

Voor ons, Meester Xavier PEERS, doctor in de rechten, notaris verblijvende te Harelbeke.

Is verschenen:

De heer Gustave-Albert MALYSSE, handelaar, geboren te Harelbeke op negentien december negentienhonderd drie en twintig, handelende in eigen naam en als gevolmachtigde over zijn echtgenote Mevrouw Ivonne-Antoinette DEGROOTE, zonder beroep, geboren te Harelbeke op vier februari negentienhonderd vier en twintig, ingevolge volmacht verleden voor de werkende notaris op twaalf juli negentienhonderd vijf en zeventig en die gehecht werd aan de akte verkoop verleden voor de ondergetekende notaris in datum van negen september negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven ten kantore der hypothecken te Veurne op vier en twintig september nadien, Boek 5771 nummer 10, samenwonende te Harelbeke, Gaverstraat, 156.

Gehuwd onder het stelsel der wettelijke gemeenschap bij gebrek aan huwelijkskontraakt.

Hierna genoemd "de verschijner".

Welke "verschijner" ons notaris, volgende uiteenzetting heeft gedaan :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De "verschijner" verklaart dat hij eigenaar is van :

GEMEENTE MIDDELKERKE.

Een in oprichting zijnde gebouw, staande en gelegen te Middelkerke, Zeedijk 435, ten kadaster bekend, Sectie D, nummer 557/w/13 voor een grootte van één are vijftig centiareen.

Palende noord : Bergman-De Grauwe Raymond te Brussel, oost de Algemene Grond- en Nijverheidsmaatschappij te Westende, zuid André Walon te Schaarbeek, Paul Walon-Agneessens de consoorten te Etterbeek en Raymond Bergman-De Grauwe voornoemd, west de Zeedijk.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Bovenbeschreven goed behoort toe aan de "verschijner" om het aangekocht te hebben jegens de heer Hedwig-Frans Vanhove, immobiliënagent, wonende te Middelkerke, blijkens akte voor ons notaris verleden op drie juni negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien juni daarna, Boek 5710, nummer 31.

De heer Hedwig Vanhove was eigenaar om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Suzanne-Marie-Joséphine Eeman, zonder beroep, echtgenote van de heer Robert-Charles-Marie-Joseph Jonkheer Donnet, wonende te Antwerpen, Mevrouw Simonne-Marguerite-Marie Eeman, zonder beroep, echtgenote van de heer René-Charles-Adelin Carez, wonende te Audergem, en de heer Jean-Ladislas-Marie Baron Eeman, ingenieur te Bosvoorde, blijkens akte verleden voor Meester Ignace Muylle, notaris te Middelkerke op zes april negentienhonderd vijf en zestig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op achttien mei nadien, Boek 4523, nummer 10.

Voornoemde consoorten Eeman waren eigenaar van bovenbeschreven goed eerst in onverdeeldheid met hun moeder na het overlijden van hun vader de heer Ernest Eeman te Brussel op acht november negentienhonderd vijf en dertig en nadien elk voor één derde, na het overlijden van hun moeder, Mevrouw de Korimies, te Brussel op negentien mei negentienhonderd vier en zestig.

De echtgenoten Ernest Eeman-de Korimies waren eigenaar van bovenbeschreven goed sinds meer dan dertig jaar geleden te rekenen vanaf heden. De "verschijner" verklaart het inzicht te hebben een appartementsgebouw met name "RESIDENTIE SUNSHINE" op te trekken op voorschreven grond, hetwelke zal bevatten : een gelijkvloers met twee garages en twaalf kelders en zes verdiepingen met ieder twee woonkavels.

De "verschijner" verklaart het goed te onderwerpen aan het bijzonder stelsel voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis van het burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig). Daaruit volgt dat het kwestieus goed, zal verdeeld worden in enerzijds private gedeelten, die het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend eigendomsrecht en anderzijds uit gemene delen of gemene zaken die het voorwerp zullen uitmaken van een recht van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Aangehechte stukken.

De "verschijner" heeft ons ter hand gesteld om aan huidige akte gehecht te worden, na door de verschijner en ons notaris "ne varietur" te zijn ondertekend en om geregistreerd te worden met deze, twee plannen opgemaakt door de heer architect E. Declercq te Izegem, te weten :

1. Een plan waarop is afgebeeld: het kadastraal plan, de ligging, het wegprofiel, de doorsnede A-E van het gebouw, en de voor- en achtergevel.
2. Een plan waarop is afgebeeld: het funderings- en rioleringsplan, het gelijkvloers, de inplanting van de verdiepingen 1-3 en 5, en de verdiepingen 2-4 en 6.

