

CENTRIMO N.V.
Noordstraat 69
8800 ROESELARE

Sapla

BASISAKTE
met
REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM
van de
RESIDENTIE „ STELLA MARIS ”
TE MIDDELKERKE (WESTENDE BAD)
Koning Ridderdijk

~~(avec traduction)~~

Notaris Jean-Pierre WYFFELS
H. Horriestraat 15
8800 ROESELARE
tel. (051) 20 01 52
20 57 27

Ten Jare NEGENTIENHONDERD NEGENZEVENTIG.

De eerste februari,

Voor Ons, Meester Jean-Pierre WYFFELS, notaris, doctor in de rechten, verblijvende te Roeselare, met tussenkomst van zijn ambtgenoot Meester Charles Bernard DEMEURE de LESPAUL, notaris, doctor in de rechten, verblijvende te Mons,

Zijn verschenen :

A. De heer Herman Achiel Jozef PAUWELS, geneesheer, geboren te Wielsbeke op tweede januari negentienhonderd tweeëntwintig en zijn echtgenote Mevrouw Anne Marie Georgette Emma Ghislain POPELIER, zonder beroep, geboren te Waregem op twintig mei negentienhonderd drieëntwintig, samen wonende te Vilvoorde, Hendrik I lei, 49, gehuwd onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Léon Du Faux te Waregem op twintig mei negentienhonderd negenenvijftig.

B. Mevrouw Lucy Julie Marie Ghislain EMPAIN, zonder beroep, geboren te Manage op achtentwintig september negentienhonderd en tien, weduwe van de heer Paul Massaut, wonende te Fleurus, rue Lefèvre, nummer 85.

C. De naamloze vennootschap "CENTRIMO" gevestigd te Roeselare, Noordstraat, 69, gesticht 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 daaropvolgende onder nummer 2228-5, Handelsregister Kortrijk, nummer 87.750.

Alhier vertegenwoordigd door :

1° de heer Andreas Verstraete, voorzitter van de raad van beheer en afgevaardigde-beheerder van de maatschappij;

2° de heer Marc Verstraete, makelaar in onroerende goederen,

Beiden wonende te Roeselare (Rumbeke) Schaapbruggestraat, 46.

De heer Marc Verstraete, handelend in zijn hoedanigheid van beheerder, daartoe benoemd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering van zeventien augustus negentienhonderd zesenzeventig.

De heer André Verstraete voornoemd, tot die respectievelijke hoedanigheid benoemd in de stichtingsakte en tot naschreven einde behoorlijk gemachtigd bij beraadslaging van de raad van beheer vermeld in voorberoepen stichtingsakte. Handelend volgens artikel vijftien der statuten.

Dewelke kompananten verklaren en erkennen onder hen de volgende overeenkomst te hebben gesloten :

RUILING - VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING.

1° De kompananten sub A namelijk de heer en Mevrouw Popelier zijn eigenaars van volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE (WESTENDE-BAD) :

Een villa met aanhorigheden, gelegen ZEEDIJK nummer 39 : thans genaamd Koning Ridderdijk en genummerd 38, kadastraal bekend Sectie A nummer I x/39 voor een oppervlakte van honderd vijftwintig vierkante meter (125 m²).

2° De komparante sub B namelijk Mevrouw Lucy Empain, is eigenares van volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE (Westende-Bad) :

Een villa gelegen ZĒEDIJK, thans genaamd Koning Ridderdijk, er genummerd 37, kadastraal bekend volgens titel Sectie A nummer 1 L46 voor een oppervlakte van honderd vijfentwintig vierkante meter (125 m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

- voor het goed gelegen Koning Ridderdijk 39 en eigendom van dokter Pauwels-Popelier :

Voorschreven goed behoort de heer en Mevrouw Pauwels-Popelier toe bij aankoop jegens :

1° Mevrouw Louisa Josephina Van Dyck, zonder beroep, echtgenote van de heer Lodewijk Mertens, nijveraar, te Brasschaat;

2° Mevrouw Clementina Alfrieda Van Dyck, zonder beroep, echtgenote van de heer Albert Marvlien, te Hoeilaart;

3° de heer Eugène Auguste Van Dyck, burgerlijk ingenieur, te Brasschaat;

ingevolge akte verleden voor notaris Denys Vander Burght te Vilvoorde, op dertig juni negentienhonderd eenenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te VEURNE op negentien augustus negentienhonderd eenenzeventig, boek 5176 nummer 13.

- voor het goed gelegen Koning Ridderdijk, 37, eigendom van Mevrouw Massaut-Empain :

Mevrouw Massaut was er eigenares van bij aanbedeling haar gedaan ingevolge akte-verdeling verleden voor notaris Charles Demeure de Lespaul te Mons, ten overstaan van de heer Vrede-rechter van het Kanton Mons, in datum van dertien juni negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven ten tweede kantore van grondpanden te BRUGGE op vijfentwintig augustus daaropvolgende, boek 3388 nummer 17, jegens haar medegerechtigden : 1° Corine Suzanna Paule Marie Lecomte, studente; 2° de heer Eric Lecomte, student, 3° de heer Michaël Lecomte, student; 4° Mejuffer Inès Lecomte, studente, allen minderjarige kinderen van wijlen de heer Gerard Lecomte, in leven ingenieur te Fleurus en zijn echtgenote Mevrouw Christiana Massaut, in leven zonder beroep, beiden overleden te Lohmar-Scheiderhöhe (Duitsland) op zeventien juli negentien honderd zesenzeventig, dewelke hebben nagelaten voor enige reservataire erfgenamen, de voornoemde minderjarigen.

Dit goed was vroeger afhankelijk van de gemeenschap bestaan hebbende tussen Paul Massaut en echtgenote Lucy Empain, komparante alhier, bij aankoop ingevolge akte ontvangen voor notaris Moureaux op twaalf september negentienhonderd vijfenveertig.

De heer Paul Massaut is overleden te Brussel op zevenentwintig maart negentienhonderd vijfenzeventig en zijn nalatenschap is overgegaan op zijn weduwe Lucie Empain, voor de helft in vruchtgebruik en voor de helft in naakte eigendom naar zijn dochter Mevrouw Christiane Massaut, echtgenote Gérard Lecomte, te Flarus.

3° De naamloze vennootschap "CENTRIMO" door haar vertegenwoordigers, heeft de wens uitgedrukt, om op haar kosten een appartementsgebouw op te richten op de standplaats van de villa's Koning Ridderdijk, 37 en 38, dewelke zal genaamd worden "RESIDENTIE STELLA MARIS".

Te dien einde hebben de verschijners de volgende overeenkomst gesloten :

1° OVEREENKOMST VAN RUILING.

De heer en Mevrouw Pauwels-Popelier staan hierbij af ten titel van ruiling onder de gewone vrijwaring van rechte en voor vrij, zuiver en onbelast van alle grondpandelijke inschrijvingen en andere belemmeringen, aan de naamloze vennootschap "Centrimo" die aanvaardt, door haar vertegenwoordigers, de zeven duizend zeventienveertig komma twintig/tienduizendsten onverdeelde gerechtigheden in de villa hen toebehorende zoals vermeld; de twee duizend tweehonderd zeventigvijftig komma tachtig/tienduizendsten onverdeelde gerechtigheden, dewelke de heer en mevrouw Pauwels-Popelier zich voorbehouden hebben betrekking :

1° op de onverdeelde gerechtigheden verbonden aan de appartementen toebedeeld (tweede verdiep) zoals hierna volgt en voor zover zij betrekking hebben op hun eigendom gelegen Zeedijk nummer 38.

2° op de onverdeelde gerechtigheden verbonden aan de appartementen eerste verdiep, voor zover zij betrekking hebben op de standplaats van hun eigendom Zeedijk nummer 38.

