

Ten jare negentienhonderd zeven en zeventig, deze

Vóór Ons, Meester Eric MAELFAIT, notaris verblijvende te Harelbeke.

Is verschenen :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "GEBROEDERS SCHAMP" met maatschappelijke zetel te Harelbeke, Kouterstraat nummer 83 ;

opgericht blijkens een akte verleden voor ondergetekende notaris op zes oktober negentienhonderd zes en zeventig, ter publicatie aangeboden bij de diensten van het Belgisch Staatsblad ;

Handelsregister te Kortrijk onder nummer 92.279 ;

alhier vertegenwoordigd door :

1. De Heer Noël Schamp, aannemer van bouwwerken, wonende te Harelbeke, Stacegemsteenweg nummer 16 ;

2. De Heer Gilbert Schamp, aannemer van timmer- en schrijnwerken, wonende te Harelbeke, Kouterstraat nummer 83 ;

beiden enige statutaire zaakvoerders der vennootschap benoemd bij de oprichting ;

Welke heren verschijners, handelend zoals voorzeggd, ons het volgende hebben uiteengezet, voorafgaandelijk aan deze BASISAKTE, die het voorwerp van deze akte uitmaakt.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "GEBROEDERS SCHAMP" voornoemd, richt een appartementsgebouw op op het hiernabeschreven onroerend goed, bestaande uit twee en twintig appartementen, negen studio's, één en dertig kelders en vier parkeerplaatsen, zoals hierna omschreven :

GEMEENTE WESTENDE.

TWEE VILLA's, waarvan de gebouwen werden gesloopt, met erve, gelegen Koning Ridderdijk nummers 35 en 36, thans gezamenlijk bekend op het kadaster sectie A, nummers 1/E/34 en 1/X/33, voor een inhoudsgrootte van twee aren vijf en zeventig centiaren, palende of gepaald hebbende : noord-west : aan de Koning Ridderdijk ; noord-oost : aan Henri Dhaussy-Droulers te Lille ; zuid-oost : aan de naamloze vennootschap Algemene grond en nijverheidsmaatschappij te Westende ; zuid-west : aan Paul Massaut-Empain te Chatelineaux.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed behoort toe aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Gebroeders Schamp", voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens de Heer Gustave Malysse, handelaar en dezès echtgenote Mevrouw Ivonne Degroote, zonder beroep, samen te Harelbeke blijkens een akte verleden voor ondergetekende notaris op zeventien december negentienhonderd zes en zeventig, overgeschreven op het kantoor der hypotheke te Veurne op acht en twintig december daarna, boek 5977, nummer 28.

Zelfde goed behoorde toe aan de echtgenoten Gustave Malysse-Degroote, voornoemd, om het als volgt verkregen te hebben :

a) deels wat betreft de villa met erve, Koning Ridderdijk nummer 36, kadastraal bekend onder sectie A, nummer 1/X/33 voor een inhoudsgrootte van één are acht en dertig centiaren :

om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Andrea Vanthuyne, weduwe van de Heer Karel Dobbelaere, en Juffrouw Alicia Vanthuyne, beiden te Brugge, ingevolge een akte verleden voor Meester Xavier Peers, notaris te Harelbeke op vier juni negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven op het kantoor der hypotheken te Veurne op achttien juni daarna, boek 5710, nummer 32.

Zelfde goed behoorde toe aan de voornoemde consoorten Vanthuyne bij aankoop jegens Mevrouw Germaine Maere, echtgenote Robert Hamy te Gent en Juffrouw Antoinette Maere te Gent, blijkens een akte verleden voor Meester Michel Vileyn, notaris te Nieuwpoort op acht en twintig juli negentienhonderd acht en vijftig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op drie en twintig augustus daarna, boek 3904, nummer 14.

De genaamden Maere waren er eigenaars van om hen aanbedeeld geweest te zijn bij een akte verdeling tussen hen en Mevrouw Marie-Louise Maere en de Heer Jean Maere, ingevolge akte verleden voor Meester De Wilde, notaris te Gent, op één december negentienhonderd drie en dertig.

b) en deels wat betreft de villa met erve, Koning Ridderdijk nummer 35, kadastraal bekend onder sectie A, nummer 1/E/34, voor een inhoudsgrootte van één are zeven en dertig centiaren ;

om het aangekocht te hebben jegens de Heer Valerius Desaever en zijn echtgenote Mevrouw Margareta Vandaele te Westende blijkens een akte verleden voor Meester Xavier Peers, voornoemd, op acht oktober negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven zo hiervoren op acht en twintig oktober daarna, boek 5785, nummer 1.

De echtgenoten Desaever-Vandaele hadden zelfde goed aangekocht jegens Mevrouw Anne-Marie Reyntjens, echtgenote van de Heer Guy Verriest te Oostende blijkens een akte verleden voor Meester Robert De Visscher, notaris te Dentergem op twaalf maart negentienhonderd twee en zestig, overgeschreven zo hiervoren op zestien april daarna, boek 4212, nummer 22.

Mevrouw Anne-Marie Reyntjens, voornoemd, bezat zelfde goed ingevolge een afstand jegens de medegerechtigden Mevrouw Lydie Reyntjens, echtgenote van de Heer Jan Verougstraete te Olsene, de Heer Jacques Reyntjens te Kortrijk, Mevrouw Monique Reyntjens, echtgenote van de Heer Simon Graaf du Chastel de la Howarderie te Bosvoorde blijkens een akte verleden voor

Meester Jacques Van Cauwenberghe, notaris te Deinze op veertien maart negentienhonderd één en zestig, overgeschreven zo hiervoren op acht en twintig maart daarna, boek 4090, nummer 35.

De voornoemde consoorten Reyntjens bezaten oorspronkelijk het goed in onverdeeldheid bij erfenis van de Heer August Reyntjens overleden te Kortrijk op elf augustus negentienhonderd zeven en vijftig, die het goed bezat sedert verder dan dertig jaar vanaf heden.

