

Rep. 635/84 - Het jaar negentienhonderd vierentachtig op vijftwintig september.

Voor Mij, Meester Marc VANDEN BUSSCHE, Notaris te Koksijde.

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap CENTRIMO, met maatschappelijke zetel te Roeselare, Noordstraat, 69, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 87.750.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Marcel Delodder te Rumbeke op vijftien juni negentienhonderd drieënzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven juli daarna, onder nummer 2228-5 en waarvan de statuten laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor zelfde notaris Delodder op vijftien december negentienhonderd drieëntachtig ter publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Hier vertegenwoordigd door de heer Andreas Verstraete, afgevaardigde-beheerder, wonende te Roeselare, Schaapbruggestraat, 44, tot deze hoedanigheid benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de stichtingsakte en bevoegd krachtens artikel vijftien der statuten.

Hierna genoemd "de komparant" of "Centrimo"

Komparante heeft Ons, Notaris, uiteengezet wat volgt :

I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING

De Naamloze vennootschap Centrimo is eigenares van het volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE - CENTRUM WESTENDE

Een afbraakvilla genaamd "Primerose" gelegen Priorijlaan, 32, bekend bij het kadaster onder de sektie D nummer 595/i/34 ex voor een oppervlakte van één are achtennegentig centiaren en afgebeeld als lot één op een plan opge maakt door de heer Jos Dumoulin, landmeter te Rumbeke op zes september negentienhonderd vierentachtig, welk plan gehecht werd aan een akte verkoop verleden voor ondergetekende notaris op heden voorafgaandelijk aan onderhavige akte ter overschrijving op het hypotheekkantoor te Brugge, tweede kantoor.

Palend of gepaald hebbend, noord de Ruyck-Lambert en consoorten te Huise en Deswaef-Louwye en consoorten te Middelkerke, oost Lestrade-Teracme te Arlon, zuid de komparante en Beernaert-Dubus en consoorten te Menen en west de Priorijlaan.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de komparante om het samen met andere verkregen te hebben jegens de heer Albert Englebert te Liège, ingevolge akte aankoop verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk aan onderhavige akte, ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Voorschreven goed behoorde toe aan de heer Albert Englebert ingevolge akte afstand tussen hemzelf en mevrouw Jeanne Englebert, zonder beroep te Liège en juffrouw Anne Englebert, zonder beroep te La Garde-Frankrijk, verleden voor notaris Ernest Moreau te Melen op acht maart negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne



H 091297

op tweeëntwintig maart daarna boek 5510 nummer 9.

Voormeld goed behoorde toe aan de heer Georges Englebert om het aangekocht te hebben deels bij akte van notaris Raoul Jenet te Chièvres opzesentwintig september negentienhonderd vijftig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op dertig september daarna boek 3358 nummer 28 en deels bij akte van notaris Denis te Nieuwpoort op veertien mei negentienhonderd eenenvijftig, overgeschreven als voormeld op acht juni daarna boek 3400 nummer 20.

De heer Georges Englebert, weduwnaar in eerste huwelijk van mevrouw Juliette Rasquinet en echtgenoot in tweede huwelijk van mevrouw Marie Pirard is overleden te Luik op twintig september negentienhonderd tweeënzeventig, nalatende als enige en reservataire erfgenamen zijn overlevende echtgenote mevrouw Marie Pirard voornoemd en zijn drie voormelde kinderen na een eigenhandig testament te hebben opgemaakt op vijftien oktober negentienhonderd vijfenzestig, neergelegd onder de minuten van notaris Albert De Gunst te Grivegnée op twee januari negentienhonderd drieënzeventig ingevolge bevelschrift van de heer Voorzitter bij de Rechtbank van eerste aanleg te Liège de dato negentien december negentienhonderd tweeënzeventig, waarbij hij zijn drie voornoemde kinderen aanstelde als algemene legatarissen van zijn nalatenschap waardoor zij bijgevolg eigenaars werden elk voor een/derde volle eigendom.

II. OPRICHTING VAN HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting verklaart de komparante dat zij voorschreven villa zal afbreken en op deze grond een appartementsgebouw zal oprichten dat de naam zal dragen "RESIDENTIE PRIMEROSE".

De goedgekeurde plannen werden opgemaakt door de heer architect Etienne Declercq te Izegem, Groenstraat, 11.

III. IMMOBILIER STATUUT

De komparante verlangt de horizontale verdeling van de te bouwen eigendom door te voeren en heeft het gebouw willen stellen onder het regime van de medeïgendom en het voorzien van een woningstatuut.

Na deze uiteenzetting heeft de komparante, ons Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van haar wil om het gebouw waarvan sprake te stellen onder het regime van de medeïgendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, die het artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

IV. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

De tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling teweeg van de eigendom, overeenkomstig de beschrijving en de ontleding van de plannen hierna vermeld.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten :

- a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;
- 2) de gemene delen die de medeïgendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der medeïgenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen werkt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in duizend-duizendsten en een onafscheidbare afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal duizendsten dat elke medeëigenaar bezit bepaalt de bijdrage in de algemene gemeenschappelijke lasten van de Residentie Primerose, onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van medeëigendom en van wat volgt :

De komparante komt in deze lasten slechts tussen voor de kosten van verzekering voor de niet verkochte niet verhuurde of niet in gebruik genomen privatieven.

De medeëigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaatief element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaatief gedeelte, bezwaart van rechtswege de fraktie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

V. BASISAKTE

Met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de verschijnster naar een reglement van medeëigendom welke aangehecht werd aan een akte, verleden voor ondergetekende notaris op twaalf februari negentienhonderd tweeëntachtig overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op zeventien maart daarna, boek 6697 nummer 1.