3° de onverdeelde gerechtigheden verbonden aan de garage voor twee wagens op gelijkvloers nummer 2, de kelders K 3 en K 4 in de ondergrond, voor zover zij betrekking hebben op hun eigendom, alsmede de kelder K 1 en K 2 in de ondergrond, dewelke uiteindelijke uitsluitelijk eigendom zullen zijn van Mevrouw Massaut-Empain, zoals hierna uiteengezet.

In tegenruiling verbindt zich de naamloze vennootschap "Centrimo" haar, door haar vertegenwoordigers, op te richten op haar kosten ten behoeve van de heer dokter en mevrouw Pauwels-Popelier, de appartementen op de tweede verdieping in voormelde Residentie, zijnde appartementen 2 A en 2 B alsmede dubbele garage en gelijkvloers nummer 2 en de twee kelders genummerd K 3 en K 4 in de ondergrond.

De binnenindeling van deze privatieven zal beantwoorden aan het plan opgemaakt door de heren Architecten Declercq en Boucherie, in datum van elf september negentienhonderd achtentwintig, hetwelk plan alhier zal gehecht blijven getekend "ne varietur" door de komparanten en ons notaris. De afwerking zal gelijkvormig zijn aan het lastenkohier ondertekend door de komparanten en de naamloze vennootschap Centrimo.

Deze privatieven volledig afgewerkt zullen tevens recht hebben op gemene en onverdeelde delen, zoals blijkt in onderhavige basisakte.

2° VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING.

Mevrouw Massaut-Empain heeft ons uiteengezet en verklaard: dat zij wenst toelating te geven tot het desnoods afbreken van de staande gebouwen, het verwijderen van de bestaande beplantingen alsmede toelating te geven tot bouwen, aan de naamloze vennootschap "Centrimo" met maatschappelijke zetel te Roeselare, Noordstraat, 69, tot het oprichten van een of meerdere kompleksen die zullen bestaan uit zoveel verdiepingen

en privatieve delen als de bouwende vennootschap het zal nuttig oordelen en als toegelaten door de bevoegde overheden.

- de verschijnster verklaart eenvoudig afstand te doen ten voordele van de bouwende vennootschap van het recht van natrekking dat zij krachtens artikel vijfhonderd zesenvieftig, vijfhonderd eenenvijftig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, heeft op de gebouwen, beplantingen en werken die door de bouwende vennootschap zullen opgericht worden, TER UITZONDERING van het recht van natrekking dat de verschijnster zich nadrukkelijk voorbehoudt voor wat betreft de appartementen gelegen op het eerste verdiep genummerd 1 A en deze op de tweede verdieping 2 A, de garage voor twee wagens nummer 1; de kelders nummer K 1 en K 2 in de ondergrond, voor zover zij betrekking hebben op haar eigendom, alsmede de kelder K 3 en K 4 in de ondergrond, dewelke uiteindelijk uitsluitelijk eigendom zullen zijn van de heer Pauwels-Popelier, zoals hierna verder uiteengeze.

Voormeld voorbehoud geldt zo in het voordeel van de verschijnster als in het voordeel van hun erfgenamen en rechthebbers ten allen titel.

& - al de betwistingen die nopens het gebouw mochten ontstaan met de naburige eigenaars en de bevoegde openbare diensten, moeten door de bouwende vennootschap op haar kosten en risico beslecht worden, zonder de tussenkomst van de verschijnster, waarbij de bouwende vennootschap de veroordelingen die mochten uitgesproken worden tegen de verschijnster, in haar hoedanigheid van eigenares van de grond, uitsluitend ten hare laste neemt.

- indien de bouwende vennootschap gebruik maakt van de onderhavige machtiging tot bouwen, moet zij de reglementen van de bevoegde overheid in acht nemen en in het bijzonder de bijzondere bepalingen van de toelating tot bouwen en de goedgekeurde bouwplannen, zoals goedgekeurd door het Kollege van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente MIDDELKERKE, in datum van eenentwintig november negentienhonderd achtenzeventig, bouwvergunning nummer 1978/282, - referentie nr Stedebouw 539.642-78 NR.

De binnen-indeling der appartementen gelegen op het eerste verdiep, dewelke uitsluitelijk eigendom zullen zijn van Mevrouw Massaut-Empain, zoals hierna verder uiteengezet, zullen gelijkvormig het plan zijn opgemaakt door de heren architecten Declercq en Boucherie in datum van elf september negentienhonderd achtenzeventig en getekend "ne varietur" door partijen en ons notaris en hieraangehecht.

De afwerking zal gelijkvormig zijn aan het lastenkhier, ondertekend door de komparante Mevrouw Massaut en de naamloze vennootschap Centrimo.

Alle taksen en lasten waartoe gezegde gebouwen kunnen aanleiding geven, vallen ten laste van de bouwende vennootschap.

DUUR VAN VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING.

De verzaking van het recht van natrekking geldt slechts tot eenendertig december negentienhonderd drieëntachtig.

Bij het verstrijken van welke termijn de naamloze vennootschap Centrimo zich verbindt tot het aankopen van nog niet verkochte onverdeelde aandelen grond dit aan dezelfde prijs en voorwaarden van de privatieven door haar verkocht in de Résidence, voorwerp van onderhavige basisakte.

3° RULLING.

Mevrouw Massaut-Empain verklaart hierbij af te staan ten titel van ruiling, onder de gewone vrijwaring van rechte en voor vrij, zuiver en onbelast van alle grondpandelijke inschrijvingen en andere belemmeringen.

Aan de heer dokter en Mevrouw Pauwels-Popelier, de negenhonderd en twee komma tachtig/tienduizendsten verbonden aan het appartement op het eerste verdiep, voor zover deze onverdeelde gerechtigheden verbonden zijn aan hun vroegere eigendom.

In tegenruiling staan de heer dokter en mevrouw Pauwels-Popelier af aan Mevrouw Massaut-Empain, de negenhonderd en twee komma tachtig/tienduizendsten (902,80/10.000sten) verbonden aan de appartementen op het tweede verdiep, alsmede kelders K 1 en K 2 in de ondergrond, voor zover deze onverdeelde gerechtigheden verbonden zijn aan hun eigendom, zodanig dat uiteindelijk dokter Pauwels alleenlijk er uitsluitend eigenaars zullen zijn van de appartementen 2 A en 2 B (tweede verdiep plus garage nummer 2 en kelders K 3 en K 4) en Mevrouw Massaut van de appartementen eerste verdiep, de appartementen 1 A en 1 B met garage nummer 1 op gelijkvloers en kelders nummer 1 en 2 in ondergrond. NOTA

De onverdeelde gerechtigheden voorbehouden door de heer en mevrouw Pauwels, de twee duizend tweehonderd zesenvijftig komma tachtig/tienduizendsten (2.256,80/10.000sten) in zijn eigendom (de overige zeven duizend zevenhonderd drieënveertig komma twintig tienduizendsten) zijnde geruild met de naamloze vennootschap Centrimo, alsook deze wederkeriglijk geruild met Mevrouw Massaut, de negenhonderd en twee komma tachtig/tienduizendsten (902,80/10.000sten), dienen voor de tienduizendsten aan de privatieven in de basisakte aanbedeeld te worden gedeeld door twee. Immers de juridische verdeling in de basisakte heeft betrekking op twee eigendommen (deze van dokter Pauwels en van Mevrouw Massaut).

VOORWAARDEN.

Deze wederkerige ruilingen worden toegestaan en aanvaard onder de volgende lasten, bedingen en voorwaarden :

1° De eigendom afgestaan door de echtgenoten Pauwels-Popelier wordt geruild in de staat waarin hij zich bevindt, voormelde onverdeelde gerechtigheden uitgezonderd, zonder waarborg rakende de uitgedrukte maat der erf, al overtrof het verschil een/twintigste.

Deze afstand geschiedt onder de gewone vrijwaring van recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle grondpandelijke recht, inschrijvingen en andere belemmeringen.