Het appartementsgebouw waarvan sprake, bestaande uit twee en twintig appartementen, één en dertig kelders, negen studio's en vier privatieve parkeerplaatsen is opgericht onder de benaming : "RAMSES-RESIDENTIE".

De uitvoering van de plannen werd toevertrouwd aan de Heer E. Declercq, architect, wonende te Izegem, Papestraat nummer 2.

De bouwvergunning die aan deze akte zal gehecht blijven werd verleend door de bevoegde diensten van de Stad Westende, bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, in zitting van

.
.
.
.
.

De bouwheer is ertoe gehouden de werken uit te voeren overeenkomstig de goedgekeurde plannen.

De verschijners handelend zoals voorzeggd, verlangen de horizontale verdeling van de eigendom door te voeren, en hebben besloten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van medeïgendom en het te voorzien van een woningsstatuut.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, dewelke verder in deze basisakte en reglement van medeïgendom zal genoemd worden als "verschijner", ons verzocht de authentieke akte te verlenen van zijn wil om zelfde appartementsgebouw te stellen onder het regime van medeïgendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, die het artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Er werd een reglement van medeïgendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en medeïgendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden, en de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

- 1) - het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de be-

waring, en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

De beschikkingen en erfdienstbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien werden opgelegd aan alle medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij eensgezinde toestemming van alle medeëigenaars ; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring.

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

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw ; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW :

Het appartementsgebouw bestaat uit twee en twintig appartementen, negen studio's, één en dertig kelders en vier privaatieve parkeerplaatsen gelegen buiten het gebouw.

P L A N N E N :

De privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten van geheel het appartementsgebouw zijn uitvoeriger beschreven op de plannen, opgemaakt door de Heer E. Declercq, architect, voornoemd, op negen en twintig oktober negentienhonderd zes en zeventig, welke na ondertekening "ne varietur" door de verschijner en Ons, notaris, aan deze zullen gehecht blijven.

Het plan nummer EEN. geeft de afbeelding van de kelderingen, het gelijkvloers, de negen verdiepingen en het technisch verdiep.

Het plan nummer TWEE, geeft de ligging en de inplanting van het gebouw, de aanpalende gevels, de achtergevel en de voorgevel.

Het plan nummer DRIE, geeft de doorsnede van het gebouw noord-zuid en de doorsnede van het gebouw oost-west.

Het appartementsgebouw omvat volgens voornoemde plannen :

- DE KELDERINGEN
- HET GELIJKVLOERS met vier privaatieve parkeerplaatsen ;
- DE EERSTE TOT EN MET DE NEGENDE VERDIEPING
- HET TIENDE EN TECHNISCHE VERDIEP

De privaatieve gedeelten van het gebouw zijn :

- 1) in de kelderingen :
 één en dertig kelders ;
- 2) op het gelijkvloers :
 twee appartementen en vier privaatieve parkeerplaatsen

gelegen buiten het gebouw ;

- 3) op de eerste tot en met de negende verdieping : twee appartementen en één studio per verdieping ;
- 4) op het tiende of technische verdiep : twee appartementen.

De privatieve gedeelten zijn niet automatisch aan elkaar verbonden door enige overeenkomst in nummering of ligging maar kunnen ieder afzonderlijk het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst af te sluiten met de verschijner in deze. Deze laatste behoudt zich bij deze het recht voor om naar zijn keuze ieder van de voornoemde privatieve gedeelten elk afzonderlijk of gezamenlijk te vervreemden.

LIGGING EN BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE LOKALEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Het appartementsgebouw omvat :

1) K e l d e r i n g e n :

De kelderingen omvatten benevens één en dertig private kelders genummerd van 1 tot en met 35, met private toegangsdeur, de volgende gemeenschappelijke delen :

trap, trapkoker, lift, liftkoker en lifthall ; doorgang naar de kelders ; lokaal voor tellers voor electriciteitsverbruik ; lokaal voor tellers voor waterverbruik ; doorgang tussen de lokalen voor de tellers ; lokaal voor elektrische kabinen ; gemeenschappelijke berging ; gemeenschappelijk lokaal voor berging van vuilnis.

Ligging van kelders in de kelderingen :

- kelder nummer 1 bevindt zich achteraan het gebouw ten opzichte van de Koning Ridderdijk ; in de uiterste oostelijke hoek van het gebouw ;
- kelder nummer 2 ligt tussen kelder 1 en kelder 3 ;
- kelder nummer 3 ligt tussen kelder 2 en kelder 4 ;
- kelder nummer 4 ligt tussen kelder 3 en kelder 5 ;
- kelder nummer 5 ligt tussen kelder 4 en kelder 6 ;
- kelder nummer 6 ligt tussen kelder 5 en kelder 7 ;
- kelder nummer 7 ligt tussen kelder 6 en de gemeenschappelijke berging ;
- kelder nummer 8 ligt ten oosten van en palende aan de traphall, achteraan het gebouw rechtover kelder nummer 1 ;
- kelder nummer 9 ligt ten noorden van kelder 8, rechtover kelder 3, palende ten westen aan het gemeenschappelijk lokaal voor de tellers van het verbruik van water ;
- kelder nummer 10 ligt tussen kelder 9 en kelder 11 ;
- kelder nummer 11 ligt tussen kelder 10 en kelder 12 ;
- kelder nummer 12 ligt tussen kelder 11 en kelder 13 ;
- kelder nummer 13 ligt tussen kelder 12 en kelder 14 ;
- kelder nummer 14 ligt tussen kelder 13 en kelder 15 ;
- kelder nummer 15 ligt tussen kelder 14 en kelder 16 ;
- kelder nummer 16 ligt ten noorden van kelder 15, langs de voorkant van het gebouw, palende ten westen aan

TRAPHALL

het lokaal voor de elektrische kabinen ;