De hierboven vernoemde plannen vullen elkaar aan en vervolledigen elkaar. Zij zullen moeten gelezen en geïnterpreteerd worden in functie van elkaar.

Een verschil van vijf per honderd tussen de maten voortkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden.

Deze plannen kunnen slechts ten titel van inlichting ingeroepen worden, zolang het gebouw niet volledig af zal zijn: deze kunnen steeds gewijzigd worden op voorwaarde dat de wijzigingen in niets schaden, noch aan de sterkte van het gebouw, noch aan het gemeen belang van de eigenaars; daarenboven mogen deze wijzigingen noch de kubiek, noch de oppervlakte van de private delen die reeds gebouwd zijn, verminderen.

De "verschijner" behoudt zich het recht voor, tot na de voltooiing van het gebouw, de gemene delen te wijzigen, 't zij in oppervlakte, 't zij anderszins, dit alles op eigen verantwoordelijkheid, zoals bijvoorbeeld de halls.

Stedebouwkundige voorschriften.

De "verschijner" verklaart dat voormelde plannen goedgekeurd werden door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op vijftien oktober negentienhonderd vijf en zeventig, bouwregister nummer 1975/51, referentienummer stedebouw 126.530/75/MV en bevattende volgende voorwaarden :

" Artikel één : de vergunning wordt afgegeven aan de heer Gustave Malysse, die ertoe gehouden is :

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven : gunstig mits de werken

volgens het hierbijgevoegd gewijzigd ontwerp uit te voeren. Bouwcontrole volgt. De aanvraag van de werken dient tenminste acht dagen vooraf aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening te worden medegedeeld. Gelieve bij deze kennisgeving ons dossiernummer te vermelden.

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

- de liftkoker, trappen en trapzalen dienen in gewapend beton te worden voorzien. De aansluiting aan het gemeentelijk rioolnet zal geschieden in gresbuizen van nul komma vijftien meter. De aanvraag om aansluiting dient schriftelijk te gebeuren. De tellers voor water-, gas en electriciteit dienen in afzonderlijke lokalen ondergebracht te worden. Vooraleer de werken der sanitaire installatie aan te vatten, dient contact opgenomen te worden met het gemeentelijk waterbedrijf, teneinde de manier van opstelling der watermeters te bepalen. De bouwheer dient zijn voorzorgen te nemen door het plaatsen van een pompinstallatie zodat er voldoende druk is in de waterleidingen naar de bovenste verdiepingen.

- Indien het totaal vermogen voor de ganse inrichting meer dan vijftien KVa bedraagt, dan is de bouwheer verplicht een daartoe geschikt lokaal kosteloos ter beschikking te stellen van de intercommunale voor de inrichting van een transformatie kabien. De regenwater afvoerbuizen dienen onder het voetpad aangesloten te worden.

Beschrijving van de aangehechte plannen.

Plan één bevat :

1. de doorsnede A-B van het gebouw.
2. de achtergevel van het gebouw.
3. de voorgevel van het gebouw.
4. het kadastraal plan.
5. het liggingsplan.
6. een wegprofiel.

Plan twee bevat :

1. het funderings- en rioleringsplan.
2. het plan van het gelijkvloers.
3. het plan van de verdiepingen één - drie en vijf.
4. het plan van de verdiepingen twee - vier en zes.

- Het plan van het gelijkvloers bevat :

GEMENE DELEN : een inkomhall links, uitgevende op de traphall en een inkomhall rechts, uitgevende in een gemeenschappelijke berging, de traphall met de trap en de liftkoker met de lift, het tellerslokaal voor electriciteit en het tellerslokaal voor water, een gemeenschappelijke bergplaats, de keldergang in de eigenlijke kelderruimte gelegen, gaande van het tellerslokaal voor water tot achteraan het gebouw. Achteraan het gebouw een

gemeenschappelijk lokaal voor de inrichting van een elektrische transformatiekabin.

PRIVATIEVE DELEN : twee garages, genummerd " G1 " en " G2 ", vooraan het gebouw gelegen; en twaalf kelders, genummerd van " K1 " tot en met " K12 " .

- Het plan van de verdiepingen één, drie en vijf, bevat :

GEMENE DELEN : de traphall met de trap en de liftkokers met de lift.

PRIVATIEVE DELEN : ieder verdiep is voorzien van twee woonkavels.

- de woonkavels links, genummerd op het eerste verdiep " A1 " op het derde verdiep " A2 " en op het vijfde verdiep " A3 ", bevatten elk : een living met terras en kookhoek, een hall, een badkamer, een slaapkamer en een terras met berging.
- de woonkavels rechts, genummerd op het eerste verdiep " B1 ", op het derde verdiep " B2 " en op het vijfde verdiep " B3 ", bevatten elk : een living met terras en kookhoek, een hall, een badkamer en een slaapkamer met terras.