2° De wederkerige afstanden Pauwels-Popelier en Massaut-

Lecomte gebeuren onder de gewone vrijwaring van recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle grondpandelijke inschrijvingen en andere belemmeringen.

3° Het nieuw gebouw op te richten door de naamloze vennootschap "Centrimo" en de nieuwe appartementen af te leveren in tegenruiling, moeten stipt aan bovenbestaande beschrijving beantwoorden en aan de plans van architecten Declercq en Boucherie, in datum van elf september negentienhonderd achtenzeventig voor de binnenindeling en tweeëntwintig augustus negentienhonderd achtenzeventig voor de Résidentie, goedgekeurd door het Schepencollege van de Gemeente Middelkerke in datum van eenentwintig november negentienhonderd achtenzeventig, en aan het lastenkohier, dewelke de komparanten verklaren ervan kennis te hebben.

4° De heer en Mevrouw Pauwels-Popelier en Mevrouw Massaut behouden zich voor het recht van natrekking, voor zover dit betrekking heeft op de delen van het op te richten gebouw andere dan deze voor dewelke verzaking aan het recht van natrekking hierna vermeld in voordeel van de naamloze vennootschap "Centrimo".

5° Mevrouw Massaut-Lecomte en de echtgenoten Pauwels-Popelier verklaren, voor zoveel als nodig, te verzaken in voordeel van de naamloze vennootschap Centrimo, die zulks aanvaardt, door haar vertegenwoordigers, aan het recht van natrekking haar toegekend door artikels vijfhonderd zesenvieftig, en vijfhonderd tweeënvijftig van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht betrekking heeft op deze gedeelten van het op te richten gebouw, andere dan deze aan hen voorbehouden.

6° De tegenruilers verklaren afstand te doen van de rechtstvorderingen van wedereis die kan voortspruiten ten voordele van ieder van hen uit artikel duizend zeventhonderd en vijf van het Burgerlijk Wetboek, in het geval dat een van hen zou uitgewonnen worden uit het onroerend goed dat door tegenruiling verkregen werd.

Bijgevolg door afstand te doen van de uitvoering van elke werkelijke rechtstvordering behouden zij zich alleen het recht voor, ingeval van uitwinning een persoonlijke vordering tot schadeloosstelling.

7° De naamloze vennootschap "Centrimo" mag over de door haar in ruiling verkregen eigendom beschikken en genieten vanaf heden.

De echtgenoten Pauwels-Popelier zullen het genot hebben van de hen aangewezen appartementen in tegenruiling van zodra die volledig zullen afgewerkt zijn.

8° Ieder der ruilende partijen zal de onroerende voorheffing en andere belastingen moeten afdragen en betalen, vanaf de datum der ingebruikstelling.

9° De goederen worden geruimd met al hun voor- en nadelige erfdiensbaarheden, zo zichtbare als verborgene, vrij aan de ruilende partijen zich tegen de nadelige te doen gelden, alles voor eigen rekening, kans en gevaar.

VERKLARING PRO FISCO.

Voor de heffing der registratierechten lastens de naamloze

vennootschap Centrino, worden de gerechtigheden, hetzij de zeven duizend zevenhonderd drieënveertig komma twintig/tien-duizendsten (7.743,20/10.000sten (7.743,20/10.000sten) afgestaan door de heer en mevrouw Pauwels-Popelier, geschat op : drie miljoen tweehonderd tweeënvijftig duizend honderd vierenveertig frank (3.252.144,-).

De appartementen te bouwen door de naamloze vennootschap "Centrino" vallen hier buiten geschouwing daar deze onder het toepassingsgebied vallen van de belastingen op de toegevoegde waarde.

De negenhonderd en twee komma tien/tienduizendsten (902,10/10.000sten) onverdeelde gerechtigheden verbonden aan het appartement op de eerste verdieping, betrekking hebbende aan het pand afgestaan door de heer en mevrouw Pauwels-Popelier aan mevrouw Massaut-Empain, alsook de negenhonderd en twee komma tien/tienduizendsten (902,10/10.000sten) onverdeelde gerechtigheden verbonden aan het appartement op de tweede verdieping betrekking hebbende aan h-ar pand en afgestaan in tegenruiling aan de heer Pauwels hebben een gelijke waarde en worden pro fisco geschat op : driehonderd negenenzeventig duizend honderd zesenzeventig frank (379.176,-).

Partijen verklaren lezing bekomen te hebben van artikel tweehonderd en drie, eerste alinea, van het Wetboek der hypotheek- greffie- en registratierechten.

De vennootschap-koopster verklaart dat zij een beroepsverklaring heeft neergelegd.

VERKLARING VOOR DE REGISTRATIE.

Teneinde te kunnen genieten van de vermindering van de registratierechten, voorzien bij artikel tweeënzestig, van het Wetboek der registratierecht en, verklaart de vennootschap-koopster, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, dat de voorwaarden voorzien bij artikel drieënzestig, primo en secundo van zelfde wetboek, vervuld worden namelijk dat de beroepsverklaring voorzien in primo van dit artikel ondertekend en neergelegd werd op achtentwintig juni negentienhonderd drieënzeventig onder nummer 61/artikel achttien op het eerste kantoor der Registratie te Roeselare en dat de zekerheidstelling voorzien in secundo van dit artikel gedaan werd voor de invordering van de sommen welke bij toepassing van artikel vierenzestig van het Wetboek der registratie vorderbaar kunnen worden.

SCHATTINGSVERSLAG.

Het goed afgestaan door de heer en mevrouw Pauwels-Popelier heeft het voorwerp uitgemaakt van een schattingsverslag opgemaakt door de heer Philip DERCK, meetkundig schatter te Nieuwpoort, in datum van vier november negentienhonderd achteneventig, welk verslag alhier zal gehecht blijven, getekend "ne varietur" door de komparanten en ons notaris.

BEVESTIGING VAN BURGERSTAND.

De werkende notaris bevestigt op zicht van officiële stukken van de burgerlijke stand hem voorgelegd, de echtheid van de eenzelligheid van de verkopers en de juistheid van de benaming van de vennootschap-koopster, volgens de bijlage van

het Belgisch Staatsblad hem voorgelegd.

B A S I S A K T E

Deze voorafgaandelijke uiteenzetting gedaan zijnde, hebben de komparanten ons verzocht over te gaan tot het verlijden van hiernavermelde basisakte.

Beschrijving van de Résidentie "STELLA MARIS".

De bouwende vennootschap heeft verklaard op de standplaats van voorschreven goederen een appartementsgebouw op te richten welke de naam zal dragen van Résidentie "STELLA MARIS" en zal bestaan uit :

- Kelderverdieping met elektrische kabien, lokalen voor tellers water, elektriciteit, berging vuilnis, berging kuisgerief, tweeëndertig privatieve kelders plus twee bergingen voor de winkels aan de privatieven aanbedeeld zoals hier verder vermeld.

- Gelijkvloersverdieping met twee winkels, een winkel links gelegen A, wanneer men het gebouw bekijkt met de rug naar de Zeedijk) en een rechts gelegen B, twee privatieve garages.

- verdiepingen eerste, tweede en derde, met telkens twee appartementen alsvoren, een appartement A en een appartement B;

- vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende verdieping met vier studios ieder (studio A en B, studio D en C);

- een technisch verdiep met twee appartementen (T A en T B).

Te dien einde heeft de bouwende vennootschap, door haar vertegenwoordigers, de volgende bescheiden opgemaakt, welke aan tegenwoordige akte zullen gehecht blijven, getekend "ne varietur" door de komparanten en ons, notaris.

BESCHEIDEN.

1/ Twee plannen opgemaakt door de heren Architecten Declercq en Boucherie, respectievelijk wonende te Izegem, Papestraat, 2 en te Roeselare, Ieperstraat, 243, omvattende:

2/ 1° Plan 01/2 : Kelder- riolerings- en funderingsplan - gelijkvloers : eerste, tweede en derde verdieping - vierde verdieping, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende verdieping; technisch verdiep.