De verschijnster verklaart dit reglement van medeëigendom volledig en uitdrukkelijk goed te keuren met de bedoeling dat de voorschriften en bedingen erin vervat dezelfde authenticiteit zouden bekomen als waren zij in deze basisakte zelf volledig opgenomen, onder voorbehoud van wat hierna en in hoofdstuk XVIII wordt gezegd.

Dit reglement omvat :

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt : de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan.
- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van medeëigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschap, bij middel van de in de plaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte



98718 H

stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen hieruit voortspuitende.

VI. AANGEHECHTE STUKKEN - PLANNEN

De verschijnende vennootschap heeft Ons, Notaris de volgende stukken overhandigd :

- a) drie plannen :
- een plan 1/3 van de inplanting en de ligging, alsmede van de gevels van het gebouw,
 - een plan 2/3 met de samenstelling van de verschillende bouwlagen
 - een plan 3/3 met de doorsnede van het gebouw
 - een plan 2/3 omfattende wijziging van de kelders en technische verdieping.

Deze plannen werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Middelkerke op zevenentwintig augustus negentienhonderd vierentachtig, b) bouwtoelating afgeleverd door zelfde College op zevenentwintig augustus negentienhonderd vierentachtig onder aanvraagnummer 1984/124 dossier nummer stedenbouw 539.511/84.

Deze documenten "ne varietur" ondertekend door de komparanten en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

A. Kelders - Funderingen - Riolering

a) Gemene delen

Trapzaal met trap en lift met liftkoker, gang leidende tot privatieve kelders, fietsenberging, sas, lokaal voor vuilnis, sas leidende tot de lokalen voor water, electriciteit.

b) Privatieve delen

Tien kelders genummerd van één tot en met tien Deze kelders worden geaffekteerd telkens aan het appartement met het overeenstemmende nummer. Voorbeeld : kelder één wordt geaffekteerd aan appartement één. Kelder tien wordt toebedeeld aan de technische verdieping.

B. Gelijkvloers

a) gemene delen

Inkom, trap met trapzaal en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

Winkel, W.C. berging en grote berging.

C. Negen verdiepingen

De indeling van de eerste tot en met de negende verdieping is identiek en omvat :

a) gemene delen

Trap met trapzaal, lift met liftkoker, sas.

b) privatieve delen

Elke verdieping omvat één appartement, telkens met dezelfde indeling en omfattende : hall, living met terras, keuken, W.C. vestiaire, berging, nachthall, badkamer en twee slaapkamers.

D. Technische verdieping

a) gemene delen

Trap met trapzaal, lift met liftkoker en sas

b) privatieve delen

living met terras, berging, keuken, nachthall, W.C., slaapkamer met terrassen badkamer, kast in trap

en van daaruit toegankelijk.

TOEKENNING VAN DE GEMENE DELEN

Er wordt ten titel van onverdeelde medeëigendom volgende duizendsten van de gemene delen van het gebouw en van de grond toegekend aan :

| | | |
|---|----------|------------|
| - kelder één : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder twee : één/duizendsten | 1/1000 | |
| - kelder drie : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder vier : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder vier : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder vijf : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder zes : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder zeven : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder acht : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder negen : één/duizendste | 1/1000 | |
| - kelder tien: één/duizendste | 1/1000 | |
| - winkel gelijkvloers : honderd tien/duizendsten | 110/1000 | |
| - appartement één : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement twee : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement drie : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement vier : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement vijf : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement zes : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement zeven : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement acht : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement negen : negenentachtig/duizendsten | 89/1000 | |
| - appartement technische verdieping : negenenzeventig | 79/1000 | |
| Totaal : duizend/duizendsten | 1000 | 1000 /1000 |

VII. STATUUT DER TERRASSEN EN ACHTERGROND.

Tengevolge van de achteruitbouw van de technische verdieping van de residentie Primerose worden terrassen gevormd, zoals aangeduid op het aangehecht plan.

De eigenaars van het appartement op de technische verdieping zullen het eeuwigdurend, kosteloos en uitsluitend genot hebben van deze terrassen mits op hun kosten te zorgen voor behoorlijk onderhoud en herstellingen veroorzaakt door het normaal gebruik.

De kosten van onderhoud en herstelling van de waterdichtheidskap van het terras maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, tenzij zij veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

De toegang tot de terrassen is geregeld bij artikel twintig van het reglement van medeëigendom.

Het uitsluitend en onvergeld genot van de volledige achtergrond wordt toegekend aan de eigenaar van het handelsgelijkvloers, die het recht heeft hierop ten allen tijde konstrukties op te richten, op zijn kosten, dit alles



REGISTRATION

dient te gebeuren conform met de vigerende bouwreglementen en in akkoord met de architect van het gebouw, mits er eveneens alle kosten van onderhoud en herstelling van te dragen, ook van het eventueel overkoepelend dak.

VIII. WIJZIGINGEN AAN BESCHRIJVING OF AAN DE PLANNEN.

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hier gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De naamloze vennootschap Centrimo behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen zelfs gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt de naamloze vennootschap Centrimo zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- a) twee of meer kelders samen te voegen om er één grote berplaats van te maken ;
- b) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdeling in meerdere flats of studio's en in het algemeen om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen ;
- c) privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen ;

De naamloze vennootschap Centrimo behoudt zich het recht voor alleen alle akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van enige medeëigendom van het complex.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.



Daarenboven mag de naamloze vennootschap Centrimo ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk oogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen ;

Nochtans kunnen deze wijzigingen geen veranderingen aan het totaal der duizendsten brengen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal duizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw, als in de grond wenselijk of nodig zij, zal de naamloze vennootschap Centrimo op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

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

In het bijzonder wordt bepaald dat de eigenaar een lichtreklame mag plaatsen op de wijze die zal overeengekomen worden in de desbetreffende verkoopsovereenkomst.