- Het plan van de verdiepingen twee, vier en zes, bevat :

GEMENE DELEN : de traphall met de trap en de liftkoker met de lift.

PRIVATIEVE DELEN : ieder verdiep is voorzien van twee woonkavels.

- de woonkavels links, genummerd op het tweede verdiep " C1 ", op het vierde verdiep " C2 " en op het zesde verdiep " C3 ", bevatten elk : een living met terras en kookhoek, een hall, een badkamer, een nachthall met bergplaats, een kleine en een grote slaapkamer, uitgevende op een terras met berging.
- de woonkavels rechts, genummerd op het tweede verdiep " D1 ", op het vierde verdiep " D2 ", en op het zesde verdiep " D3 ", bevatten elk : een studio met terras en kookhoek, een hall en een badkamer.

Verklaringen nopens de gemene en private delen.

De " verschijner " verklaart :

1. dat het zijn wil is dat ieder appartement met zijn aanhorigheden, zo en gelijk zij zich bevinden en zoals zij beschreven zijn, een afzonderlijke eigendom vormen, waarover men mag beschikken, zelfs afzonderlijk, kosteloos of mits de te geldemaking en welk kan bezwaren met wezenlijke rechten.
 2. dat hij een kohier van medeigendom en innerlijke orde liet opstellen, het welk tot doel heeft : de gebuursverhouding en de medeigendom te regelen; dit kohier bepaalt verder de wijze waarop de gemeenzame delen zullen beheerd worden, alsook de modaliteiten van tussenkomst van ieder medeigenaar in de gemene kosten, onder voorbehoud van wat hierna zal besproken worden nopens het onderhoud en eventuele herstellingen van de gemene delen in ieder deel van het gebouw. Dientengevolge is het gebouw samengesteld uit private delen die de uitsluitlijke eigendom van ieder eigenaar zullen zijn, en uit gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld aan de medeigenaars zal behoren, elk voor een aandeel of een fractie. Het aandeel van iedere medeigenaar van een woonkavel of bergplaats, in de onderscheiden gemene delen van het gebouw - grond inbegrepen - is uitgedrukt in aandelen genoemd " duizendsten " .
- Aan ieder kavel zal een aantal kwotiteiten, uitgedrukt in duizendsten, in de gemeenzame delen, toegekend worden.

Het aandeel aldus verkregen door ieder medeigenaar, zal de tussenkomst bepalen in de gemeenzame kosten, dit onder voorbehoud van hetgeen vermeld in het alhier aangehecht kohier van medeigendom; deze kwotiteiten zullen bepaald worden, zo door de nuttige oppervlakte van de privatieve delen dan door de vergelijking met hun bestemmingswaarde.

Dit kohier zal verplichtend zijn voor al deze, welke eigenaar, medeigenaar of rechthebbenden worden, ten welke titel ook, van een privaatief deel van het appartementsgebouw genaamd "Residentie Sunshine".

Dit kohier zal bindend zijn voor de partijen, het dient authentiek en aanvaard te worden gehouden, in zijn huidige bewoordingen, door al deze die, om het even welke titel of hoedanigheid, eigenaars worden van een woonkavel, kelderberging of garage.

Voormeld kohier blijft aangehecht aan deze tegenwoordige akte, met de welke het zal overgeschreven worden ten kantore van grondpanden.

Ingeval van verkoop of vervreemding, zullen even bepaalde verplichtingen opgelegd worden aan de nieuwe eigenaars.

In algemene zin, het enkel feit van eigenaar, medeigenaar of rechthebbende van een woonkavel of kelderberging in voorgeschreven gebouw te worden, brengt mede ten volle, de aanvaarding van al de rechten en plichten, spruitende, zo uit de huidige akte dan uit zijn bijvoegsels.

Het kohier van medeigendom bevat :

a) het werkelijk statuut welke aan allen zal tegenstelbaar zijn, door zijn overschrijving ten kantore van grondpanden.

b) het kohier van inwendige orde, welke een werkelijk statuut uitmaakt, en zal verplichtend zijn, of opgelegd worden aan om het even wie, die in de toekomst, - ten welke titel het ook weze - eigenaar zal worden van een deel van de hierboven beschreven eigendom.

Samenvattende lijst der nummering der kavels.

Gelijkvloers : garage " G1 " en " G2 "
 kelders " K1 ", " K2 ", " K3 ", " K4 ", " K5 ",
 " K6 ", " K7 ", " K8 ", " K9 ", " K10 ",
 " K11 " en " K12 ".

