

Ten jare NEGENTIEN HONDERD EEN EN ZEVENTIG,
De ZESTIEN DECEMBER.

Voor ons, Meester Camiel VANHYFTE, Notaris ter standplaats
MALDEGEM.

zijn verschenen:

I. de Heer Jacques-Charles-Marie-Ghislain DE KEUKELAERE,
notaris, geboren te Brugge één februari negentien
honderd zeventien, en zijn echtgenote die hij hiertoe
bijstaat en machtigt, Mevrouw Raymonde-Clémence-Marie-
Henriette-Pharaïlde DAEMS, zonder beroep, geboren te
Deptford, graafschap Londen, de negen september negentien
honderd vijftien,
samenwonend te Eeklo, Stationsstraat 78,
gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten,
krachtens huwelijkscontract verleden voor notaris De
Vestele te Brugge op één en twintig september negentien
honderd zes en veertig,
verder in deze akte genaamd "comparanten sub één"

en:

2. de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"Laukens Roland", gevestigd te Wenduyne, Zuidzandstraat
15, met handelsregister te Brugge, nummer 36.864,
gesticht bij akte verleden voor notaris Jean Vanlatum
te Oedelem op negen en twintig november negentien hon-
derd acht en zestig, verschenen bij extract in de bijla-
ge tot het Belgisch Staatsblad van één en twintig decem-
ber daaropvolgend onder nummer 3074-3, waarvan het kapi-
taal verhoogd werd krachtens proces-verbaal opgesteld
door notaris Vanlatum voornoemd op vier en twintig okto-
ber negentien honderd zeventig, verschenen in gezegde
bijlage op zeven november daaropvolgend onder nummer
3034-8, alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoeder,
Heer Laukens Roland, aannemer, wcnend te Wenduyne, Zuidzand-
straat, 15, verder in deze akte genaamd "comparante sub
twee".

Die ons uiteengezet hebben:

I. dat de comparanten sub één bij akte verleden voor notari
Edouard Van Caillie te Brugge op twaalf februari negen-
tien honderd acht en vijftig, overgeschreven in het kan-
toor der grondpanden te Brugge op zes en twintig febru-
ari daaropvolgend, boek 9732 nummer 11, jegens Mevrouw
Alice Ente, zonder beroep, echtgenote van de Heer Mau-
rice Verstraete, nijveraar, samenwonend te Sinte-Kruis,
Brugge, volgend onroerend goed aangekocht hebben, te
weten:

STAD BRUGGE

Een perceel bouwgrond gelegen te Brugge aan de Leopold I
laan, thans gekadaastreerd in de achtste afdeling, sectie
M, nummer 5I2/S/4 voor een oppervlakte van vijf honderd
negen en tachtig vierkante meter palend of gepaald hebbend
oost de Heer Paul Lantsoght te Brugge, zuid de Leopold I
laan, west de Stad Brugge en noord de vereniging zonder

winstbejag "Zusters van de H. Vincentius" te Kortemark.
Dit perceel werd opgemeten door de Heer landmeter Maes te Brugge en afgeschetst voor een oppervlakte van vijf honderd acht en tachtig vierkante meter, twee en vijftig vierkante decimeter op een metingsplan de dato drie januari negentien honderd acht en vijftig, welk plan gehecht werd aan voorschreven verkoopakte.

2. dat Mevrouw Alice Ente eigenares geworden was van deze grond, deels door afstand door de Stad Brugge krachtens ruilingsakte verleden voor notaris Van Caillie voornoemd op tien december negentien honderd vier en vijftig, overgeschreven te Brugge de vier januari daaropvolgend, boek 904I, nummer 3I, en deels bij aankoop jegens haar echtgenoot de Heer Maurice Verstraete voornoemd, krachtens akte verleden voor notaris Van Caillie voornoemd op achttien december negentien honderd drie en vijftig, overgeschreven alsvoren de negentien januari daaropvolgend boek 8845 nummer 36, en anderdeels nog bij aankoop jegens Mejuffrouw Gabriëlle Bultiau, zonder beroep te Kortrijk, krachtens akte verleden voor notaris Guy Vander Hofstadt te Brugge op vijf en twintig april negentien honderd drie en vijftig, overgeschreven alsvoren de één en twintig mei daaropvolgend boek 8705 nummer 29.

Na deze uiteenzetting verklaarden de comparanten overeengekomen te zijn als volgt:

Bouwtoelating

- a/ De comparanten sub één geven hierbij toelating aan de comparante sub twee op voorschreven terrein een appartementsgebouw met garagen op te richten waarvan de beschrijvende indeling volgt,
- b/ de comparante sub twee verbindt zich dit gebouwencomplex op te richten voor haar eigen rekening, ter uitsluiting van het appartement 3 A en de garage nummer 6 -hierna nader omschreven- die eigendom worden van de comparanten sub één.

Laatsgenoemden verklaren derhalve te verzaken aan hun recht van natrekking in voordeel van de comparante sub twee, wat betreft voorschreven bouwterrein, derwijze dat de opgerichte gebouwen eigendom worden van de comparante sub twee, ter uitsluiting nochtans van gezegd appartement en garage, die eigendom worden van de comparanten sub één, eigenaars van het terrein, en die de comparante sub twee zich verbindt voor hun rekening op te richten.