2° Plan 02/2 : gevels en doorsnede;

3/ Een uittreksel uit de notulen van het Schepencollege van de Gemeente Middelkerke, omvattende de bouwvergunning, afgeleverd in zitting van eenentwintig november negentienhonderd achtenzeventig, met melding "bouwvergunning nummer referentie nummer Stedebouw 539.642-78 NR.

4/ Algemeen Reglement van Medeëigendom.

Met het doel van nu af reeds het statuut vast te leggen van het onroerend goed dat wordt opgericht overeenkomstig de voorschriften voorzien door artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek, verklaren de verschijners het appartementsgebouw te verdelen overeenkomstig de hiernavolgende beschrijving en hiervorengemelde plannen waarvan de ontleding volgt :

I. Plan 01/2 : KELDER - RIOLERINGS- en FUNDERINGSPLAN.

A/ GEMEENSCHAPPELIJKE EN ONVERDEELDE DELEN :

Funderingen, verzamelputten, afvoerleidingen, syphons, aëras, afleiders, ladder, trapzaal, lift, sas, berging huisgerief, lokaal voor tellers elektriciteit, tellers water, elektrische kabinen, berging vuilnis, doorgangen naar privaatieve kelders.

B/ PRIVATIEVE DELEN :

Tweeëndertig kelders of bergingen, genummerd van 1 tot en met 32 op plan en aanbedeeld aan de appartementen zoals hierna verder bepaald; twee bergingen ieder aanbedeeld aan de winkels W.A. en W.B.

GELIJKVLOERSVERDIEPING.

Twee winkels uitgevende op de Zeedijk, één links gelegen (A) en één rechts gelegen (B) als men het gebouw bekijkt met de rug naar de Zeedijk.

Een garage voor twee wagens, links gelegen (nummer 1) en een garage voor twee wagens rechts gelegen (nummer 2). Beide garages zijn gelegen aan de achterkant van het gebouw.

A/ Gemeenschappelijke en onverdeelde delen :

Inkom, plaats voor brievenbussen, lift, trapzaal, stijgladder.

B/ Privatieve delen :

- De winkel links (W A) omvat :

a/ In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

De winkel, berging keuken, W.C., de berging winkel W.A.;

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid : de vierhonderd dertig komma achtentachtig/tienduizendsten (430,88/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

- De winkel rechts W B omvat :

a/ In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

De winkel, berging, keuken, W.C. de berging Winkel W B in de ondergrond.

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid, de vierhonderd dertig komma achtentachtig/tienduizendsten (430,88/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

- De garage nummer 1 omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : de eigenlijke garage;

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid : de vierhonderd dertig komma achtentachtig/tienduizendsten (430,88/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

- De garage nummer 2 omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : de eigenlijke garage;

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid : de vierhonderd dertig komma achtentachtig/tienduizendsten (430,88/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

- Eerste, tweede en derde verdieping :

Op ieder verdiep : twee appartementen op de Zeedijk, één gelegen links (type A) als men het gebouw bekijkt met de rug naar de Zeedijk en één rechts gelegen (type B). Deze appartementen zijn identiek; ze beschikken daarenboven over een kelder in de ondergrond.

Ieder verdiep wordt respectievelijk gekenmerkt door het cijfer gaande van 1 tot en met 3. Ieder appartement door een letter A en B.

Zodanig bekomt men voor het eerste verdiep : het appartement 1 A met kelder nummer 1 (K 1).

Het appartement 1 B met kelder nummer 2 (K 2).

Voor de tweede verdieping :

- het appartement 2 A (met kelder 3 (K 3)).

- het appartement 2 B (met kelder 4 (K 4))

Voor de derde verdieping :

- het appartement 3 A met kelder nummer 5 (K 5)

- het appartement 3 B met kelder nummer 6 (K 6)

A. GEMEENSCHAPPELIJKE EN ONVERDEELDE DELEN.

Gemeenschappelijke hall, sas, lift, stijgladder en trap.

B. PRIVATIEVE DELEN.

Ieder appartement omvat :

A/ in privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

#slaapkamer

Hall, berging, keuken, living met terras, badkamer, nummer 1 en slaapkamer nummer 2 met terras.

Een kelder in de ondergrond genummerd alsvoren;

B/ In gemeenschap en gedwongen onverdeeltheid : de vierhonderd eenenvijftig komma veertig/tienduizendsten (451,40/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

Vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende verdieping :

Op ieder verdieping : vier studio's, twee uitgevende op de Zeedijk, één links (type A) en één rechts (type B).

Twee gelegen achteraan, één links (type B) palenden zuiden van de studio type A, en een rechts gelegen (type C) Deze appartementen beschikken daarenboven over een kelder in de ondergrond.

Ieder verdiep wordt voorafgegaan door een cijfer gaande van 4 tot en met 9.

Zodanig bekomt men voor het vierde verdiep :

De studio 4 A (uitgevende Zeedijk links) met kelder nummer 7 (K 7).

De studio 4 B (uitgevende Zeedijk rechts) met kelder nummer 8 (K 8)

De studio 4 D (achter het appartement A met kelder nummer 10 (K 10)).

En de studio 4 C met kelder nummer 9 (K 9).

Voor het vijfde verdiep :

De Studio 5 A met kelder nummer 11) : de Studio 5 B met kelder nummer 12 (K 12); de studio 5 D met kelder nummer 14 (K 14).

De Studio 5 C met kelder nummer 13 (K 13).

Voor het zesde verdiep :

De studio 6 A met kelder nummer 15 (K 15)

De studio 6 B met kelder nummer 16 (K 16)

De studio 6 D met kelder nummer 18 (K 18)

De studio 6 C met kelder nummer 17 (K 17-

Voor de zevende verdieping :

De studio 7 A met kelder nummer 19 (K 19)

De studio 7 B met kelder nummer 20 (K 20)

De studio 7 C met kelder nummer 21 (K 21)

De studio 7 D met kelder nummer 22 (K 22).

Voor het achtste verdiep :

De studio 8 A met kelder nummer 23 (K 23)

De studio 8 B met kelder nummer 24 (K 24)

De studio 8 C met kelder nummer 25 (K 25)

En de studio 8 D met kelder nummer 26 (K 26).

Voor het negende verdiep :

De studio 9 A met kelder nummer 27 (K 27)

De studio 9 B met kelder nummer 28 (K 28)

De studio 9 D met kelder nummer 30 (K 30)

En de studio 9 C met kelder nummer 29 (K 29).

A. GEMEENSCHAPPELIJKE EN ONVERDEELDE DELEN.

Gemeenschappelijke hall, sas, stijgladder, lift, trap brandtrap.

B. PRIVATIEVE DELEN.

Ieder studio type A omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom :

Inkom, badkamer, studio (kooknis), terras alsook een kelder in de ondergrond aanbedeeld alsvoren.

b/ in gemeensch ap en gedwongen onverdeeldheid, de tweehonderd zestien komma veertien/tienduizendsten (216,14/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

Ieder studio type B omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom :

Inkom , badkamer, studio (kooknis) terras en kelder, aanbedeeld alsvoren :

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeldheid : de tweehonderd zestien komma veertien/tienduizendsten (216,14/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

Ieder studio type D omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom :

Studio met kooknis, badkamer, terras met ingebouwde kast, een kelder alsvoren aanbedeeld;

b/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : de tweehonderd zestien komma veertien/tienduizendsten der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

Ieder studio type C omvat :

a/ in privatieve en uitsluitelijke eigen dom :

Studio met kooknis, badkamer, terras met ingebouwde kast alsook de kelder aanbedeeld alsvoren.

b/ in privatieve en uitsluitelijke eigendom : de twee-

honderd zestien komma veertien/tienduizendsten (216,14/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

Technisch verdiep :

Twee appartementen, een appartement links gelegen T A en een appartement rechts gelegen T B.