Eerste verdiep : woonkavels " A1 " en " B1 ".

Tweede verdiep : woonkavels " C1 " en " D1 ".

Derde verdiep : woonkavels " A2 " en " B2 ".

Vierde verdiep : woonkavels " C2 " en " D2 ".

Vijfde verdiep : woonkavels " A3 " en " B3 ".

Zesde verdiep : woonkavels " C3 " en " D3 ".

Toekenning " Duizendsten " in de gemene delen aan ieder privatief.

Er is aanbedeeld ten titel van onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw en de grond aan :

- garage " G1 " : tweehonderd negen en twintig / tienduizendsten :	229/10.000
- garage " G2 " : tweehonderd negen en twintig / tienduizendsten :	229/10.000
- kelder " K1 " : vier en veertig / tienduizendsten :	44/10.000
- kelder " K2 " : vijf en dertig / tienduizendsten :	35/10.000
- kelder " K3 " : vijf en dertig / tienduizendsten :	35/10.000
- kelder " K4 " : zes en dertig / tienduizendsten :	36/10.000
over te dragen :	608/10.000

	overdracht :	608/10.000
- kelder " K5 " :	acht en dertig / tienduizendsten :	38/10.000
- kelder " K6 " :	zeven en dertig / tienduizendsten :	37/10.000
- kelder " K7 " :	vijf en dertig / tienduizendsten :	35/10.000
- kelder " K8 " :	vijf en dertig / tienduizendsten :	35/10.000
- kelder " K9 " :	vijf en dertig / tienduizendsten :	35/10.000
- kelder " K10 " :	zeven en dertig / tienduizendsten :	37/10.000
- kelder " K11 " :	negen en dertig / tienduizendsten :	39/10.000
- kelder " K12 " :	zes en veertig / tienduizendsten :	46/10.000
- de appartementen " A1 ", " A2 " en " A3 " : elk zevenhonderd twee en tachtig / tienduizendsten (782/10.000) of samen tweeduizend driehonderd zes en veertig / tienduizendsten :		2346/10.000
- de appartementen " B1 ", " B2 " en " B3 " : elk zevenhonderd één en tachtig / tienduizendsten (781/10.000) of samen tweeduizend driehonderd drie en veertig / tienduizendsten :		2343/10.000
- de appartementen " C1 ", " C2 " en " C3 " : elk negenhonderd zeven en zestig / tienduizendsten (967/10.000) of samen tweeduizend negenhonderd en één/ tienduizendsten :		2901/10.000
- de appartementen " D1 ", " D2 " en " D3 " : elk vijfhonderd / tienduizendsten (500/10.000) of samen duizend vijfhonderd / tienduizendsten :		1500/10.000
Samen : tienduizend / tienduizendsten :		<u>10000/10.000</u>

Opmerking : In het algemeen, alles wat niet uitdrukkelijk voorzien en beschreven is als privaatief deel, te weten, het lokaal bestemt om de motor van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de daken, de goten, de wateraflopen, het manoeuvreerterrein en de doorgang tot de straat, is begrepen in de gemene delen van het gebouw.

Erfdienstbaarheden.

A. algemeen :

Ieder privaatief wordt overgedragen met alle voordelen en nadelen, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeligd worden, vrij aan de overnemer zich er tegen te verzetten en de voordelige ten zijne behoefte te doen gelden, doch dit alles op eigen kosten en gevaren, en zonder dat deze bepaling meer rechten zou kunnen geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

B. Bijzondere.

a. verdeling en samenvoeging der kavels.

Het is steeds toegelaten :

1. de binnenschikkingen der kavels te wijzigen.
2. twee eigendommen op het zelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen.
3. één of meerdere plaatsen van een kavel te voegen bij het aanpalend kavel.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk ahangend van het gewijzigd kavel zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening

houdend met de wijziging van de oppervlakte.

4. Na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plans zelf, tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle bewoners van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

5. Ingeval deze veranderingen enige wijziging meebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van het reglement van medeigendom.

