor aangeduid, de gelden te centraliseren en ze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 65. - De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en aan de algemene vergadering, die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 66. - De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor. Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden. De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle medeëigenaars. De beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen aan te vangen zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in verhouding van zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en die

noodzakelijk zijn voor het behoud van de gemeenschappelijke delen.

Algemene schikkingen. - Scheidsrechterlijke overeenkomst.

Alle moeilijkheden tot dewelke de interpretatie of toepassing van het statuut van het gebouw of reglement van inwendige orde kunnen aanleiding geven tussen medeëigenaars of met de beheerder, zullen aan een scheidsrechter onderworpen worden.

De scheidsrechter zal bij gemeen akkoord of bij gebrek daarvan, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de plaats, op verzoekschrift van de eerste gerede partij worden aangeduid. De scheidsrechter zal zijn beslissingen nemen als minnelijke verzoener, zonder de vormen noch de termijnen derprocedure te moeten in acht nemen. Zijn beslissingen zijn zonder verhaal.

Reglement van medeëigendom. - Tegenstelbaarheid aan derden.

Het reglement van medeëigendom is verplicht voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars alsmede voor al diegene die in de toekomst op het onroerend goed of een deel ervan, enig recht zouden bezitten. Derhalve zal dit reglement volledig worden overgeschreven ten kantore van grondpanden en aldus tegenstelbaar zijn aan derden. Alle akten houdende overdracht of aanwijzingen van eigendom of vruchtgebruik betreffende onroerend goed of een deel ervan, zullen moeten vermelden dat de betrokken partijen een volledige kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en van de basisakte en dat zij zich er volledig aan onderwerpen betreffende alle rechten en verplichtingen die eruit kunnen voortvloeien.

Keuze van woonplaats. - In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel of het geheel van dit gebouw zullen partijen keuze van woonplaats moeten doen ter studie van de notaris Ignace Croquison te Zwevegem.

"Getekend "ne varietur" en gehecht aan de basisakte verleiden voor ondergetekende notaris Ignace Croquison te Zwevegem, dedato acht oktober negentien honderd zes en zeventig.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Kortrijk III, acht blad, geen verzanding op 21 oktober 1976, boek 8 blad 55 vak 24.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank (225 f.)

Le Ontvanger, (getekend) R. Vercaemer.

KOPIJ.

Ignace CROQUISON
NOTARIS
ZWEVEGEM