- kelder nummer 17 ligt ten westen van en palende aan de traphall, achteraan het gebouw rechtover kelder nummer 26 ;
- kelder nummer 18 ligt ten noorden van kelder 17, rechtover kelder nummer 28, palende ten oosten aan het gemeenschappelijke lokaal voor de tellers van het verruik van elektriciteit ;

- kelder nummer 19 ligt tussen kelder 18 en kelder 20 ;
- kelder nummer 20 ligt tussen kelder 19 en kelder 21 ;
- kelder nummer 21 ligt tussen kelder 20 en kelder 22 ;
- kelder nummer 22 ligt tussen kelder 21 en kelder 23 ;
- kelder nummer 23 ligt tussen kelder 22 en kelder 24 ;
- kelder nummer 24 ligt tussen kelder 23 en kelder 25 ;
- kelder nummer 25 ligt ten noorden van kelder 24,

langs de voorkant van het gebouw, palende ten oosten aan het lokaal voor de elektrische kabinen ;

- kelder nummer 26 ligt achteraan het gebouw in de uiterste zuidelijke hoek van de kelderingen ;

- kelder nummer 27 ligt tussen kelder 26 en kelder 28 ;
- kelder nummer 28 ligt tussen kelder 27 en kelder 29 ;
- kelder nummer 29 ligt tussen kelder 28 en kelder 30 ;
- kelder nummer 30 ligt tussen kelder 29 en kelder 31 ;
- kelder nummer 31 ligt ten noorden van kelder 30, tussen

laatstgenoemde kelder en het gemeenschappelijke lokaal voor de berging van het vuilnis.

2) G e l i j k v l o e r s :

Het gelijkvloers omvat benevens twee appartementen genummerd OA en OC, en de vier privaatieve parkeerplaatsen genummerd van 1 tot en met 4 gelegen buiten het gebouw, volgende gemeenschappelijke gedeelten :

lift, lifthall en liftkoker, trap, traphall en trapkoker, gemeenschappelijke berging principieel bestemd voor het plaatsen van rijwielen en kinderwagens, inkomhall, doorgang tot de traphall, de deuren der hallen.

De privaatieve gedeelten op het gelijkvloers zijn :

- het appartement nummer OA :

omvattende : deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke traphall, hall, nachthall, vestiaire, berging, water-closet, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers met terras, kast op terras ;

het appartement OA is gelegen langs de oostkant van het gebouw, links ten opzichte van de gemeenschappelijke inkom ;

- het appartement nummer OC :

omvattende : deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke traphall, hall, nachthall, vestiaire, berging, water-closet, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers met terras en kast op terras.

Het appartement OC is gelegen langs de westkant van het gebouw, rechts ten opzichte van de gemeenschappelijke

inkom ;

De nummering "0" verwijst naar het gelijkvloers waarop de privatieve gedeelten gelegen zijn.

- vier privatieve parkeerplaatsen genummerd van 1 tot en met 4 :

Deze niet-overdekte parkeerplaatsen zijn gelegen achter en ten zuiden van het gebouw met uitweg naar de Distellaan ;

parkeerplaats nummer 1 ligt uiterst links, langs de oostkant, achter appartement nummer OA ;

parkeerplaats nummer 2 ligt ten westen van en palende aan parkeerplaats 1 ;

parkeerplaats nummer 3 ligt ten westen van en palende aan parkeerplaats 2 ;

parkeerplaats nummer 4 ligt uiterst rechts, langs de westkant, achter het appartement nummer OC ;

3) E e r s t e t o t e n m e t n e g e n d e v e r d i e p i n g .

Deze negen verdiepingen omvatten telkens benevens elk twee appartementen en één studio, de volgende gemeenschappelijke delen :

lift, liftkoker en lifthall, trap, traphall en trapkoker, overloop der verdiepingen.

De privatieve gedeelten op de eerste verdieping zijn het appartement 1A, de studio 1B en het appartement 1C ;

De privatieve gedeelten op de tweede verdieping zijn het appartement 2A, de studio 2B en het appartement 2C ;

De privatieve gedeelten op de derde verdieping zijn het appartement 3A, de studio 3B en het appartement 3C ;

De privatieve gedeelten op de vierde verdieping zijn het appartement 4A, de studio 4B en het appartement 4C ;

De privatieve gedeelten op de vijfde verdieping zijn het appartement 5A, de studio 5B en het appartement 5C ;

De privatieve gedeelten op de zesde verdieping zijn het appartement 6A, de studio 6B en het appartement 6C ;

De privatieve gedeelten op de zevende verdieping zijn het appartement 7A, de studio 7B en het appartement 7C ;

De privatieve gedeelten op de achtste verdieping zijn het appartement 8A, de studio 8B en het appartement 8C ;

De privatieve gedeelten op de negende verdieping zijn het appartement 9A, de studio 9B en het appartement 9C.

De appartementen nummers 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A en 9A zijn gelegen langs de oostkant van het gebouw, boven het appartement nummer OA.

De appartementen nummers 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C en 9C zijn gelegen langs de westkant van het gebouw, boven het appartement nummer OC.

De studio's nummers 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B en 9B zijn gelegen in het midden van het gebouw, langs de voorkant van het gebouw ten opzichte van de Koning Ridderdijk

tussen de appartementen van ieder verdiep.

De nummering 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 verwijst respectievelijk naar het eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende verdiep.

De nummering "A" verwijst naar de appartementen gelegen langs de oostkant van het gebouw ;

De nummering "B" verwijst naar de studio's van ieder verdiep gelegen in het midden van het gebouw langs de voorkant

De nummering "C" verwijst naar de appartementen gelegen langs de westkant van het gebouw.

Ieder appartement van het eerste tot en met het negende verdiep omvat in privaatieve eigendom :

deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke overloop, hall, nachthall, vestiaire, badkamer, water-closet, bergplaats, keuken, living met terras en balustrade in aluminium met bruin gefumeerd glas, twee slaapkamers waarvan één met terras en balustrade, kast op terras.