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

IX. JURIDISCH STATUUT VAN HET GOED

Tengevolge van het stellen van de Residentie Primerose onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid wordt dit gebouw onderverdeeld in privatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat beschreven hiervoor.

De aandelen van elk privatief deel in de gemene delen werd bepaald hiervoor.

X. VERKOOPSVORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen :

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte ;
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiskale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte ;

- c) de belasting op de toegevoegde waarde of de facturen.
- d) de plaatsings- en aansluitingskosten van de telefoon en tele-distributie, electriciteit, water en dergelijke;
- e) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten is het Centrimo toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

3. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van de Residentie Primerose, of voor de aansluiting op riolering, water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of imcommodo nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijke volmacht aan de verschijnende vennootschap, de naamloze vennootschap Centrimo.

XI. RECHT VAN BESCHIKKING

Een bergplaats kan niet het voorwerp uitmaken van een verhuring of een genotstoelating, hetzij ten voordele van een huurder of een ander persoon die een zakelijk recht heeft op een privaatief van zelfde residentie van een privaatief deel van het gebouw.

Op dezelfde wijze kan geen lokaal, gedeelte van een privaatieve entiteit, worden vervreemd dan met ht doel twee aanpalende privaatieve delen te vervolledigen of opnieuw in te richten, in dat geval dienen de voorwaarden vastgesteld bij het reglement van medeëigendom te worden nageleefd.

De restrikties hiervoor zijn echter niet van toepassing op de komparante.

XII. VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID VAN SCHEIDINGSMUUR

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

Komparante behoudt zich het recht van gemeenheid voor van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

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

De komparante heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenheid kan voor komparante noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, herstellin en heropbouw van deze muren noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de medeëigenaars van de Residentie Primerose vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking

kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

XIII. AFWIJKINGEN VAN HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

1. In afwijking van artikel tweeënzestig van het reglement van medeëigendom, wordt alhier uitdrukkelijk bedongen, dat de eigenaars of huurders, van het handelsgelijkvloers het recht zullen hebben publiciteit te voeren op de wijze zoals hierboven gezegd.

2. Liftkosten

In tegenstelling tot artikel negenendertig van het reglement van medeëigendom worden de liftkosten alleen gedragen door de kavels die erdoor bediend worden, elk voor een gelijk deel.

De eigenaars en/of huurders van het handelsgelijkvloers komen dus in geen geval tussen in de liftkosten.

3. Betreft artikel drie : artistieke eenheid van de residentie.

De plannen betreffende de residentie Prime-rose, werden opgesteld door de heer Etienne Declerck, architect, wonende te Izegem, Groenstraat, 11. Hij is ingeschreven op de tabel van de orde van architecten van West-Vlaanderen, hierna genoemd "de architect".

4. Betreffende artikel elf : volledige gemene delen.

Worden beschouwd als volledige gemene delen van het gebouw, de in de grond en de ganse structuur van het gebouw, waaronder de grondwerken, enzovoort.

5. Betreft artikel zestien : toebedeling van aandelen.

De basisakte stelt de definitieve fractie van de aandelen, toebedeeld aan de privatieve delen vast. Ingeval het noodzakelijk is kan het aantal delen worden aangepast bij een wijzigende basisakte, zonder dat het totaal aantal aandelen verminderd of verhoogd wordt. De bepalingen dienaangaande in het artikel vijf en zestien van het reglement van medeëigendom vervallen.

6. Betreft artikel twee, elf, zeventien, dertig, achtenveertig, vierenvijftig en eenenzeventig.

"tienduizendsten" en "twintigduizendsten" vervangen door

7. Artikel zesendertig, veertig/bis, vierenvijftig en achtenvijftig.

Immo-plan wordt vervangen door N.V. Centrimo

8. Artikel vierenzeventig : valt weg

9. Artikel twee : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement.

Toevoegen : na elke beslissing tot wijziging zal de beheerraad een notaris verzoeken om de wijziging in een authentieke akte vast te leggen.

10. Artikel zeven : rechten op privatieve delen.

"veranderingen toebrengen" wordt vervangen door "verbouwingswerken uitvoeren".

11. Artikel negentien - erfdienstbaarheden
in de tweede alinea worden volgende woorden geschrapt "huidige" en "en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaatief gedeelte van het gebouw aan een derde".

12. Artikel eenendertig - geldigheid van de beslissingen.

vijfduizend/tienduizendsten wordt vervangen door "de helft".

13. Artikel zes - bepaling en draagwijdte van privaatief eigendomsrecht.

aan te vullen "....tot en met de isolatielaag..."

XIV. SYNDICUS

Gebruik makend van haar bevoegdheid voorbehouden in artikel zesendertig van het reglement van medeëigendom, heeft de naamloze vennootschap Centrimo voor een periode van vijf jaar het

recht voorbehouden een syndicus aan te duiden.

XV. ALLERLEI

A. Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van de residentie Primerose, en het medegaande algemeen reglement van medeëigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/drieden meerderheid der stemmen. Bij gebrek aan de vereiste meerderheid zal de betwisting onderworpen worden aan de scheidsrechterlijke uitspraak.

De scheidsrechter zal, hetzij bij gemeen akkoord, hetzij bij gebrek aan akkoord op verzoek van de meest gereede partij door de Vrederechter van het kanton Veurne aangeduid worden. De scheidsrechter zal als minnelijke bemiddelaar optreden zonder de vormen, noch de termijnen van de procedure te moeten in acht nemen.

De uitspraak zal gedaan worden binnen de maand na de laatste daad van onderzoek door hem voorgeschreven.

B. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan Centrimo, zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren.

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der medeëigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van Centrimo en in ieder geval vanaf het ogenblik dat drie/vierden van de appartementen in staat van oplevering zullen zijn.

D. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden, zal Centrimo alle kontrakten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

E. Keus van woonst

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de komparante en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris, doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

IDENTITEITSVERKLARING

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van komparante, op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

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

VOLMACHT

De komparante verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebster :

Mevrouw Rita Vandevyvere, bediende, wonende te Rumbeke-Roeselare, Oudstrijderslaan, nummer 4, aan wie zij volmacht geeft om voor haar en in haar naam te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privé-eigendommen van de Residentie Primerose.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgeefster te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers toewijzelingen, en andere, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden, voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergeelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen af te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

VERTALING

Elke vertaling van de basisakte in het frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van komparante en ondergetekende notaris. Ingeval van betwisting is alleen de nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Koksijde in het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na voorlezing heeft de komparante, getekend samen met Mij, Notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zes bladen, zeven renvooien te Nieuwpoort op twee oktober negentienhonderd vierentachtig boek 41 blad 21 vak 18 : ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225.- Fr) De Ontvanger (getekend) M. Vanden bussche.

gemeente Middelkerke

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

op 27 augustus 1984 19

vraag Nr 1984/124

Aanwezig: J. Desseyn, Burgemeester-Voorzitter;
W. Declercq,; L. Dewulf, R. Bouvo, M. Ver-
linde en R. Huyllaert, Schepenen;
en L. Dobbelaere, secretaris.

siernr. Stedebouw 539.511/84

BOUWVERGUNNING B

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door N.V. Centrimo - Noordstraat 69 - 8800 Roeselare

met betrekking tot een perceel gelegen Priorijlaan 32
en strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 9.7.84
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;
Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;
Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 28.6.79 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

~~(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op vergunning verleend is; dat deze vergunning niet verval-~~
~~len is;~~

(1) (2) Gelet op de beslissing van 17.8.84 van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van 9.7.84 van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld

(1) plan van aanleg

~~(1) verkavelingsplan;~~

~~(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;~~

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

~~(3) Overwegende dat het bouwperceel langs een rijksweg is gelegen;~~

(3) Overwegende dat het bouwperceel grenst aan openbare wegen of domeinen die ressorteren onder het Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust,

(3) Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;

de wettelijke voorschriften inzake brandbeveiliging gienon te worden nageleefd volgens het K.B. DD.4.4.1974;

Gelet op het advies van de gemachtigde ambtenaar welke vermeldt :

"GUNSTIG gelet op de bestaande toestand." (zie afschrift in bijlage)

Besluit :

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan N.V. Centrimo die ertoe gehouden is de adviezen na te leven verstrekt door :

~~het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Wegen te Brugge;~~

d) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de kust te Oostende.

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen Priorijlaan 32 bekend bij het kadaster, 3e afd. sectie D nr 595 i 34 en strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw

Art. 2. (4) - De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

Art. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Art. 5. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a.

Art. 6. - Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (artikelen 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementeringen voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg. Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

Art. 7. - Het behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen de rooilijn te bepalen. Ook de plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door het college.

Art. 8. - De vergunninghouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglementen op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen.

Volgende vermoedelijke bedragen moeten in consignatie gegeven worden voor uitvoering van de bouwwerken waarop deze vergunning betrekking heeft :

a) taks op het bouwen en herbouwen : 38.358 F

b) belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen 9 x 35.000 = 315.000 Fr.
c) waarborg van het openbaar domein bedraagt : 15.000.- Fr

Art. 9. - Vooraleer installaties en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en electriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de gemeentelijke bedrijven of intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen strikt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd :

De aansluitingen op het rioolnet worden, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grèsbuizen van 0,15 m diameter.

Water-, gas- en electriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeters.

Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor electriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

Wetsbepalingen

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingsen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Namens het College :

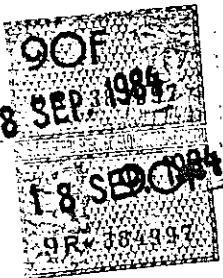
De Secretaris,
(get.)

L. Dobbelaere



De Burgemeester,
(get.)

J. Desseyn



Middelkerke
60 F
313

Voor eensluidend uittreksel :
De Secretaris,

L. DOBBELAERE



De Burgemeester,

Namens de Burgemeester
De Schépen van Openbare Wer

Geregistreerd op ... vanden, ... renvooren,
te NIEUWPOORT op 2 oktober 1984, versienkultij
boek ... 6 ... bladz 72 ... vak 1
Ontvangen : Vervolgens de handtekening van
De Ontvanger,

225F

J. VANDENBUSSCHE

IV. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.HOOFDSTUK I
ALGEMENE UITEENZETTINGArtikel 1. : Omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. - Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van 8 juli 1924.

2. - Het gebouw bevat dienovereenkomstig privaatieve delen, die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privaatieve delen.

3. - Dit algemeen reglement van medeëigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de residentieën tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

Artikel 2. : Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van medeëigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privaatieve delen in het gebouw.

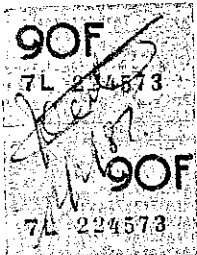
De beschikkingen van dit algemeen reglement van medeëigendom kunnen gewijzigd worden door de Algemene vergadering :

- a) wat betreft het zakelijk statuut : bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen. behoudens het gedeelte over de toebedeling van het aantal tien duizendsten in de gemene delen waar de unanimiteit van alle medeëigenaars voor vereist is,
- b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij meerderheid van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwijzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

Artikel 3 : Artistieke eenheid van de Residentie

De plannen betreffende de Residentie werden opgesteld door de heer Lange, wonende te Koksijde, ingeschreven op de tabel van de Raad van de Orde van Architecten der Provincie West-Vlaanderen.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschap-bouwheer, of door de beheerraad na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.