A. GEMEENSCHAPPELIJKE EN ONVERDEELDE DELEN :

Gemeenschappelijke hall, motoren lift, stijgladder, trap, vluchtweg.

B. PRIVATIEVE DELEN :

Het appartement T A omvat :

a/ in privaatieve en uitsluitelijke eigendom : living, terras, keuken, slaapkamer met terras, badkamer, kelder T A in de ondergrond (K 31);

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeltheid : de driehonderd vijftien negentig komma vierenzestig/tienduizendsten (395,64/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond.

Het appartement T B omvat :

a/ in privaatieve en uitsluitelijke eigendom : living met terras, keuken, slaapkamer met terras, badkamer, kelder T B in de ondergrond (K 32).

b/ in gemeenschap en gedwongen onverdeeltheid : de driehonderd vijftien negentig komma vierenzestig/tienduizendsten (395,64/10.000sten) der gemene en onverdeelde delen, waaronder de grond. - Een appartement van twee slaapkamers zal één of ≠

II. Plan 02/ 2 - GEVELS en DOORSNEDE.

De ontleding ervan wordt hier buiten beschouwing gelaten, daar dit hier enkel bouwkundige gegevens betreft.

JURIDISCHE VERDELING.

De verdeling hierboven uitgevoerd vormt juridisch het bestaan van de appartementen, studio's en garages, zodat ieder van deze privaatieve eigendommen van nu af aan een onafgescheiden goed vormt hebbende elk, als onafscheidbare bijkomstigheden in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid, het hiervoor aangeduide aantal tien/duizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

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

IV. GEMENE MUREN.

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

De eventuele overname ervan wordt steeds gedaan op kosten van de bouwheer. Maar deze behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor in zijn uitsluitend voordeel te innen, de eventuele koop-prijs door de geburen te betalen, betreffende de gevelmuren of afsluitingen die zij op hun kosten zou hebben opgericht. Deze prijs zal rechtstreeks door voornoemde bouwheer worden geïnd op hun eenvoudig kwijtschrift en zonder tussenkomst van de medeëige-

naars.

De bouwheer alleen zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandelijkheid en overname ondertekenen namens alle medeëigenaars.

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

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

VII. VOORBEHOUD VAN RECHTEN.

a) Bij afwijking van hetgeen hiervoor gezegd is en in het reglement van medeëigendom is bepaald, behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de medeëigenaars, noch mogelijkheid van verhaal van deze laatste, onafgezien de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten, aan de eisen van de bouwkunst en van de techniek, alsook om het gebruik van de private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren. Om reden van voorschriften van veiligheid onder andere brandweer enzovoorts.. behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor constructies op te richten of wijzigingen aan plannen uit te voeren, zowel aan de gemene als privatieve delen, zonder gehouden te zijn tot om het even welke schadeloosstelling tegenover de medeëigenaars.

b) de bouwheer zal een tienjarige verzekering afsluiten slaande op het ganse gebouw. Ieder verkrijger van aandelen verplicht zich dan ook op eerste verzoek, de verzekering betreffende zijn verkregen eigendom over te nemen.

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

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

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

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

VIII. - BASISAKTE.

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basis-

akte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper en zulks naar rato van het verlijden van de authentieke aankoopakten, naar rato van vijf duizend frank (5.000,-) per appartement, studio of winkel.

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bespreken.

Voorberoeven akte van notaris Vander Burcht in datum van derde juni negentienhonderd eenenzeventig, behelst woordelijk wat volgt :

" Het lastenkohier van notaris Ignace Muylle te Middelkerke
" van elf juni negentienhonderd vierendertig, de definitieve
" toewijzing de dato vijftwintig juni negentienhonderd
" vierendertig, waarvan sprake hiervoor, voorafgaande,
" vermeldt letterlijk hetgeen volgt in de franse taal :
" CONDITIONS SPECIALES "
" Les acquéreurs du lot trois, devront respecter toutes les
" servitudes qui pourraient grever le terrain décrit sous ce
" lot, ou qui pourraient exister en faveur des propriétaires
" voisins. Servitudes mentionnées dans les titres antérieurs,
" dont ils déclarent avoir pris connaissance, et notamment
" le droit pour les propriétaires voisins ou leurs ayants-
" droit, de faire usage des garages situés le long de la ruelle
" de sortie donnant accès sur l'Avenue des Chardons, et
" accès des garages qui se fera par la dite ruelle, qu'il est
" défendu de surconstruire sur le terrain se trouvant devant
" ces garages, formant chemin de sortie. L'acquéreur du lot
" deux aura également le droit de faire usage de cette servi-
" tude, à son profit ".

Dienaangaande zullen de kopers gesteld zijn in alle rechten, aktiën en verplichtingen van de verkopers voor zoveel zij nog van toepassing zouden kunnen zijn. "

2/ Aangaande de garage nummers 1 en 2 :

De eigenaars of gebruikers van de garage nummer 1 en 2 dienen elkander wederkeriglijk toegang te verschaffen langs de metalen trap, afgebeeld op plan, opgemaakt door de heren Architecten Declercq en Boucherie, in datum van drieëntwintig januari negentienhonderd negenenzeventig, alhier gehecht en getekend "ne varietur" door al de komparanten en ons, notarissen, teneinde rechtstreeks te geraken van hun respectieve privatieven eerste en tweede verdiep tot aan hun respectieve garages hen aanbedeeld, zoals hierboven gemeld.

De metalen trap zal deel uitmaken van de gemene en onverdeelde delen, doch zal slecht uitsluitelijk mogen worden gebruikt door de eigenaars van garages nummer 1 en 2. De eventuele gemene kosten betreffende deze erfdienstbaarheid zullen slechts ten laste zijn van deze die er gebruik van maken, 't is te zeggen ieder voor een gelijk aandeel.

VIII. - VOLMACHT.

De heer en Mevrouw Pauwels-Popelier alsook Mevrouw Massaut-Empain verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan de naamloze vennootschap "Centrimo" om voor hen en in hun naam alle eventuele wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte.

Ten dien einde alle akten te tekenen, plans, lastenkohieren, woonstede te kiezen, een of meerdere personen in de plaats te stellen met al of een gedeelte van onderhavige machten, en over het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn voor de verwezenlijking van tegenwoordige volmacht.

VERKLARING.

De verschijners verzoeken uitdrukkelijk de werkende notaris deze akte te laten overschrijven.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt de eenzelveheid van de verschijners sub A en B volgens de door de wet vereiste bewijsstukken.

WAARVAN AKTE,

Gedaan en verleden te Roeselare, datum als ten hoofde gemeld.

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

HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT

van het flatgebouw "Résidentie, STELLA MARIS " gelegen te WESTENDE, Koning Ridderdijk.

ALGEMENE OPMERKINGEN.

ARTIKEL EEN : ZAKELIJK STATUUT.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) hebben de komparanten zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

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

ARTIKEL TWEE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

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

ARTIKEL DRIE : REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

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

ARTIKEL DRIE : ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE BESPREKEN.

1. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken

en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoorts... en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven.

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

Het lokaal in de ondergrond, bestemd voor het plaatsen van transformatoren en gekend onder de benaming "elektrische kabine" zal door de naamloze vennootschap "Centrimo" handelend voor rekening van alle medeëigenaars, onvergolden ter beschikking worden gesteld voor een onbepaalde duur, van de distributiemaatschappij of de opeenvolgende distributiemaatschappijen die belast worden met de bedeling in het flatgebouw.

De eigenaars en de bewoners van het flatgebouw zullen wegens het bestaan en de werking van deze kabine geen enkele vordering mogen laten gelden tegen de distributiemaatschappij. Dit lokaal is slechts toegankelijk voor de aangestelden van de distributiemaatschappij. Deze beslist eigenmachtig over de bestemming van dit lokaal, maar een bestemming zal niet plaatshebben zolang die post nodig is voor de elektriciteitsbedeling van het flatgebouw.