Iedere studio van het eerste tot en met het negende verdiep omvat in privaatieve eigendom :

deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke overloop, inkom, berging, water-closet, badkamer, living met keuken en terras met aluminium balustrade met bruin gefumeerd glas.

4) T i e n d e e n t e c h n i s c h e v e r d i e p :

Het tiende of technische verdiep omvat benevens twee appartementen genummerd 10A en 10C volgende gemeenschappelijke gedeelten :

trap, traphall, trapkoker, koker met motor der lift, vluchtweg met brandladder, overloop naar vluchtweg.

De privaatieve gedeelten op het tiende verdiep zijn :

- het appartement nummer 10A :

omvattende : / hall, badkamer, berging, living met kitchenette en terras met aluminium balustrade met bruin gefumeerd glas, één slaapkamer met terras en aluminium balustrade.

- het appartement nummer 10C :

omvattende : / hall, badkamer, berging, living met kitchenette en terras met aluminium balustrade met bruin gefumeerd glas, één slaapkamer met terras en aluminium balustrade, berging met uitgang op terras.

Het appartement 10A is gelegen langs de oostkant van het gebouw boven het appartement 9A ;

het appartement 10C is gelegen langs de westkant van het gebouw boven het appartement 9C.

P L A T D A K.

Het gebouw is afgewerkt met een plat dak, dat deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen. Het onderhoud en de herstellingen van het plat dak zullen door alle mede-eigenaars afgedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van de konstruktie verdeeld

*1 deur tot
gemeenschappelijke
traphall*

in tienduizend/tienduizendsten volgens de hiernavermelde verdelingstabel.

De twee appartementen op het technische verdiep genummerd 10A en 10C worden gebouwd in achteruitbouw ten opzichte van de vóór- en achtergevel van het gebouw. In de mate dat het aldus vrijgekomen dakgedeelte als terras ingericht wordt door de verschijner komt het uitsluitend genot van deze terrassen toe aan respectievelijk de twee appartementen 10A en 10C telkens voor het gedeelte terras dat zich uitstrekt vóór- en achter elk van laatstgenoemde privatieven. De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van de respectievelijke begunstigden. Alle overige kosten zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid blijven ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als deze betreffende het overige van de dakingen behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

Eveneens wordt hierbij uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt wat betreft de vluchtweg gelegen op het technische verdiep langs de achterzijde van het gebouw ; welke vluchtweg geen privaatief karakter wordt toebedeeld maar een gemeenschappelijk bezit uitmaakt waarvan de kosten verbonden aan onderhoud en herstelling zoals voorzeggd ten laste vallen van de collectiviteit. Deze vluchtweg zal steeds moeten vrijgehouden worden ; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen op geplaatst worden.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

- - - - -

De Heer verschijner verklaart de verdeling van het gebouw te doen in appartementen, kelders, studio's en andere privatieve lokalen.

De heer verschijner verklaart tevens dat buiten het gebouw eveneens vier privatieve parkeerplaatsen zullen aangelegd worden die geen aandeel zullen hebben in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties doch wel in de gemeenschappelijke delen van de grond.

Deze verklaringen geakteerd in deze akte, brengen vanaf dit ogenblik tot stand :

de appartementen, studio's, kelders, parkeerplaatsen en andere privatieve lokalen in onderscheiden goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen, studio's en kelders omvatten :

a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom ;

b) wat betreft de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

een zeker aantal gedeelten in :

- de gemeenschappelijke gedeelten van de grond ;
- de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de konstrukties.

De parkeerplaatsen omvatten :

- a) de privatieve en uitsluitende eigendom ;
- b) wat betreft de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : enkel een zeker aantal gedeelten in de gemeenschappelijke delen van de grond.

De vervreemding van een appartement, kelder, studio, parkeerplaats, of privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privaat gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bijbehoren.

Het ontstaan van deze appartementen, studio's, kelders, parkeerplaatsen en privatieve lokalen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de konstruktie worden verdeeld in TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN (10.000/10.000sten) terwijl de gemeenschappelijke gedeelten wat betreft de grond verdeeld worden in TIENDUIZEND VIER HONDERD/TIENDUIZEND VIER HONDERDSTEN (10.400/10.400sten).

Alle gemeenschappelijke gedeelten bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De appartementen, kelders, studio's, parkeerplaatsen en privatieve lokalen komen voor en zijn beschreven op de plannen en andere documenten die bij deze akte gevoegd zijn en die bepalen, welke lokalen en elementen privaat of gemeenschappelijk gedeelte zijn ; de hieropvolgende verdeling tussen elk der privatieve gedeelten vormen samen het geheel van het gebouw.

De aangelegde parkeerplaatsen gelegen ten zuiden en achter het gebouwcomplex zijn ten uitsluitende genot en gebruik van de eigenaars die het als privaat zullen verwerven. Het onderhoud, herstelling en alle kosten verbonden aan deze parkeerplaatsen zijn ten laste van de eigenaars die het als privaat zullen verkrijgen ter ontlasting van de collectiviteit.

V E R D E L I N G van het G E B O U W :

I. WAT BETREFT DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN IN DE KONSTRUKTIE.

A. In de kelderingen.

- kelder 1, vertegenwoordigend acht/tienduis-
- zendsten : - - - - - 8/10.000sten
- kelder 2, vertegenwoordigend acht/tiendui-
- zendsten : - - - - - 8/10.000sten
- kelder 3, vertegenwoordigend acht/tiendui-
- zendsten ; - - - - - 8/10.000sten
- kelder 4, vertegenwoordigend acht/tiendui-