De architect van de Residentie heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw. Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen duizend zeventien, honderd tweeënnegentig en tweeduizend tweehonderd zeventig van het burgerlijk wetboek.

De beheerraad is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem.

De architect put in dit algemeen reglement van medeëigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskennis van de voorgaande bepalingen.

Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het gebouw kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.

Wordt als dusdanig beschouwd : de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn.

HOOFDSTUK II ZAKELIJK STATUUT

SECTIE I : Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom

Artikel 4 : Verdeling in privatieve en gemene delen

Het gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopkontrakten), aan alle medeëigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan ieder mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

Artikel 5 : Privatieve delen

De beschrijving der privatieve delen van het gebouw werd opgegeven in de basisakte overeenkomstig de verschillende plannen aan deze akte gehecht.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken de schikking der privatieve delen veranderen mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

De b

Artikel 6 : Bepaling en draagwijdte van privatief eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een medeëigenaar is privatief. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privatief.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privatief de delen die een appartement, een kelder, en garage of ander privatief deel samenstellen en wel bijzonder : de bevloering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven) de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, W.C.'s, badinrichting enz), de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in één woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, electriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enz...).

Zijn eveneens privatief de bevloering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privatief, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdienstbaarheid, van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

Artikel 7 : Rechten op privatieve delen

a) Ieder medeëigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere medeëigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) Ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privatief deel, mits geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

c) Het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) De eigenaars mogen aan hun ramen, zonnewering of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de architect bepaald.

e) Het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap, zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van maken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

De RTT-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

Artikel 8 - Begrenzing der eigendomsrechten

a) Het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privaat zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen :

- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer;
- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer én van de algemene vergadering, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der medeëigenaars genomen bij drie/vierde meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring :

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurder, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.

c) Privatieve bergingen :

Bergingen mogen slechts verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

d) vervalt

e) Muurgemeenschappen :

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privaatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft), zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

Artikel 9 - Medeëigendom

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig paragraaf elf van artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10 - Volledig gemene delen - bijzondere gemene delen

Er bestaan twee soorten gemene delen : volledige gemene delen, die beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik" voor alle medeëigenaars en bijzondere gemene delen die dienstig zijn tot gemeenschappelijk gebruik van één of meer groepen van medeëigenaars.

Beide soorten gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle medeëigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privaatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

Artikel 11 - Volledig gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het gebouw : het dak, de ~~tienduizend~~ ^{twintig} duizendsten in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, electriciteit en centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken hetzij van privaatieve delen hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel, overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

In geval van twijfel zal deze kwestie souverain beslecht worden door de architect van het gebouw.

Artikel 12 - Bijzondere gemene delen

Bijzondere gemene delen, staan in tegenstelling met volledig gemene delen, slechts ten dienste van een bepaalde groep medeëigenaars in het gebouw.

Vallen hieronder de gangen, de trappen, de bijzondere gedeelten van de centrale verwarming, verlichting, koud en warm water, gas, electriciteit, enz.... de aansluitingen op de hoofdleidingen, enz..., bepaalde voorgronden, enz...

Artikel 13 - Voorbehoud

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de hieraangehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

1405 BLAD

Artikel 14 - Verdeling der gemene delen in aandelen.

De volledig gemene delen alsmede de bijzondere gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle medeëigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen moge zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle medeëigenaars.

Artikel 15 - vervalt

Artikel 16 - Toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privatief gedeelte. Maar in geen geval zal het totaal aantal aandelen, toebedeeld aan de onderscheiden privatieve delen, de tienduizend/tienduizendsten overtreffen, voor wat betreft gebouw en tienduizend/twintigduizendsten voor wat betreft de grond.

Artikel 17 - Juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden tienduizendsten en twintigduizendsten van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privatief deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard noch worden uitgewonnen, tenzij tesamen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privatief element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

Artikel 18 - Transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierde der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de medeëigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende direkte of indirekte schade die hieruit kan voortvloeien noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel 48.

SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 19.

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruiten hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort ;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privaatdelen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

Artikel 20.

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de leden van de beheerraad, de bouwpromotor, de syndic, de ambachtslieden, de verhuizers.

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

Artikel 21. Recht van toegang tot bergingen, garages.

De bouwpromotor en de beheerraad of hun aangestelden zullen ten alle tijde de bergingen en de garages mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort, welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

Artikel 22 - vervalt

St. d.
e. h.

Artikel 23

De vennootschap-bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en andere...), en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de vennootschap-bouwheer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle medeëigenaars van het gebouw.

SECTIE III - Algemene vergadering van medeëigenaars

Artikel 24 - Algemene vergadering van medeëigenaars

De algemene vergadering van de medeëigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw voorwerp dezer.

Artikel 25 - Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering staat voor alle medeëigenaars open en is geldig samengesteld mits geldige bijeenroeping en mits vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle medeëigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige medeëigenaars.

Artikel 26 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden te Koksijde, ieder jaar, in de maand aangeduid op de eerste algemene vergadering, op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de beheerraad zo dikwijls het nodig blijkt.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars die samen tenminste één/vijfde van de algemene delen bezitten.

Bij inaktiviteit van de beheerraad gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door vijf van de medeëigenaars, vertegenwoordigende samen minstens één/tiende van de gemene delen.

Artikel 27 : bijeenroepingen

De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste dertig volle dagen op voorhand, per aangetekend schrijven.

h
e

De bijeenroeping zal eveneens geldig gebeuren wanneer zij aan de eigenaar overhandigd wordt tegen een door hem getekende ontlasting.

Indien een eerste vergadering niet in aantal is, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde agenda maar de termijn zal tenminste vijf volle dagen bedragen.