6. De verschijnster heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regie van water-, gas en electriciteit, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden, of noch in de mate de verschijnster in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nuttig of nodig zijn en dit volgens de enkele opvatting van de verschijnster die aangaande volledig vrij kan oordelen. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

7. De verschijnster alleen heeft recht op de vergoeding voor het gemeen maken van de zijgevels van het gebouw. Zij zal kunnen overgaan tot de uitmeting en een schatting van deze muren en heeft met uitsluiting van elke andere medeigenaar het recht op de vergoeding of afstandsprijs. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat hij aansprakelijk is voor deze muren of dient tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw ervan. De medeigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij afstand der gemeenzaamheid.

b. in de woonkavels mag geen handel gedreven, noch een ambacht uitgeoefend worden, noch enig vrij beroep, die bezoeken teweeg brengt.

c. er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de garages niet zullen tussenkomen in het onderhoud en herstellingskosten van de lift, alsook niet dienen tussen te komen in het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

C. conventionele of door de bestemming van de huisvader.

het bouwen van de "Residentie Sunshine" kan een toestand teweeg brengen, die van aard is, een erfdienstbaarheid te vestigen, indien de grond aan verscheidene eigenaars zou hebben toebehoort. Tegenwoordige akte heeft de juridische verdeling van de eigendom teweeg gebracht: zo, zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde, van een privaatief deel van de "Residentie Sunshine". Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door de artikels zeshonderd twee en negentig en volgende van het burgerlijk wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen. Dit is namelijk het geval met:

- de zichtneming, die zou kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere;

- de gemeenzaamheid van regenwater- aflopcn, riolen, huishoudwater, enz..
- de doortocht van de leidingen en buizen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, huishoudelijke afval, kokers, enz..)
- en in het algemeen : van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidene privatieve delen, of tussen de delen en de gemeenschappelijke, die het plan, de uitvoering van het plan of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

Verzekeringen.

De " verschijner " zal de eerste vereiste verzekeringen afsluiten, voor een verantwoord bedrag, en voor een duur van tien jaar, teneinde op elk oogenblik en volledig de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te delgen, en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden, volgens het voormeld kohier van medeigendom.

De verzekeringen zullen moeten overgenomen en voortgezet worden, bij iedere overdracht, door de nieuwe medeigenaars voor de duur van de polissen nog in voege.

Bijzondere bepalingen.

a. ingenottreding : teneinde alle schade en nadelen te vermijden die het gevolg kunnen zijn van een voorbarige betrekking, ontzeggen de verkrijgers zich het recht hun privatieve eigendom in bezit te nemen voor de volledige afwerking, zo van de privatieve delen als van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

Onder bezit nemen verstaat men, niet alleen de eigenlijke bewoning maar ook het feit de inboedel aan te brengen of arbeiders te sturen en opschikwerken of schilderwerken uit te voeren of zelfs het feit de sleutel af te halen of te laten afhalen.

Ingeval de verkrijgers toch eender welke daad van bezitneming of bewoning zouden stellen dan geldt deze als aanvaarding.

Nochtans heeft de verschijner anderzijds het recht een voorlopige bewoning toe te staan aan de verkrijgers van hun privatieve eigendom, maar dan zal de gezegde eigenaar alleen aansprakelijk zijn voor zijn privaatief eigendom en hij neemt automatisch iedere waardevermindering of schade, die eraan zouden kunnen berokkend worden, ten zijne laste.

Anderzijds mag de voorlopige bewoning in geen enkel geval de normale vooruitgang van de voltooiing werken der gemeenschappelijke delen belemmeren.

b. Daarenboven bepalen de verschijners :

Dat de koper van een appartement, of garage deel uitmakende van de " Residentie Sunshine " het goed mag verkopen noch hypothekeken, vooraleer de volledige koopsom te hebben betaald. Deze voorwaarde zal - indien nodig - moeten overgenomen worden in de aankoopakte. Nochtans zal het de koper vrijstaan het goed te hypothekeken met het oog op het betalen van de verkoopprijs, en dit met de geschreven toelating van de verschijners dewelke zich verbindt de toelating te verlenen, zo de ontleende som gevoegd bij de andere geldmiddelen voldoende zal blijken tot een volledige vereffening der koopsom, en dat de koper de nodige deligatie verleend aan

de " verschijner " of hun lasthebbers op de ontleende sommen met het oog op de volledige vereffening.

c. De voorverwarming is ten laste van de kopers.

d. De opkuis is te beschouwen als voorkuis.

Burgerstand.

De werkende notaris bevestigt op zicht van de officiële stukken, de eenzelligheid van de verschijner te hebben nagezien zoals hierboven is vermeld.

Ontslaging.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambts-halve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving dezer.

Woonstkeuze.

Tot uitvoering dezer kiest de " verschijner " woonst ter studie van de werkende notaris.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Harelbeke.

Het jaar negentienhonderd zes en zeventig.

De derde februari.

En na gedane lezing heeft de " verschijner " met ons notaris getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Harelbeke, de vierde februari negentienhonderd zes en zeventig, vijf bladen, één verzending, boek 429, blad 19, vak 17.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank. De Ontvanger. (Getekend A. Verhaeghe).

Volgen aangehechte plannen.