De distributiemaatschappij heeft het recht alle hoog- en laagspanningsmateriaal nodig voor de werking en de uitrusting van de hoogspanningskabine aan te brengen, op te stellen en te onderhouden en dit langs alle toegangswegen van het flatgebouw. Zij mag in de muren, de vloer en het plafond van de kabine alle haken hechten, openingen maken en andere werken uitvoeren, zonder enige vergunning te moeten vragen aan wie ook.

De grond waarop het flatgebouw wordt opgericht en het flatgebouw zelf zijn bezwaard met een kosteloze erfdiensbaar-

heid ten gunste van de distributiemaatschappij, om haar vrije toegang te verlenen voor alle personeel en werktuigen en doorgang met alle kabels.

Het onderhoud van de externe delen van dit lokaal is ten laste van de collectiviteit, doch met uitsluiting van de distributiemaatschappij.

Alle kosten betreffende de installatie van deze hoogspanningspost en de verzekering ervan, het nazicht, het onderhoud, het herstel van de installatie, vallen ten laste van de distributiemaatschappij.

Voornoemde bepalingen betreffende deze transfokabine primeren op elke andersluidende bepaling.

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

Alle toekomstige verkrijgers van privatieven in het flatgebouw worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de komparanten in deze dienaangaande.

4. Ingenottreding.

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

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

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de naamloze vennootschap Centrimo of haar volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief, met of zonder bergplaats, toe te staan. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijne uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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

5. De naamloze vennootschap Centrimo dient geenszins de toestemming te bekomen van de andere medeëigenaars om de veranderingen voorzien in titel VII van onderhavige akte, ten uitvoer te brengen en alle voorbehouden rechten uit te oefenen zonder enig recht op vergoeding vanwege de andere medeëigenaars om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op gemene delen of privaatieve delen.

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

7. TOEGANGEN (nooduitgangen)

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

8. Het flatgebouw zal worden aangesloten op het televisie- en frequentie- modulatie distributienet. De bouwheer zal het recht hebben de nodige werken uit te voeren en inzonderheid om de leidingen te leggen en deze zelfs door de privaatieve eigendommen te laten lopen. De kosten van rechtstreeks aansluiting van de privaatieven aan het net zijn evenwel ten laste van de respectievelijke eigenaars van privaatieven.

Het opstellen van private antennes op het dak is niet toegelaten.

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

ARTIKEL VIJF :

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

ARTIKEL ZES. - VERDELING DER GEMENE DELEN.

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

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door tien duizend/tienduizendsten, verdeeld als volgt :

1. In de kelderverdieping :

Tweeëndertig privatieve kelders, alsmede twee bergingen winkels aan de privatieve appartementen en winkels aanbedeeld, zoals uiteengezet in de beschrijving der appartementen hieroren gedaan in onderhavige basisakte.

GELIJKVLOERSVERDIEPING.

Garage nummer één : tweehonderd vijftwintig komma zestig/tienduizendsten 225,60/10.000en

Garage nummer twee : tweehonderd vijftwintig komma zestig/tienduizendsten 225,60/10.000en

W A (winkel links) : vierhonderd dertig komma achtentachtig/tienduizendsten 430,88/10.000en

W B (winkel rechts) : vierhonderd dertig komma achtentachtig/tienduizendsten 430,88/10.000en

VERDIEPING 1 , 2 , 3.

Zes appartementen in het totaal :

Twee per verdieping, waarvan een appartement A (links) en één appartement B (rechts).

Ieder appartement omvat de vierhonderd eenenvijftig komma veertig/tienduizendsten (451,40/10.000sten).

Samen voor de zes appartementen : de twee duizend zeventien honderd en acht komma vier/tienduizendsten 2.708,4/10.000en

VERDIEPING 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Vierentwintig studio's in het totaal : vier per verdieping waarvan een type A (van voren links) en een type B (voorkant rechts) een type D (achter de studio A en een type C (rechts van de studio D gelegen.

Ieder verdiep wordt geïnditificeerd door een cijfer gaand van 4 tot en met 9.

Op het vierde verdiep bekomt men zodoende Studio 4 A 4 B, 4 D, 4 C.

Vijfde verdiep : studio 5 A, 5 B, 5 D , 5 C.

Voor het negende verdiep bekomt men derhalve : Studio 9 A, 9 B, 9 D, 9 C.

Ieder studio omvat de tweehonderd zestien komma veertien/tienduizendsten (216,14/10.000sten).

Samen voor de vierentwintig studio's, de vijf duizend honderd zevenentachtig komma zesendertig/tienduizendsten (5.187,36/10.000sten).

TECHNISCH VERDIEP.

Twee appartementen gelegen alsvoren. Het appartement T A en T B.

Ieder appartement omvat de : driehonderd vijfennegentig komma vierenzestig/tienduizendsten 395,64/10.000sten

Samen voor de twee appartementen, de zevenhonderd eenennegentig komma achtentwintig/tienduizendsten. 791,28/10.000sten

Hetzij samen : tien duizend/tienduizendsten 10.000/10.000en

De aanbesteding van de gemene delen zoals hierboven vastgesteld zal nooit kunnen gewijzigd worden welk waardeverschil ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende private kavel tegevolge van veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het flatgebouw zouden uitgevoerd worden of tegevolge van wat ook, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van alle medeëigenaars.

ARTIKEL ZEVEN : GEMENE DELEN.

Zijn gemeen de delen van het woningkompleks die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere particulieren, onder andere : de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allenaard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift, de minuteringsverlichting, de ondergrond, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, enzovoorts... deze opsomming geldt als voor-

beeld en is niet beperkend.

ARTIKEL ACHT : PRIVATIEVE DELEN.

Iedere privaatieve eigendom bestaat uit de vormgevende delen van de eigenlijke privaatieve kavels - appartement of studio, autostandplaats, garage met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus onder meer :

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

- De bekleding van de grond (tegelvloeren, parket, enzovoorts) en de elementen waarop deze bekleding rust.

- De binnanmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.

-- De medeëigendom van de muren die een privaatief scheiden van de andere eigendommen.

- De bekleding der muren en de plafonnering.

- De toegangsdeuren tot de kavels zelf en hun bijhorigheden.

- Eventueel de kelder of de bergplaats in de kelderverdieping en de toegangsdeur.

- De vensters begripende de ramen, het glaswerk en de luiken en andere afschermingen.

- De bekleding der balkons en terrassen, de borstweringen, leuningen en traliewerk inbegrepen.

- De binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privaatieve eigendom, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers.

- Het schrijnwerk en de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten.

- De apparatuur voor parlofoon en voor het automatisch openen van de deur.

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

Alle leidingen voor gas, water, electriciteit, televisie- en radiodistributie, parlofoon, enzomeer, vanaf de meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon.

- De meters voor zover er niet behoren aan de distributiemaat-

schappijen of aan anderen die deze maters verhuren.

- De brievenbus in de gemeenschappelijke hall.
- De bel aan de inkomdeur der privatieve eigendommen.
- De platen met opgave van naam en beroep der betrekkers.
- De schoorstenen of luchtkokers dienend voor privaatief gebruik der kavels.

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

ARTIKEL NEGEN : ZAKELIJKE RECHTEN.

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

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

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

ARTIKEL TIEN. - GEBRUIK VAN DE PRIVATIEVEN.

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

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

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

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

ARTIKEL ELF.

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

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

ARTIKEL TWAALF.

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

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL DERTIEN : MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

ARTIKEL VEERTIEN : AANSTELLING VAN EEN SYNDICUS.

Hierna steeds genoemd "ZAAKVOERDER".

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

De zaakvoerder is gelast met het algemeen toezicht over het flat-

gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

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

ARTIKEL VIJFTIEN : VERGOEDING VAN DE ZAAKVOERDER.

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

ARTIKEL ZESTIEN : TAAK VAN DE ZAAKVOERDER.