Artikel 28 - Agenda

De agenda wordt samengesteld door de beheerraad of bij inaktiviteit van deze door diegenen, die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenaars.

Artikel 29 - Vertegenwoordiging - volmachten

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.

Indien de beheerders geen medeëigenaar zijn zullen zij eveneens opgeroepen worden voor de algemene vergadering maar zij zullen hieraan slechts kunnen deelnemen met raadgevende stem.

Zo de beheerders echter volmachtdrager zijn van medeëigenaars die niet deelnemen aan de vergadering, zullen zij deze vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen.

Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, maar de volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft.

Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

Ingeval een privaatief deel van het gebouw, ingevolge overlijden of uit andere wettelijke oorzaak, in onverdeeldheid zou toebehoren aan meerdere eigenaars, hetzij aan meerderjarigen en/of minderjarigen of onbekwamen, (deze laatsten wettelijk vertegenwoordigd), hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen deze personen één onder hen moeten afvaardigen om deel te nemen met beslissende stem, aan de algemene vergadering, en deze aanduiding schriftelijk vaststellen.

Dit mandaat zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.

Artikel 30 - Aanwezigheidslijst

De medeëigenaars of hun vertegenwoordigers zullen vóór de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal: tienduizendsten in de gemene delen waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

Artikel 31 - Geldigheid van de beslissingen

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering bestaan uit de helft van medeëigenaars, welke samen meer dan vijfduizend/ tienduizendsten in de gemene delen bezitten.

Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering binnen de twintig dagen bijeengeroepen worden overeenkomstig de beschikkingen van artikel 27 hiervoor, met dezelfde agenda en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgene bepaald in navolgende artikels.

Artikel 32 - Aantal stemmen

De medeëigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen. Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Artikel 33 - Meerderheid

De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid, behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimitéit vereist is. De onthoudingen worden als tegenstemmen geteld.

Indien de unanimitéit vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande medeëigenaars; diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten, behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet in getal was.

In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping duidelijk vermeld wordt, dat, ingeval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel.

In het algemeen en behalve tegenstrijdige bepalingen van huidig statuut, vereisen de beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene delen, enkel een gewone meerderheid van stemmen; deze met betrekking tot veranderingen of verbouwingen aan de ruwbouw, aan de gemene delen of met betrekking tot de harmonie van de voorgevels en de toegangen, een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van het gebouw.

Artikel 34 - Register der beslissingen, uittreksels

De beslissingen van de algemene vergaderingen worden genoteerd, ondertekend door de beheerders (en de eigenaars die dit zouden wensen), en gebundeld.

Elke eigenaar mag kennis nemen van de gebundelde notulen, evenals van de andere dokumenten met betrekking tot het beheer van het gebouw, op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor de bewaring en in tegenwoordigheid van een beheerder.

Uittreksels uit deze notulen worden door twee beheerders of door de voorzitter getekend.

Artikel 35 - Beheerraad

De algemene vergadering duidt bij gewone meerderheid van stemmen drie beheerders aan voor de tijd die zij bepaalt, doch die niet korter zal zijn dan drie jaar.

De beheerders zijn ten allen tijde afstelbaar en herkiesbaar.

De beheerders verdelen onder hen de taken van voorzitter, secretaris en schatbewaarder. Voor wat de eerste beheerraad betreft zal de Algemene vergadering drie beheerders benoemen respectievelijk voor een termijn van één, twee en drie jaar.

Artikel 36 - Opgedragen taken

De beheerraad voert alle beslissingen uit genomen door de algemene vergadering en legt de beschikkingen vast in dit algemeen reglement van medeëigendom, ten uitvoer.

De beheerraad is inzonderheid belast met het toezicht op en de administratie over het gebouw, met het onderhoud en het nazicht der gemeenschappelijke diensten en met de uitvoering van de herstellingswerken.

De beheerraad kan zijn collegiale bevoegdheid geheel of gedeeltelijk, - maar onder zijn verantwoordelijkheid - overdragen aan een afgevaardigde-beheerder, genomen onder zijn leden of daarbuiten. IMMOPLAN behoudt zich het recht voor gedurende de eerste vijf jaar vanaf de eerste algemene vergadering, deze afgevaardigde-beheerder aan te stellen, hetzij een fysieke persoon, hetzij een orgaan van een rechtspersoon.

Artikel 37 - Machten van de beheerraad

De beheerraad bezit steeds de machten hem door de algemene vergadering gegeven.

Tegenover derden echter is de handtekening van twee beheerders of van de voorzitter of van de afgevaardigde-beheerder voldoende zonder dat dezen zich over enige volmacht dienen te verantwoorden.

evens syndi-
cus genoemd

LF05 BLAD

Jaarlijks legt de beheerraad de algemene onkosten voor aan de algemene vergadering, onderwerpt het beheer aan goedkeuring en ontvangt hiervoor in voorkomend geval ontlasting.

Gerechtelijke gedingen worden, in naam van de algemene vergadering, zowel als aanlegster dan als verweerster, gevoerd door de raad van beheer op vervolging en bejaardiging van, hetzij zijn voorzitter, hetzij een afgevaardigde-beheerder, hetzij twee beheerders, zonder dat deze tegenover derden van een bijzondere beraadslaging van de raad moeten doen blijken.

Artikel 38 - Commissarissen - nazicht van beheer

De algemene vergadering stelt twee commissarissen aan die belast zijn met het nazicht der rekeningen. Hun mandaat duurt één jaar, en is hernieuwbaar.

De rekeningen worden door de beheerraad ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

Een week voor de jaarlijkse algemene vergadering zullen alle stukken en rekeningen aan de commissarissen ter verificatie worden overgelegd.

Deze commissarissen brengen verslag uit over hun bevindingen op de algemene vergadering.