Getekend " ne varietur " door partijen en ons notaris om gehecht te blijven aan onze akte van 3 februari 1976.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Harelbeke, de vier februari negentienhonderd zes en zeventig, één blad, geen verzending, boek 76, blad 35, vak 25/1.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank. De Ontvanger. (getekend A. Verhaeghe).

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door Mijnheer Malysse G., Gaverstraat, 156, Harelbeke,

met betrekking tot een perceel gelegen Zeedijk, 435, 435 B, en strekkende tot bouwen van een appartementsgebouw.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 6 juni 1975.

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;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

Gunstig mits de werken volgens het hierbijgevoegd gewijzigd ontwerp uit te voeren. Bouwcontrole volgt.

De aanvang van de werken dient tenminste acht dagen vooraf aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening te worden medegedeeld. Gelieve bij deze kennisgeving ons dossiernummer te vermelden.

BESLUIT:

Artikel 1 : De vergunning wordt afgegeven aan Mijnheer Malysse, die ertoe gehouden is :

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

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

De liftkoker, trappen en trapzalen dienen in gewapend beton te worden voorzien. De aansluiting aan het gemeentelijk rioolnet zal geschieden in gresbuizen van 0,15 m. De aanvraag om aansluiting dient schriftelijk te gebeuren. De tellers voor water-gas en electriciteit dienen in afzonderlijke lokalen ondergebracht te worden. Vooraleer de werken der sanitaire installatie aan te vatten dient contact opgenomen te worden met het gemeentelijk waterbedrijf, teneinde de manier van opstelling der watermeters te bepalen. De bouwheer dient zijn voor zorgen te nemen door het plaatsen

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

=====

Inhoudstafel.

HOOFDSTUK I. - INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

- Art. 1. Samenstelling
- Art. 2. Privatieve delen
- Art. 3. Gemene delen

HOOFDSTUK II. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Afdeling A : PRIVATIEVE DELEN

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Verkaveling
- Art. 6. Privatieve delen die de medeigendom aanbelangen
- Art. 7. Werken aan privatieve delen
- Art. 8. Verhuring
- Art. 9. Wijze van bewoning
- Art.10. Vrije toegang

Afdeling B : GEMENE DELEN

- Art.11. Gebruik
- Art.12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken
- Art.13. Noodzakelijke herstellingswerken
- Art.14. A. Panelen en plakaten
B. Gebruik van autoberg- of standplaatsen

HOOFDSTUK III. - LASTEN EN INKOMSTEN

- Art.15. Opsomming der lasten
- Art.16. Verdeling
- Art.17. Betaling
- Art.18. Overdracht der loten
- Art.19. Verhuring
- Art.20. Ontvangsten
- Art.21. Verzekeringen

HOOFDSTUK IV. - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

Afdeling A : ALGEMENE VERGADERING

- Art.22. Maachten
- Art.23. Gewone vergadering
- Art.24. Buitengewone vergadering
- Art.25. Bijeenroeping
- Art.26. Samenstelling
- Art.27. Stemmen

- Art.28. Quorum
- Art.29. Meerderheid
- Art.30. Register

Afdeling B : BEHEERDER-SYNDICUS

- Art.31. Beheerder-syndicus
- Art.32. Eerste beheerder-syndicus
- Art.33. Taak van de beheerder-syndicus
- Art.34. Wedden en vergoedingen
- Art.35. Betwistingen
- Art.36. Sancties

Afdeling C : BEHEERRAAD

- Art.37. Beheerraad-syndicus

HOOFDSTUK V. - VERSCHEIDENE SCHIKKINGEN

- Art.38. Reëel statuut
- Art.39. Bijkomende reglementen
- Art.40. Kosten
- Art.41. Woonstkeuze

HOOFDSTUK I. - INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

Artikel 1. Samenstelling.

- a) Het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit :
 - privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen;
 - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van medeigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Privatieve delen.

Zijn privaat de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk :

- a) - de bestanddelen der privatieve loten zoals bevoering, - bedekkingen der muren, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen; - de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties enz...
- b) - de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

Artikel 3. Gemene delen.

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :
de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

HOOFDSTUK II. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Afdeling A : PRIVATIEVE DELEN

Artikel 4. Principe.

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van medeigendom en door de wetten.

Artikel 5. Verkaveling.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

Artikel 6. Privatieve delen.

- a) zonder akkoord van de Algemene Vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wege of de gemene delen in het woningcomplex zoals : raamluiken, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.
- b) de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus.

Artikel 7. Werken aan de privatieve delen.

- a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder-syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.
- b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder-syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

Artikel 8. Verhuring.