zendsten : - - - - - 8/I0.000sten
- kelder 5, vertegenwoordigend acht/tiendui-
zendsten : - - - - - 8/I0.000sten
- kelder 6, vertegenwoordigend acht/tiendui-
zendsten : - - - - - 8/I0.000sten
- kelder 7, vertegenwoordigend acht/tiendui-
zendsten ; - - - - - 8/I0.000sten
- kelder 8, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten; - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 9, vertegenwoordigend tien/tien-
duizendsten ; - - - - - 10/I0.000sten
- kelder 10, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten ; - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 11, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten; - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 12, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 13, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 14, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 15, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 16, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 17, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 18, vertegenwoordigend tien/tien-
duizendsten : - - - - - 10/I0.000sten
- kelder 19, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 20, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 21, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 22, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 23, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 24, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 25, vertegenwoordigend negen/tien-
duizendsten : - - - - - 9/I0.000sten
- kelder 26, vertegenwoordigend acht/tien-
duizendsten : - - - - - 8/I0.000sten
- kelder 27, vertegenwoordigend acht/tien-
duizendsten : - - - - - 8/I0.000sten
- kelder 28, vertegenwoordigend acht/tien-
duizendsten : - - - - - 8/I0.000sten
- kelder 29, vertegenwoordigend acht/tien-

duizendsten : - - - - -	8/I0.000sten
- kelder 30, vertegenwoordigend acht/tien-	
duizendsten : - - - - -	8/I0.000sten
- kelder 31, vertegenwoordigend acht/tien-	
duizendsten ; - - - - -	8/I0.000sten
B. <u>Op het gelijkvloers</u> :	
- Het appartement 0A, vertegenwoordigend	
drie honderd negentig/tienduizendsten : - -	390/I0.000sten
- Het appartement 0C, vertegenwoordigend	
drie honderd negentig/tienduizendsten : - -	390/I0.000sten
C. <u>Op de verdiepingen</u> :	
- Het appartement 1A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- de studio 1B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/I0.000sten
- het appartement 1C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- het appartement 2A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- de studio 2B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/I0.000sten
- het appartement 2C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- het appartement 3A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- de studio 3B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/I0.000sten
- het appartement 3C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- het appartement 4A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- de studio 4B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/I0.000sten
- het appartement 4C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- het appartement 5A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- de studio 5B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/I0.000sten
- het appartement 5C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- het appartement 6A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- de studio 6B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/I0.000sten
- het appartement 6C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- het appartement 7A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/I0.000sten
- de studio 7B, vertegenwoordigend hon-	

derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/10.000sten
- het appartement 7C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/10.000sten
- het appartement 8A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/10.000sten
- de studio 8B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/10.000sten
- het appartement 8C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/10.000sten
- het appartement 9A, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten:	371/10.000sten
- de studio 9B, vertegenwoordigend hon-	
derd zes en negentig/tienduizendsten : - -	196/10.000sten
- het appartement 9C, vertegenwoordigend	
drie honderd één en zeventig/tienduizendsten	371/10.000sten
- het appartement 10A, vertegenwoordigend	
twee honderd vijf en vijftig/tienduizendsten	255/10.000sten
- het appartement 10C, vertegenwoordigend	
twee honderd vijf en vijftig/tienduizendsten	255/10.000sten
TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN:	<u>10.000/10.000sten.</u>

Aan de vier private parkeerplaatsen genummerd van 1 tot en met 4 worden bij voorgaande verdelingstabel geen aandelen toegekend in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties. Deze parkeerplaatsen die immers buiten het gebouw gelegen zijn zullen zoals voorzeggd als privaat toebehoren aan de eigenaars die het zullen verwerven zodat deze laatsten er ook alleen alle eraan verbonden kosten zullen van afdragen.

II. WAT BETREFT DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN IN DE GROND.

a) wat betreft de appartementen, studio's en kelders :

Ieder van de voormelde appartementen, studio's en kelders bezitten evenveel aandelen in de gemeenschappelijke delen van de grond als zij aandelen bezitten in de gemeenschappelijke delen van de konstruktie zoals bepaald in voorgaande verdelingstabel,- hetzij gezamenlijk vertegenwoordigend : 10.000/10.000sten

b) wat betreft de parkeerplaatsen :

- parkeerplaats nummer 1, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten :	100/10.000sten
- parkeerplaats nummer 2, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten :	100/10.000sten
- parkeerplaats nummer 3, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten :	100/10.000sten
- parkeerplaats nummer 4, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten	100/10.000sten

TOTAAL : TIENDUIZEND VIER HONDERD/	-----
TIENDUIZEND VIERHONDERDSTEN : - - - - -	10.400/10.400sten
	=====

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De verschijner behoudt zich het recht van gemeenheid voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitmuren die opgericht zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de verschijner mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden die zouden of zullen willen gebruik maken van deze muren.

De verschijner heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven. Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenheid kan voor de verschijner noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen. Indien om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de medeëigenaars der gemeenschappelijke gedeeltes zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen, zodra zij daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I : A l g e m e n e U i t e e n z e t t i n g .

Artikel een :

Gebruik makend van het recht, voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), hebben de medeëigenaars zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed betreft.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige ; zij zijn diensgevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, die tegen derden verzet zullen kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore van hypothecken van de toestand van het onroerend goed.

Artikel twee :

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, te gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven

voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

Artikel drie :

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II. - W o n i n g s s t a t u u t :

Sectie 1 - Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

Artikel vier :

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve gedeelten worden appartementen, kelders studio's en parkeerplaatsen genoemd.

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de medeëigenaars van de grond afstand, de een aan de ander, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel vijfhonderd drieënvijftig van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

1) het appartement, de studio, de kelder of de parkeerplaatsen waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt ;

2) de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op dezelfde appartementen, studio's, kelders of parkeerplaatsen betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen te bezwarenden titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

Artikel vijf :

1) De gemeenschappelijke delen die betrekking hebben op de konstrukties zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten betreffende de appartementen, studio's en kelders evenredig met de respectievelijke waarde van deze privatieve gedeelten en bestanddelen.

2) De gemeenschappelijke delen die betrekking hebben op de grond zijn verdeeld in tienduizend vierhonderd/tienduizend vierhonderdsten betreffende de appartementen, studio's, kelders en parkeerplaatsen evenredig met de respectievelijke waarde van deze privatieve gedeelten en bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijziging aan de privatieve delen er ook moge gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel zes :

De privatieve gedeelten van het onroerend goed met

Konstruktie
10.000 / 10.000

Grond
10.400 / 10.400

het aandeel van elk privaatief deel in de gemeenschappelijke delen werden hoger aangehaald en nader uiteengezet.