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

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

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

De zaakvoerder of de voorlopige zaakvoerder heeft het recht de tel-

ARTIKEL ZESTIEN bis.

De voorlopige zaakvoerder, aangeduid in de basisakte, is onherroepelijk benoemd tot aan de datum van de algemene vergadering volgend op het verstrijken van het eerste jaar, te rekenen vanaf de volledige afwerking van het appartementsgebouw. Daarna zal een zaakvoerder benoemd worden voor een termijn van minstens een jaar. Hij zal ten allen tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar.

De functie van voorlopige zaakvoerder alsvoren zal worden waargenomen door de Agence " LA PLAGE " te Westende, Distellaan.

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

ARTIKEL ZEVENTIEN.

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

ARTIKEL ACHTTIEN.

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

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

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

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

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

spraak hiervoor.

Iedere overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aange-tekend schrijven.

ARTIKEL NEGENTIEN. - GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

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

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

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

b/ De ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

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

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

3. Over al de door de zaakvoerder ten voordele van de gemeenschap gevorderde bijdragen is van rechtswege een intrest per jaar verschuldigd vrij van alle hogenaamde taksen en afhoudingen te rekenen van de dag der toezending van de sub één bedoelde aangetekende herinneringsbrief.

Deze intrest zal worden berekend naar rata van een percent boven de rentevoet van de Nationale Bank van België voor leningen en voorschotten.

in rekening-courant op overheidsfondsen of voor het disconteren van promessen met dien verstande dat slechts de hoogste van deze twee rentevoeten in aanmerking genomen wordt en dat de intrest niet lager mag zijn dan tien frank ten honderd 's jaars (10%).

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

ARTIKEL TWINTIG : BEHEERSAFREKENING.

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

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

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

SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL EENENTWINTIG.

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

ARTIKEL TWEEENTWINTIG : SAMENSTELLING.

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

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

tegenwoordigd waren of niet.

ARTIKEL DRIEENTWINTIG : STATUTAIRE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

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

Buiten deze verplichte algemene vergadering, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars die samen minstens een/vijfde van het flatgebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen na de gewone jaarlijkse dag of na de uitgedrukte wens van eigenaars zoals bepaald hierboven, dan kan om het even welke medeëigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL VIERENIWINTIG : OPROEPING.

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

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

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

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

ARTIKEL VIJFENTWINTIG.

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

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

ARTIKEL ZESENTWINTIG. - VERTEGENWOORDIGING.

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

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

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

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

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of het algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten, welke punten dienen bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

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

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

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG. - STEMRECHT.

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

ARTIKEL ACHTENTWINTIG. - QUORUM.

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

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarden van quorum.

ARTIKEL NEGENENTWINTIG : MEERDERHEID.

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

ARTIKEL DERTIG : AFWIJKINGEN AAN QUORUM EN MEERDERHEID.

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen een, zes, elf, zesendertig, vierenveertig en zevenenveertig.

ARTIKEL EENENDERTIG : BUREAU.

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

ARTIKEL TWEENDERTIG : PROCESSEN-VERBAAL.

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

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

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

SECTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

ARTIKEL DRIEENDERTIG : OPSOMMING DER LASTEN.

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

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

ARTIKEL VIERENDERTIG : VERDELING VAN DE LASTEN.

1. ALGEMENE REGEL.

Behoudens hetgeen hierna gezegd wordt vallen de algemene onkosten, inbegrepen de kosten van het schilderwerk der privatieve delen zoals

hiervoor bepaald, ten laste van de gemeenschap. Deze algemene kosten zullen door alle eigenaars worden betaald en gedragen in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

2. UITZONDERINGEN.

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

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

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

Alleen de eigenaars der garages dienen tussen te komen in de onkosten van het reinigen der toegangen en in de kosten van water- en elektriciteitsgebruik in de garages. Deze worden opgemeten door afzonderlijke tellers.

De garages dienen tegelijkertijd op hun eigen kosten de schilderwerken van hun rolluik uit te voeren. De bestaande kleuren dienen geëerbiedigd te worden.

TENLASTENEMING.

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

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

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder : de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallatie betreffende de privatieve en de gemene delen vooraleer overgegaan wordt tot aanvaarding en dit vanaf de ingangstelling ervan, gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te kunnen maken zonder schadelijke gevolgen voor de gezondheid en ten einde de schade door wakheid te beletten.

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

Bij het ontbreken der respectievelijke calorimeters op de onderscheidelijke radiatoren op het ogenblik van de inwerkstelling der installatie voor wat het uitdrogen van het gebouw betreft, is de beheerder of de voorlopige beheerder gemachtigd de kosten voor verbruik van energie te verdelen overeenkomstig de respectievelijke aandelen in het eigendomsrecht der gemene delen der medeëigenaars en dit tot het tijdstip dat het plaatsen der calorimeters verantwoord en uitgevoerd is.

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

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

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

De meting van koud en warm water en van de centrale verwarming IS toevertrouwd aan de maatschappij welke de plaatsing der bedoelde tellers op zich neemt. Deze opname en de verdeling der privatief, welke aldus dient overgemaakt aan de zaakvoerder voor afrekening, zijn begrepen in het geheel van het verhuringskontraakt.

Gezien de maatschappij in kwestie luidens de beschikking van het kontraakt, de verdeling der kosten verzekerd moet de rol die zij heeft te

vervullen van een volslagen neutraliteit zijn.

Alle afrekeningen zullen gebeuren met de zaakvoerder van het gebouw.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL VIJFENDERTIG.

Onderhouds- en schilderwerken van de gemene delen alsook schilderwerken van de privatieve gedeelten waarvan de kosten ten laste vallen van de collectiviteit, alsook het onderhoud der individuele tellers zullen geschieden op de wijze en het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

ARTIKEL ZESENDERTIG : HERSTELLINGEN.

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

1. DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

2. ONONTBEERLIJKE DOCH NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

3. HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE NIET NOODZAKELIJK ZIJN DOCH EEN VOORDEEL, EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MEDEBRENGEN.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van minstens drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

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

ARTIKEL ZEVENENDERTIG : UITVOERING.

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

tot één oktober van ieder jaar.

Tot aan de volledige voltooiing van het gebouw, zullen de aange- stelde van de naamloze vennotschap Centrimo onbeperkte toegang hebben in de privatieve kavels voor het uitvoeren van alle opbouw- en afwerkingsaktivi- teiten. De bouwheer of zijn lasthebber kan eisen dat de sleutels van de privatieven aan hem afgegeven worden.

ARTIKEL ACHTENDERTIG. - REINIGING VAN SCHOORSTENEN EN VERLUCHTINGS- PIJPEN.

De eigenaars zijn verplicht alle schoorstenen en verluchtungs- pijpen te laten reinigen zo dikwijls als dit nodig mocht blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en verluchtungs- pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit, maar na de medeëige- naars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN.

ARTIKEL NEGENENDERTIG.

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhou- ding van hun aandeel in de gemene delen van het flatgebouw, tenzij het be- stuur der belastingen zou bepalen per privatieve eigendom.

C. VERZEKERINGEN.

ARTIKEL VEERTIG : VERZEKERING RISICO'S.

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

1. Brand.

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

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan her verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf de privatie-

ven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

2. Glasbraak.

Is verzekerd alle glas, zo gewo¹en als thermopane, in de particuliere en gemene delen, aan de binnen- en de buitenzijde van het gebouw.

3. Waterschade.

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

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

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

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid inzake arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen die kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

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

Alle medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de zaakvoerder namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering. Ieder medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontra¹kt.

De medeëigenaars zijn gehouden de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder voort te zetten.

De kontrakten worden afgesloten voor een termijn van tien jaar

en zullen geïndexeerd zijn.

Bij afwijking van elke andersluidende bepaling, beslist de distributiemaatschappij eigenmachtig over de verzekering van de "transfocabien" en haar installaties.

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

ARTIKEL EENENVEERTIG : BIJPREMIE.