- a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en be-

- goede personen.
- b) De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.
 - c) De huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.
 - d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.
 - e) De eigenaars zijn verplicht een copij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de beheerder-syndicus te overhandigen.
 - f) Ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de beheerder-syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurders.
 - g) De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.
 - h) Ingeval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

Artikel 9. Wijze van bewoning.

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.
- b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningscomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de beheerder-syndicus en ontworpen door de bouwmeester.
- c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.
- d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.
- e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.
- f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, ra-

• diodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex. Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten onstoord zijn.

Artikel 10. Vrije toegang.

De eigenaars moeten de beheerder-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privaatieve delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de beheerder de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegeld bij middel van een plakband de handtekening dragend en van de mede-eigenaars en van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

Afdeling B : GEMENE DELEN

Artikel 11. Gebruik.

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kindwagens enz.... mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

Artikel 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

Artikel 13. Noodzakelijke herstellingswerken.

a. De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privaatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de beheerder-syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de beheerder-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook

moet raadpleegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad, hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die alsdusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.

- b. - De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het wonincomplex.
- Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

Artikel 14. A) Panelen en plakaten.

De beheerder-syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlophones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

B) Gebruik van autoberg- of standplaatsen.

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

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor autos mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen; zijn dienaangaande uitgesloten:
de caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.
2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen.
Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.
3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. De co-proprieiteit van het lokaal dat autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. De co-proprieiteit 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.
6. 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.
7. Het is ten strengste verboden :
 - a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostand-

- plaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.
- b) Er met fietsen, trottinettes, motos, enzovoort te rijden.
 - c) In de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.
 - d) er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.
 - e) er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enzovoort ...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.
 - f) materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen.
8. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen ; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

HOOFDSTUK III. - LASTEN EN INKOMSTEN.

Artikel 15. Opsomming der lasten.

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de medeëigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de beheerder-syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

Artikel 16. Verdeling.

Behoudens tegenstrijdige bedingen, zullen alle gemene lasten verdeeld worden tussen alle medeëigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

Artikel 17. Betaling.

- a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, moet de beheerder-syndicus van de medeëigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering. Al de rekeningen van de beheerder-syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder-syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.
- b) De afrekening der gemene lasten wordt per trimester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

Artikel 18. Overdracht der loten.

De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem nog verschuldigd bedrag betalen hetwelk samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerder-syndicus. Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte. De nieuwe eigenaar is gehouden tot betaling der sommen gevorderd sedert de datum van de notariële akte.

Artikel 19. Verhuring.

De beheerder-syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de Algemene Vergadering. De mede-eigenaars kunnen van de beheerder-syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

Artikel 20. Gemene inkomsten.

De beheerder-syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Artikel 21. Verzekeringen.

a) Principe.

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de particuliere delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars.

b) Gedekte risico's.

Deze verzekeringen dekken :

1. Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.
 1. het eigendom
 2. het verhaal der geburen
 3. het verhaal der huurders
 4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
 5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
 6. genotsderving
 7. electriciteitsgevaar.
2. Waterschade.
 1. onroerende goederen
 2. roerende goederen
 3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
 4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren.
3. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus.
 1. eigendommen, antennes en panelen.
 2. eventuele liften.
4. Wet.
 - eventuele conciërge.

c) Bijkomende premie.

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der mede-eigenaars voor een persoonlijke aanleging, zal deze ten persoonlijke laste zijn van deze laatste. De mede-eigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, en diefstal. Het zelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d) Teistering.

Ingeval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder-syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen; deze zal met drie/vierde meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

e) Polis.

Ieder der medeigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

HOOFDSTUK IV. - BHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED.

Afdeling A : ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 22. Machten.

De algemene vergadering beslist souverain over de gemeenschappelijke belangen der medeigenaars van het gebouw. Hare beslissingen binden de medeigenaars, erin begrepen deze die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

Artikel 23. Gewone vergadering.

De gewone jaarlijkse statutaire algemene vergadering zal van rechtswege elk jaar gehouden worden op de dag, uur en plaats vast te stellen door en op de eerste algemene vergadering der medeigenaars. De eerste algemene vergadering (statutaire) zal door de zorgen van de verkopers-bouwers samengeroepen worden.

Zij beraadslaagt namelijk over de benoeringen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds en alle punten op de dagorde geplaatst.

Artikel 24. Buitengewone vergadering.

Buitengewone algemene vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt. De algemene vergadering moet en kan slechts geldig bijeen geroepen worden door de beheerder-syndicus wanneer minstens twee/derden van de medeigenaars zulks eisen en er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

Artikel 25. Bijeenroeping.

X De bijeenroepingen worden door de beheerder-syndicus per gewone brief verzonden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering.