SECTIE IV - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten

Artikel 39 - Deelname

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de medeëigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen. (zie o.a. art. 74).

Artikel 40 - Samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere :
(deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. - de kosten van electriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen.
Het plaatsen en openen van de gemene meters voor electriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enz.
2. - De vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. - De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair.
4. - De betaling van de verzekeringspremiën.

5. - De kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmaterieel voor de gemene delen.
6. - Het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.

Artikel 40bis

"IMMOPLAN" behoudt zich het recht voor volgende onderhoudskontrakten te sluiten :

- 1 . - stookplaats en centrale verwarming
- 2 . - ramen
- 3 . - waterverdeling met kranen, sanitaire toestellen, waterverzachter en watervoorraadtanks
- 4 . - electriciteitsnet
- 5 . - binnen- en buitenriolering
- 6 . - groenvoorzieningen

De kosten aan deze kontrakten verbonden blijven ten laste van de medeëigenaars.

Artikel 41 - Belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de medeëigenaars zullen gedragen worden ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaatief eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een medeëigenaar of huurder.

Artikel 42 - Verhoging van de lasten door één van de medeëigenaars

Indien één van de medeëigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

Artikel 43 - Ontvangsten

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de medeëigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

Artikel 44 - Afrekening - provisie - reservefonds

De beheerraad legt minstens eenmaal per jaar aan elke medeëigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag

vast dat elke medeëigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op aan een voet van tien procent per jaar te rekenen vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot op de dag der werkelijke betaling.

Indien een medeëigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft de beheerraad het recht, vier weken, na de verzending (of afgifte) der rekening, de gemeenschappelijke diensten voor deze medeëigenaar te sluiten, (centrale verwarming, warm water en zo meer).

Indien, in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler - eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de beheerraad volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen, en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De voorzitter van de beheerraad (of eventueel de afgevaardigde-beheerder), heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.

Ten einde de beheerraad toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de raad van beheer en voor de eerste maal door Immoplan . Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

De Algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

SECTIE V - Herstellingen en werken

Artikel 45 - Indeling

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën :

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

FRANCOE-
BLAD

g d e

Artikel 46 - Dringende herstellingen.

De beheerders ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke medeëigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enz... te doen uitvoeren, zonder de toelating van de medeëigenaars te moeten vragen.

Artikel 47 - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de beheerraad.

De beheerraad kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen.

Artikel 48 - Niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben.

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle medeëigenaars in verhouding tot de tienduizendsten van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 18.

Artikel 49 - Wijze van uitvoering

De medeëigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de medeëigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente Koksijde bewoont, en waarvan de naam en het adres aan een beheerder zal bekend gemaakt worden, opdat men op elk ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

SECTIE VI - Verzekeringen

Artikel 50 - Eerste polis

De eerste ~~verzekering~~ verzekeringspolis inzake ¹burgerlijke aansprakelijkheid en inzake ²risico's van brand, bliksem, ont-ploffing, electriciteit, stormschade, waterschade en dergelijke zal door de maatschappij ImmoPlan voor rekening van de medeëigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van tien jaar.

brand

FTIENDE BLAD

de

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.

De beheerraad voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

Artikel 51 - Polis

Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

Artikel 52 - Bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de medeëigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

Artikel 53 - Schade

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de beheerraad geïnd worden, op last deze in bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

Artikel 54 - Gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld :

a. Indien de schade gedeeltelijk is :

De beheerraad zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is, om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de beheerraad gevorderd worden, ten laste van alle medeëigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle medeëigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b. Indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

STIENDE
BLAD.

de 7

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle medeëigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de medeëigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of deze die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere medeëigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meest gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal kontant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeelde een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierde van de bestaande stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

Artikel 55 - Afwijkingen.

Indien door de medeëigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De medeëigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premien van te betalen.

FEUCTIONVOE
BLAD

de h

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

Artikel 56 - Huisraad - huur - verhaal van de burens

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

Artikel 57 - Verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

De beheerraad zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de beheerraad vastgesteld worden.

De premiën zullen door de medeëigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 58 - Overgangsbepalingen

Immoplan moet niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Haar tussenkomst is vereist voor de privatieven die zij verhuurt of uitbaat.

HOOFDSTUK III.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 59 - Algemeenheden

Er wordt onder alle medeëigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden bij toepassing van artikel 2.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de beheerraad aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enz....).

CONTINGENT
BLAD

Handwritten signature

Ingeval van vervreemding of verhuur van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoecken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

Artikel 60 - Onderhoud.

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de beheerraad.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen deze zullen tijdig door elke eigenaar moeten uitgevoerd worden, ten einde een verzorgd uitzicht van het gebouw te bewaren.

Artikel 61 - verval.

Artikel 62 - Uitzicht.

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reklame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.

Publiciteit.

~~3 Het is verboden publiciteit te maken bovenop
4 of aan de gevels van het gebouw. Aan de gevels van de commerciële uitbatingen is een discrete, niet storende publiciteit toegelaten. Aan de gevels van de residentie, mag geen
5 publiciteit gemaakt worden, tenzij lichtreklame tussen het
6 gelijkvloers en de eerste verdieping, voor handelszaken
7 gevestigd op het gelijkvloers. De lichtreklame's moeten
8 afgeschermd worden naar boven toe en mogen niet intermitterend zijn.~~

Aan de ingang van de residentie zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de beheerraad voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de private ingang deur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de beheerraad.

Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de beheerraad.

*Het is verboden publiciteit te maken
bovenop of aan de gevels van het gebouw.*

Artikel 63 - Gemene delen

De gemene delen, in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen, zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen, (zoals oude kranten, kartons, kisten, enz...).

De medeëigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen, enz...