Gemeenschappelijke delen

Artikel zeven :

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten :

- het bebouwd en open terrein behoudens de privaatieve parkeerplaatsen ;
- de scheidingsmuren, het geraamte van het onroerend goed, de balustraden, de leuningen van balkons en vensters, van rol- en sierluiken ; omheiningmuren ; mantels, schachten en pijpen van de schouwen, de leidingen van alle aard voor water en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de studio's, appartementen en kelders of de lokalen, die van de appartementen, studio's en kelders afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen, studio's en kelders dienen.
- de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelders, de bordessen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige lift en haar machine, de aera's, het dak, en alle delen eventueel niet vermeld van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars, of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, en het gebruik ervan, behoudens tegenstrijdige bepalingen vervat in deze akte.

Artikel acht :

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagname dan samen met de appartementen, studio's, kelders en parkeerplaatsen waarvan zij een bijhorigheid zijn, en voor de gedeelten behorende tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht, gevestigd op een appartement, een studio, kelder, of parkeerplaats bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel negen :

Elke privaatieve eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, van de studio kelder of parkeerplaats (met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen) en namelijk de vloer of de vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidingsmuren met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de appartementen en de studio's onderling afscheiden, evenals de kelders, de vensters, met hun sier- en rolluiken ; balkons ; de toegangsdeuren op de bordessen ; alle inwendige leidingen der appartementen, studio's en kelders, de particuliere gezondheidsinstallaties, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, studio's en

Privatieve delen

kelders en hetgeen uitsluitend tot gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient, zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld, particuliere meters en leidingen van water en elektriciteit, telefoon, enzovoort.)

Artikel tien :

Ieder eigenaar heeft recht te genieten van, en te beschikken over zijn appartement, studio, parkeerplaats of kelder, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars, en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen (kelder inbegrepen) wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een studio of van een appartement verboden dit in verscheidene delen of appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte is voorzien.

Het is toegelaten de appartementen en studio's van eenzelfde verdieping in een enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel elf :

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 de drie/vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw.

De honoraria aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Artikel twaalf :

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

Hetzelfde zal gebeuren, namelijk met de toegangsdeuren van de appartementen, studio's en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuninggen, balkons en alle delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs

wat het schilderen betreft.

Artikel dertien :

De eigenaars zullen private posten van telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de bewoners van het gebouw niet gestoord worden. De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen en studio's op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren, evenwel voor T.V.-distributie toegelaten. De aftakking van de hoofdleiding in de studio's of appartementen is verplichtend. De definitieve aansluiting aan de distributie is evenwel niet verplichtend.
Sectie 2 - Bediening en beheer van het gebouw.

Artikel veertien :

Het beheer en de bediening worden geregeld in de vorm zoals hierna is bepaald.

Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars een beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen onder de medeëigenaars ; hij is belast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken. Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal gedeelten hiervan de functie uit ; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie aan de oudste toe. Tot aan de eerste algemene vergadering zal de functie van beheerder uitgeoefend worden van rechtswege door de bouwheer, of door een persoon door hem aan te stellen.

Artikel vijftien :

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel zestien :

De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld, wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd zijn geweest of niet.

Artikel zeventien :

De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar op dag, uur en plaats door de beheerder of degene die er de functies van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna beschreven termijnen, staan

deze dag, uur en plaats voor de uitnodigingen vast.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de beheerders, zo dikwijls als het nodig is.

24.

Zij zal in alle geval moeten samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars, die ten minste één/vierde van het onroerend goed bezitten.

In geval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door één der medeëigenaars.

Artikel achttien :

De uitnodigingen geschieden tenminste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen tevoren, bij aangekondigde brief ; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste ondertekend.

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

Artikel negentien :

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde ; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

Artikel twintig :

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal gedeelten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met adviserende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht heeft gekregen, zou hij ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hijzelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een medeëigenaar geen volmacht heeft

gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen ; geen enkele andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten.

Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke hij zal bepalen.

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan de onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige of minderjarige, of onbekwame, tenzij aan de vruchtgebruiker en aan een blote eigenaar, zullen alle moeten uitgenodigd en samengeropen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met adviserende stemmen doch zij zullen één alleen 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 der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Artikel eenentwintig :

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitters en twee bijzitters aan ; zij kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootst aantal gedeelten, en in geval van gelijkheid, aan de oudste onder hen.

De eerste algemene vergadering zal opgeroepen worden door de voorlopige beheerder, binnen de twee jaar vanaf heden. Het bureel is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij ontstentenis, uit de voorzitter, bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootst aantal gedeelten. Het eerste jaar na de inontvangstname van het gebouw, zal de architect deel uitmaken van dit bureel met beraadslagende stem.

Het bureel op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden welke echt verklaard wordt door de Voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de secretaris.

Artikel tweeëntwintig :

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, be-

houdens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs een eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich te verzetten tegen het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken, eisen slechts de meerderheid van de stemmen.

Gedurende het bouwen van het onroerend goed zal de bediening en het beheer van al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke zaken waargenomen worden door de bouwheer, verschijner in deze.

Artikel drieëntwintig :

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij gedeelten bezitten.

Artikel vierentwintig :

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan de helft van de stemmen bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze, en het aantal gedeelten dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.

Artikel vijfentwintig :

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

Elk trimester zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureel en aan de beheerder de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel zesentwintig :

De beslissingen van de algemene vergaderingen 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.

Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan een afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

Sectie 3 - Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten :

Artikel zevenentwintig :

Er bestaan partikuliere meters voor elektriciteit en water voor elk appartement, elke studio en voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. De lift is, wat de elektriciteit betreft, aan de particuliere meter voor elektriciteit verbonden ; het verbruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars der appartementen en studio's in de verhouding bepaald in artikel dertig hierna.