De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissingen die aan stemming zullen onderworpen worden.

Artikel 26. Samenstelling.

De algemene vergadering bestaat uit alle medeëigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheidslijst. De beheerder-syndicus, indien hij geen medeëigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem. De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder-syndicus.

Artikel 27. Stemmen.

Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de medeëigendom. De onverdeelde medeëigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeelde stemt. Elke medeëigenaar mag, mits een bijzondere volmacht, een mandataris de opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergaderingen.

Artikel 28. Quorum.

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten van de medeëigendom bezitten. Indien een algemene vergadering het vereiste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder quorum vereiste.

Artikel 29. Meerderheid.

Behoudens tegenstrijdige schikkingen aan huidig reglement, zullen de beslissingen genomen worden door de volstreckte meerderheid der stemmen hier aanwezig of vertegenwoordigd.

Artikel 30. Register.

De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgesteld door de beheerder-syndicus in het register der vergaderingen. Elke medeëigenaar mag het register van de medeëigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder-syndicus en in zijn aanwezigheid.

Afdeling B : BEHEERDER-SYNDICUS.

Artikel 31. Beheerder-syndicus.

Er wordt beroep gedaan door de medeëigenaars op de diensten van een beheerder-syndicus, al dan niet medeëigenaar. De beheerder-syndicus

is de mandataris van de algemene vergadering; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privaatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars, noch van hun huurders.

Artikel 32. Eerste beheerder-syndicus.

De eerste beheerder, zijnde de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw is onherroepelijk benoemd tot aan de gewone algemene vergadering van het jaar bepaald in de basisakte. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar. De beheerder-syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder-syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

Artikel 33. Taak van beheerder-syndicus.

- a) De beheerder-syndicus moet namelijk en onder meer :
1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid;
 2. zorgen voor de goede werking van de gemene diensten;
 3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex;
 4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn;
 5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap;
 6. alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle medeigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen;
 7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de medeigendom betreffen;
 8. in naam van de medeigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening;
 9. de betwisting met dorden of tussen medeigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag uit brengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn;
 - X 10. de medeigendom vertegenwoordigen in rechte. Ten einde dezer geeft ieder der medeigenaars, door ondertekening dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder-syndicus in functie;
 11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken;
 12. overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stoomketels, liften, enz...
- b) De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de medeigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

Artikel 34. Wedden en vergoedingen van de beheerder-syndicus.

- het honorarium van de beheerder-syndicus wordt na het eerste triënaat vastgesteld door de algemene vergadering, overeenkomstig de schalen van de Nationale Federatie van de Immobiliënkamers van België.
- het honorarium behelst niet de kosten van telefoon, zegels, vertalingen, briefwisseling, enz...

Artikel 35. Betwistingen.

Ingeval van een geschil tussen de beheerder-syndicus en een medeigenaar betreffende een te betalen som, moet de medeigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de postrekening van de beheerder-syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene Vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

Artikel 36. Sancties.

- a) Bij gebreke de door de beheerder-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de beheerder-syndicus om de gemene lasten te innen;
 1. het leveren van water, gas, electriciteit en chauffage aan het lot van de in gebreke gebleven medeigenaar stopzetten.
 2. de in gebreke gebleven medeigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen.
 3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven medeigenaar innen, zijnde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der medeigenaars; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de beheerder-syndicus gestorte sommen.
 4. van de andere medeigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de in gebreke gebleven medeigenaar opvorderen.
- b) Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. De medeigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de medeigendom de door hen ontstane kosten van advocaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke andere veroordeling die tegen hen zouden uitgesproken zijn.

Afdeling C : BEHEERRAAD.

Artikel 37. Beheerraad-syndicus.

De algemene vergadering mag een beheerraad gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder-syndicus alle

dringende problemen op. De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus. De beheerraad mag, in geval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK V. - VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN.

Artikel 38. Reëel statuut.

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.
- Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met drie/vierde der stemmen genomen.
- Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht. Deze basisakte, tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 39. Bijkomende reglementen.

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door particuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire inschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet op gelegd worden in elke akte afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de particuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 40. Kosten.

De kosten van huidig reglement zijn ten lasten van de mede-eigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de verkoopakte.

Artikel 41. Woonstkeuze.

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke mede-eigenaar, behoudens een notificatie aan de beheerder-syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het wonincomplex.

Getekend " ne varietur " door partijen en ons notaris om gehecht te blijven aan onze akte van 3 februari 1976.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Harelbeke, de vier februari negentienhonderd zes en zeventig, veertien bladen, geen verzending, boek 76, blad 35, vak 25/3.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank.

De Ontvanger : (get.) A. Verhaeghe.