Er zullen in de gangen en trapzalen geen krammen, haken, kapstokken, of elk ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de beheerraad aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbireven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw aangebracht tijdens het verhuizen zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

Artikel 64 - Verdraagzaamheid

De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (allen van klein gestalte) mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van honderd frank boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening bij eenvoudig aangetekend schrijven van de beslissing van de vergadering en het bedrag van deze boete zal

gestort worden in het reservefonds; het alles zonder na-
deel voor de beslissing van de algemene vergadering, te ne-
men met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en
betrekking hebbend op het wegnemen van het dier door de
maatschappij voor dierenbescherming.

Artikel 65 - Zedelijk gedrag - rust

De medeëigenaars en huurders zullen het gebouw
steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het ju-
ridisch begrip van de "goede huisvader". Zij zullen er moc-
ten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig moge-
lijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de perso-
nen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt wor-
den.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-
up, bandopnemer en televisie is toegelaten; nochtans zullen
de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestel-
len de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van
electrische toestellen zullen deze moeten voorzien zijn van
anti-storingsapparaten, ten einde de radio- en televisie-
ontvangst der andere bewoners niet te storen.

Artikel 66 - Verhuring

De te sluiten huurkontrakten zullen moeten ver-
melden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewo-
nen als "goede huisvaders" en dat zij zich zullen schikken
naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij
worden geacht volmaakt kennis te hebben.

Artikel 67 - Verantwoordelijkheid

De medeëigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met
hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten,
zoals het verbruik van brandstoffen voor de centrale ver-
warming, warm water, enz...

Artikel 68 - Bestemming van de lokalen -Toegelaten-handel

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als
woongelegenheid of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De appartementen mogen eveneens gebruikt worden
voor het inrichten van een kantoor, ten dienste van een be-
woner van een appartement, zonder enige stapeling van goede-
ren.

Artikel 69 - Onderhoud van gemene delen

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

Artikel 70 - Stadswater

Er is één gemeenschappelijke meter voor water.

De kosten van huur en verbruik van meter en water voor de appartementen zullen forfaitair verdeeld worden onder de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 71 - Electriciteit

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor electriciteit.

De kosten van verbruik van de privatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars of de bewoners van deze privatieve delen, met uitzondering van kosten voor normaal verbruik van electriciteit van de bergingen en garages, die verdeeld worden onder de medeëigenaars zoals gezegd voor de gewone gemene delen.

Het gebouw zal voorzien zijn van afzonderlijke meters voor de verlichting en de voeding van de stopkontakten van de gemene delen, de voeding van de parlofooninstallatie.

De huur en het verbruik van deze meters zullen aanzien worden als een gemeenschappelijke kost, te verdelen volgens het aantal tienduizendsten van ieder in de gemene delen van het gebouw, ~~behalve wat gezegd is in artikel 73 hierna.~~

Artikel 72 - Stookkosten

De verwarming en de dienst van het warm water zullen werken volgens de richtlijnen van de algemene vergadering van het gebouw, vastgelegd bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Nochtans heeft iedere medeëigenaar of bewoner het recht te eisen dat de verwarming wordt aangestoken, in om het even welk seizoen, zodra de temperatuur in de living minder dan achttien graden zal bedragen.

De kosten voor de brandstof ¹² ~~gasmeter~~ ¹³ ~~en gasverbruik~~ ¹⁴ en voor de huur van de meter en het verbruik van de electriciteit ter voeding van de stookplaats, worden verdeeld volgens het aantal aandelen van ieder in de gemene delen van het gebouw.

De eerste algemene vergadering kan evenwel met eenvoudige meerderheid van aanwezige en vertegenwoordigde stemmen beslissen voornoemde kosten als volgt te verdelen: ~~40-%~~ ^{40-%} volgens het aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, van appartementen met uitsluiting van de garages en bergingen, en ~~60-%~~ ^{60-%} volgens het aangerekende verbruik op de door de medeëigendom te plaatsen caloriemeters op de radiatoren.

Artikel 73 - valt weg

Artikel 74 - Kosten eigen aan het complex

Deze kosten zijn deze welke door de beheerraad van de residentie aangerekend worden aan de medeëigendom van de Residentie ZUYDCOTE.

Deze kosten zullen gedragen worden volgens ieders aandeel in de gemene delen.

Artikel 75 - Wijzigingen

Het wijzigen van artikel 70, 71 en 72 zal enkel mogen beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen met uitzondering van de bijzondere clause betreffende de stookkosten waarover op de eerste algemene vergadering een beslissing kan genomen worden zoals voorzien in artikel 72.

Artikel ~~73~~ ⁷⁴ ~~en~~ ⁷⁴ ~~kann~~ ^{en} alleen gewijzigd worden met algemeenheid van stemmen.

verreald per-
centage der
kosten
en het
resterende
aandeel

HEENTWIN-
ASTE BLAD

Handwritten signature

DRIËNTWINTIGSTE
BLAD.

Artikel 76 - Onderhoud

De personen, gelast met het onderhoud van de gebouwen, zullen door de beheerraad gekozen worden, dewelke de voorwaarden bepaalt en de nodige bevelen geeft.

Ne varietur ondertekend te Koksijde op 12/2/1982 door comparante, vertegenwoordigd als gezegd, en Mij, Notaris.

Goedgekeurd de schrapping van elf lijnen geschrift en negentien woorden nietig in deze akte

[Handwritten signatures and initials]

[Large handwritten signature]

Geregistreerd *duin* bladen *257* renvoeien.
te NIEUWPOORT *22-0-1802* *22-0-1802* *2000* *en dachtig*
boek *5* blad *37* val *20*
Ontvangen: *Tweehonderd vijf en twintig frank*
(225,-) De Ontvanger.

[Handwritten signature]

M. VANDENBUSSCHE