B I J D R A G E N .

Artikel achtentwintig :

Alle lasten van de gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties zoals bepaald in de hogervermelde verdelings-tabel van de konstrukties met uitzondering van de lift zoals hierna is bepaald.

Alle lasten en onderhoud en eventuele herstellingen verbonden aan de privatieve parkeerplaatsen gelegen achter het gebouw zullen volledig gedragen worden door de eigenaars van deze parkeerplaatsen, die er uitsluitend het genot en gebruik van hebben. Het is bijgevolg uitdrukkelijk verboden aan alle andere mede-eigenaars, niet bezitters van dergelijke parkeerplaats om de toegang naar deze plaatsen te belemmeren of om op de parkeerplaatsen zelf enig voertuig te stallen of om het even wat erop te plaatsen.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de ondernemer de inontvangstname vraagt.

S A M E N S T E L L I N G :

Artikel negentwintig :

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
- 2) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering ;
- 3) de terugbetaling der verzekeringspremiën die door

de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.

4) de aankoopkosten der vuilnisbakken en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen ;

5) alle gerechtskosten en honoraria van advocaten, X uiteengezet door de beheerder.

Artikel negen en twintig -BIS :

De verschijner in deze neemt uitsluitend op zich de kosten voor het plaatsen van een net voor waterbedeling, het aanbrengen van een electriciteitsnet en van de openbare verlichting, benevens het leggen van riolering en het zetten van boordstenen voor het voetpad.

Alle normale aansluitingen aan water en electriciteit zullen per privaatief ten laste zijn van de toekomstige verkrijgers van elk privaatief ter ontlasting van de verschijner in deze.

De kosten van aanwerving en installatie van T.V.- of radiodistributie voor het gebouw zijn eveneens ten laste van alle toekomstige verkrijgers in verhouding van hun respectievelijk gedeelten in de gemeenschappelijke delen van de konstruktie. Alle mogelijke onderhouds- en herstellingswerken vallen ten laste van alle eigenaars die aangesloten zijn, in verhouding met het aantal televisieposten aangesloten zelfs met onderbrekingen.

Artikel dertig : Lift :

Alle kosten, veroorzaakt door de lift, zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen studio's en kelders, in verhouding tot de gedeelten die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties. Er wordt echter uitdrukkelijk bepaald dat de eigenaars van de appartementen OA en OC op het gelijkvloers en de eigenaars van de privaatieve parkeerplaatsen genummerd van 1 tot en met 4 niet dienen tussen te komen in deze kosten. Deze vrijstelling geschiedt enkel wat de delen toegekend aan de privaatieve lokalen en plaatsen betreft. Dit wil zeggen dat indien bijvoorbeeld de eigenaar van het appartement OA op het gelijkvloers, vrijgesteld van bijdrage in de kosten van de lift, een privaatief zoals een kelder verwerft dat wel in laatstgenoemde kosten dient bij te dragen, hij gehouden is zijn bijdrage te leveren in bedoelde lasten van de lift doch enkel voor zover de delen toegekend aan deze kelder in de gemeenschappelijke delen van de konstruktie betreft.

Artikel eenendertig :

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie kategoriën :

- 1) dringende herstellingen ;
- 2) onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen ;
- 3) niet noodzakelijke herstellingen en werken, die enkel een genoegen of een verbetering meebrengen ;

1) DRINGENDE HERSTELLINGEN :

Artikel tweeëndertig :

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

2) ONONTBEERLIJKE, MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN :

Artikel drieëndertig :

Tot het uitvoeren dezer herstellingen wordt besloten door de leden van het bureel, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen.

De beheerraad zal echter bestaan om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze kategorie te bevelen.

3) NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE ENKEL EEN GENOEGEN OF EEN VERBETERING MEEBRENGEN :

Artikel vierëndertig :

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een/vierde van het onroerend goed, en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel vijfëndertig :

De medeëigenaars zullen door hun appartementen, studio's en kelders doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, voor meer dan een volle dag, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement, studio of plaats te overhandigen aan een persoon, wonend en verblijvend te Westende, wiens naam en adres dient aangegeven te worden aan de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder schadevergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voornoemde voorschriften.

B E L A S T I N G E N :

Artikel zesëndertig :

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

Artikel zevenëndertig :

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (ar-

tikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben jegens degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

Artikel achtendertig :

In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

O N T V A N G S T E N :

Artikel negenendertig :

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel zes.

Sectie 4 - Verzekering en heropbouw :

A) ONROEREND GOED :

Artikel veertig :

De verzekering, zowel van privatieve zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door elektriciteit het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer, en de aanbesteders zullen de door hem betaalde premiën terugbetalen en dit in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden ; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding van ieders rechten in de medeëigendom.

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

Artikel eenenveertig :

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel tweeënveertig :

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van

net beroep, uitgeoefend door een der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der medeëigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel drieënveertig :

In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens een polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schulden, hun terzake door de wetten verleend, en dit be- ding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen ; hun tussenkost zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel vierenveertig :

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a) indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de be- heerder de vergoedingen door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstel- ling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degenen die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van hun goed zouden verkrijgen, en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke de- len.

b) indien het een volledige ramp geldt, zal de ver- goeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de al- gemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden in de geheelheid der stemmen. In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van herbouwen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid van ie- ders rechten van medeëigendom, en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergaderingen, welke deze aanvulling be- paald hebben, wijl de wettelijke intresten welke rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebrek aan storting binnen de gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de weder- opbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de me- deëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehou- den zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aan- vraag zouden doen in de maand na de beslissing van de ver-

gadering, aan deze laatste af te staan of indien allen niet wensden aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten, in het onroerend goed, wíjl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen ; in geval geen akkoord tot stand kwam betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze tewerk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde contant betaald worden, en het overschot bij derden, van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden ; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden, en in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld bij artikel zes van dit reglement.