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

ARTIKEL TWEEENVEERTIG : AFWIJKINGEN.

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

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

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

ARTIKEL DRIEENVEERTIG. - INVORDERING.

In geval van teistering zullen de krachtens de polissen uit te keren vergoedingen uitbetaald worden aan de zaakvoerder, in aanwezigheid van de daartoe door de algemene vergadering aangestelde medeëigenaars, op last deze fondsen te storten bij een bankinstelling of op een andere plaats, volgens de modaliteiten en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

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

ARTIKEL VIERENVEERTIG : GEBRUIK VAN DE VERGOEDING.

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

a. Ingeval van gedeeltelijke teistering zal de vergoeding gebruikt worden voor het herstellen der schade aan het beschadigd gedeelte. Is de uitgekeerde vergoeding ontoereikend om de kosten van deze herstelling te dekken, dan zal het tekort ingevorderd worden lastens alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Is de uitbetaalde vergoeding hoger dan de herstellingskosten, dan komt het batig verschil toe aan zelfde medeëigenaars in dezelfde verhouding.

b. Ingeval van volledige teistering dit wil zeggen wanneer de teistering meer dan drie/vierden van de waarde van het flatgebouw bereikt zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw, tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van minstens drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

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

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

Voorzitter van de Rechthank van Eerste Aanleg van het arrondissement waarin het flatgebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

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

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

ARTIKEL VIJFENVEERTIG.

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

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

De algemene onkosten bevatten verder :

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

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

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

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

5. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de

zaakvoerder uitgegeven.

6. Alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de inrichting voor centrale verwarming en warmwaterbedeling. Het verbruik van deze installaties zal echter gemeten worden door afzonderlijke tellers en terugbetaald in dezelfde mate.

7. Het loon, de verzekering en de sociale lasten van een huisbewaarster en/of onderhoudspersoneel in dienst van de medeëigenaars.

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

9. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van alle gemene delen opgesomd in artikel 12 van onderhavig reglement.

10. Alle kosten in verband met de afgesloten verzekerings- en onderhoudskontrakten.

SEKTIE VIJF : BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL ZESENZEERTIG.

De appartementen of studio's op de verdiepingen zijn bestemd voor bewoning. Een vrij beroep mag er worden uitgeoefend en kantoren mogen er worden ingericht. Het is er verboden enige handel te drijven.

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

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG. - DRAAGWIJDTE. - VERANDERINGEN.

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

SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG : VERBODSBEPALINGEN.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn

ARTIKEL ZESSENVEERTIG bis.

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

Zijn bijvoorbeeld uitgesloten : café's, friture, snackbar, dancings, lunapark, begrafenisondernemingen, beenhouwerijen, vishandel enzovoorts...

De voetpaden zullen in geen geval mogen ingenomen worden voor handelsdoeleinden of publiciteit.

voor hun normale bestemming (fietsen, kinderrijtuigen, enz...).

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat geuren verspreidt of de andere bewoners op enige andere wijze zou hinderen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels, schoenpoetsen, enz...

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

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

Fietsen, kinderrijtuigen enz... zullen moeten worden geplaatst ~~in de privatieve kelders in de kelderverdieping~~ gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers ~~Gebruik van autoberg- of standplaatsen.~~

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement :

1. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of de plaatsen voorzien om te manoevreren, voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan de uitrijdende voertuigen.

2. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats en dit buiten de afgebakende grenzen.

3. Het medeëigenaarsschap van de autostandplaatsen is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.

4. Het medeëigenaarsschap wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere vochtigheid, water, zon enz... hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.

5. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade

welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

6. Het is ten strengste verboden :

a) kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten

b) er met fietsen, trottinettes, moto's enzovoorts.. te rijden.

c) in de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en bezinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken

d) er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enz..) uit te voeren of te laten uitvoeren.

e) er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.

f) materialen op de parkeerplaatsen te bergen.

7. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.

8. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG : TOELATING VOOR HUISDIEREN.

Huisdieren zoals katten, honden en vogels worden slechts toegelaten als gedoogzaamheid. Indien een dier zou hinderen door lawaai, geuren of anderszins, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen deze gedoogzaamheid kunnen intrekken.

ARTIKEL VIJFTIG :

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

ARTIKEL EENENVIJFTIG :

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

ARTIKEL TWEEENVIJFTIG : PUBLICITEIT - NAAMPLATEN.

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

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

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

ARTIKEL DRIEENVIJFTIG : VERBODSBEPALINGEN.

laten.

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

SEKTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

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

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

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

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG : GEBRUIK VAN DE LIJFT.

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

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

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

SEKTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG : TELEFOON - ANTENNES.

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

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

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

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG : VERPLICHTEND KARAKTER.

Het reglement van medeïgendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige en toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in ieder akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van een particuliere eigendom toestaat hetzij ten titel van huur hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement door voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtsgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan, en dat zij op hun beurt deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen ten even welke titel solidair en ondeelbaar verbonden.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG : GESCHILLEN.

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

De beslissingen van deze scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.

ARTIKEL NEGENVIJFTIG : AANVULL ENDE BESCHIKKINGEN - KEUZE VAN WOONPLAATS.

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

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

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

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

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

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

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 er toe 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: 56.702 F

b) belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen (deze bewaargaving mag evenwel vervangen worden door een onherroepelijke bankwaarborg): 30 x 35.000 = 1.050.000 F

c) de waarborgsom van het openbaar domein bedraagt: 15.000 F

Art. 9. - Vooralser installatie en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening 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 grésbuizen van 0,15 m diameter.

Water-, gas- en elektriciteitsmeters 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 elektriciteitsvoorziening 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. 45. § 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gesteld voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgegeven. De vergunning moet dit lid overnemen.

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

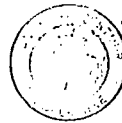
Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

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 voorbereidings- en uitvoerings- 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. 60 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Namens het College:

De Secretaris,
(get.)



De Burgemeester,
(get.)

J. Desseyn

A. Inghelram

30 NOV 1978
HK 364859
30 NOV 1978
HK 364859

Gemeente
Middelkerke
45 F

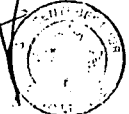
Voor eensluidend uittreksel:

De Secretaris,

De Burgemeester,

Maarten Van den Broek
J. Desseyn
A. Inghelram

J. DESSEYN



De Burgemeester,
[Signature]

Stad Middelkerke
Aanvraag Nr 1978/282
Afd. Stedebouw
19.642/78/NR

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
op 21 november 1978 19
Aanwezig: A. Inghelram, Burgemeester-Voorzitter;
R. Gesquière, L. Dewulf, R. Vanhercke en R. Muyl-
laert, Schepenen;
en J. Desseyn, secretaris.

BOUWVERGUNNING A

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door N.V. Centrino - Noordstraat 69 - 8800 Roeselaere

met betrekking tot een perceel gelegen K. Ridderdijk
en strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 12/09/1978
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, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van _____

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling, maar waardoor de vergunning vervallen is;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van _____

dat het College bij beslissing van _____ voorgesteld heeft af te wijken;

(1) van de grafische voorschriften van dit plan;

(1) van (de) artikel(en) _____ der geschreven voorschriften met betrekking tot:

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regels van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat geen bezwaarschrift(en), is (zijn) ingediend, dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

(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;

(3) Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt

"Gunstig" zie copy in bijlage)

De wettelijke voorschriften inzake brandbeveiliging dienen nageleefd te worden K.B. 4.4.1972.

Besluit:

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan N.V. Centrino

die ertoe gehouden is:

1. de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;

2. de adviezen na te leven verstrekt door:

a) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust te Oostende;

b) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust te Oostende.

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen K. Ridderdijk

bekend bij het kadaster, 10 afd. sectie A nr 1 1 46-1 x 39

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 aankomende 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 reglementen en het bevelen van de Minister van Arbeid, Industrie en Handel.