Artikel vijfenveertig :

a) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen worden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen moeten tussenkomen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) de eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

B) ONGEVALLLEN :

Artikel zesenvveertig :

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken van de lift ; het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemd aan het gebouw. Dit bedrag voor deze verzekering zal vast-

gesteld worden door de algemene vergadering.

De premiën zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der medeëigenaars der appartementen in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel dertig, hierboven.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer.

HOOFDSTUK III : R e g l e m e n t van I n w e n d i g e Orde :

Artikel zevenenveertig :

Er wordt tussen de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van het reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met meerderheid van de twee/derden van de stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en dovensdien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer", door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningsstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Een dubbel van dit boek van beheer zal bij de beheerder moeten neergelegd worden of bij een persoon door deze laatste aan te duiden, ter inzicht en mededeling aan de belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel achtenveertig :

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een geheel bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen, bevat in dit boek van beheer, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie 1 - O n d e r h o u d :

- - - - -

Artikel negenenveertig :

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaats hebben in de periode, bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de private delen aangaat waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze te gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw

zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Artikel vijftig :

De eigenaars zullen de schoorstenen die behoren tot de plaatsen welke zij bewonen, en indien er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn, en tenminste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

Sectie 2 - U i t z i c h t :

- - - - -

Artikel eenenvijftig :

De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

Sectie 3 - I n w e n d i g e O r d e :

- - - - -

Artikel tweeënvijftig :

De medeëigenaars zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout, wanneer het gebruikt wordt, zal slechts 's morgens vóór tien uur naar boven mogen gedragen worden.

Artikel drieënvijftig :

De gemeenschappelijke delen namelijk de ingangshall, de trappen, de inrit tot de private parkeerplaatsen en de achteruit zullen altijd vrij moeten gehouden worden ; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen. De tapijten mogen slechts uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen, door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

Artikel vierenvijftig :

Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Artikel vijfenvijftig :

De medeëigenaars, evenals de huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid ; indien evenwel een of andere dezer dieren een oorzaak tot stoornis is in het gebouw, door gerucht, reuk of anderszins, dan kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen dit gedogen intrekken voor het dier dat de oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal de vergadering de betaling van een som kunnen opleggen, welke de tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden alles onverminderd de beslissing

van de vertraging te nemen met een meerderheid van drie/ vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

Artikel vijf en vijftig - BIS :

Het is volstrekt verboden in het gebouw gas aan te wenden.

Sectie 4 - R u s t e n Z e d e l i j k h e i d :

Artikel zesenvijftig :

De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als een goed huisvader.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt ; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en televisieapparaten, is toegelaten doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen uitschakelen of verminderen, op zulke wijze dat zij de goede ontvangst niet beïnvloeden.

Er zal geen enkele motor in het gebouw mogen geplaatst worden, met uitzondering van degene die de lift doet werken, evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties, en deze van de verwarming en de motoren van de huishoudelijke apparaten.

Artikel zevenenvijftig :

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd zullen de verbintenissen der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed huisvader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste gelegd worden.

Elk appartement of studio mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Artikel achtenvijftig :X

De Private parkeerplaatsen en de kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan de eigenaars van appartementen of van de studio's van het gebouw ; zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen onder elkaar hun kelders ruilen en deze aan elkaar vervreemden.

Artikel negenenvijftig :

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

Sectie 5 - B e s t e m m i n g der l o k a l e n :

Artikel zestig :

In de appartementen is geen handelsruimte toelaten, zelfs niet voor het uitoefenen van een beroep zoals tandarts, apotheker, dokter, kinesist en aanverwante beroepen.

Artikel één en zestig :

Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering publiciteit te voeren op het gebouw ; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het zal toegelaten zijn in de ingangshall een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden ; deze plaat zal de naam en het beroep van een bewoner, en nummer van het appartement of studio mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus mogen beschikken, op deze brievenbussen zullen aangegeven mogen zijn de naam en het beroep van een titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt, en deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aanvaard door de vergadering.

Artikel twee en zestig :

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

De bewoners zullen er over mogen waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding worden neergelegd.

De eigenaars van auto's zullen slechts de brandstof mogen bezitten welke zich in de normale voorraadbak van hun voertuig bevindt ; zij zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien, noch rook of olie laten ontsnappen ; het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te stellen.

het terugkeren van de voertuigen 's nachts zal derwijze geschieden dat de rust van het gebouw niet wordt verstoord.

Sectie 6 - B e h e e r :

Artikel drie en zestig :

De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters.

De beheerraad van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerder mogen bijwonen met adviserende stem.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergaderingen en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken.

De beheerraad zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de maten van het mogelijk verminderd worden.

De beheerraad zal deugdelijk beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn ; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

Artikel vier en zestig :

De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten de eigenaars ; indien de beheerder een medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt dan zal hij zich een secretaris mogen aanschaffen om de geschriften bij te houden ; de vergoeding van deze secretaris zal door de vergadering vastgesteld worden.

Artikel vijf en zestig :

De beheerder zal moeten zorgen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift ; hij zal gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhouding aangeduid door onderhavig reglement de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel zes en zestig :

De beheerder duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

Artikel zeven en zestig :

De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel acht en zestig :

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen ; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hijzelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel negen en zestig :

De beheerraad legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens

bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gegeven worden door de medeëigenaars om het 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 gebruik en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerraad heeft het recht van de medeëigenaars de betalingen van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarding van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars ; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

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

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met 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 deze welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement of studio van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met een huurovereenkomst heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven ; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover de verhuurder van de sommen, door de beheerder gekweten.

Artikel zeventig :

De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

Sectie 7 - G e m e e n s c h a p p e l i j k e L a s t e n :
- - - - -

gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Harelbeke, datum als ten hoofde dezer.

En na gedane voorlezing hebben de verschijners, zo zij handelen, deze met Ons, notaris, getekend.