- c/ de comparante sub twee verbindt zich gans het gebouwen complex op te richten, in éénheid van opvatting en uitvoering, in overeenstemming met de bouwvergunning, onderhavige basisakte en de aan deze akte gehechte bijlagen, zijnde: de bouwplannen, het lastenboek en het algemeen reglement van medeëigendom,
- d/ zoals reeds gezegd zullen de gebouwen opgericht worden door en voor rekening van de comparante sub twee, uitgenomen de privatieve delen van het appartement 3/A met zijn toebehoren en kelder 3/A -hierna nader omschreven- en de privatieve delen van de garage dragend het nummer 6 -hierna nader omschreven- en de gemene delen van de gebouwen aan deze privatieven verbonden, die uitgevoerd worden voor rekening van de comparanten sub één,
- e/ onderhavige overeenkomst wijzigt niets aan het eigendomsrecht van het terrein waarop het complex opgericht wordt, de geheelheid van het terrein blijvende momenteel eigendom van de comparanten sub één.

Deze toestand zal veranderen bij de verkoop van ieder privaatief lot waartoe partijen zinnens zijn over te gaan en waarbij telkens zullen verkocht worden:

- 1- door de comparante sub twee: de opgerichte en nog op te richten constructies,
- 2- door de comparanten sub één: de gemene delen van het terrein aan ieder privaatief lot verbonden,

Dienvolgens zullen, na iedere verkoop de onderscheidene kopers eigenaars zijn van de door hen aangekochte privatieve loten van de gebouwen, van de bijhorende gemene delen van de constructies en van de bijhorende gemene delen van gans het terrein voorschreven.

- f/ de comparante sub twee verklaart te weten dat het bouwterrein uit opgevoerde grond bestaat en alle vrijwaring vanwege de comparante sub één jegens haar, wegens de aard van het bouwterrein en om het even welke verborgen gebreken ervan, te verzaken.

De comparante sub twee verbindt zich nog de gebouwen definitief af te werken en alle gemeenschappelijke uitrusting zoals de verwarming, de lift, de water- en elektriciteitsbedeling enz... in staat van werking te stellen, alles "kant en klaar en sleutel op de deur" dadelijk bewoon- en gebruikbaar, tegen één en dertig maart negentien honderd drie en zeventig uiterlijk.

De heer Laukens voornoemd erkent in het bezit te zijn van een kopij van de afgeleverde bouwvergunning.

BOUWPLANNEN--LASTENBOEK

De bouwplannen van het te bouwen complex werden opge-
maakt door de heer Luc Vermeersch, architect te Brugge,
en goedgekeurd door het college van burgemeester en
schepenen van de stad Brugge op dertig oktober negentien
honderd zeventig.

Op deze laatste datum heeft gezegd college de bouwvergun-
ning afgeleverd, dragend het nummer 200 van het register
van de bouwvergunningen van het jaar negentien honderd
zeventig.

De bouwplannen vervollèdigen elkaar en vormen één geheel
uit; zij dienen uitgelegd in onderling verband en maken,
met het lastenboek en het algemeen reglement van mede-
ëigendom, integraal deel uit van deze akte.

Het lastenboek heeft tot voorwerp de beschrijving van
de uit te voeren werken, de te gebruiken materialen en
de uitrusting van de gebouwen.

Eén exemplaar van de bouwplannen met de wijzigingen aange-
bracht aan de indeling van de kelderverdieping, van het
handelsgelijkvloers en van de drie appartementen van het
Type B en het lastenboek "getekend ne varietur" door de
comparanten en de werkende notaris, worden aan onderhavige
akte gehecht.

Aan de bouwplannen mogen nog zeer bijkomende wijzigingen
aangebracht worden die alléén mogen slaan op zaken
van technische aard, zonder te mogen schaden aan de ste-
vigheid van de gebouwen, aan het gemeenschappelijk belang
van de medeëigenaars, aan de stijl, het harmonisch ge-
heel of de voornaamheid van de gemene delen van de ge-
bouwen, en zonder vermindering te mogen te weeg brengen
aan de inhoud of oppervlakte van privatieve kavels.

ONROEREND STATUUT-BASISAKTE

Bovengaande overeenkomst tussen de comparanten afgesloten
en de verkopen van appartementen en garagen die in voor-
deel van derden zullen plaats hebben, impliceren dat
het onroerend goed beheerd worde door het regime van mede-
ëigendom of horizontale verdeling zoals voorzien door
artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Met het oog hierop verzochten de comparanten ons, wer-
kende notaris, de basisakte van het onroerend goed, dat
de benaming "RESIDENTIE CANADA" zal dragen, op te stel-
len als volgt:

deze basisakte omvat twee onderscheiden delen, te weten:

A. het statuut der gebouwen:

Dit statuut is vervat in onderhavige akte en in het alge-
meen regle -----

ment van medeëigendom van het onroerend goed, bij onder- 5
havige akte onder het regime van medeëigendom gesteld
door de comparanten, die, hiertoe, verklaren gebruik te
maken van de faculteit voorzien door artikel 577/bis,
paragraaf 11 van het burgerlijk wetboek.

Bedoeld algemeen reglement van medeëigendom, getekend "ne
varietur" door de comparanten en de werkende notaris,
wordt aan onderhavige akte gehecht.

Het statuut der gebouwen houdt de regeling in van alle
bepalingen betreffende de verdeling van de eigendom, de
onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering en
de heropbouw van het complex.

De beschikkingen van dit statuut en de erfdienstbaarheden
die eruit voortvloeien worden opgelegd aan alle medeëige-
naars en titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoor-
dige als toekomstige en zijn niet vatbaar voor wijzigingen,
behoudens eensluidend akkoord van de betrokken medeëige-
naars.

Dit statuut is aan allen tegenstelbaar door de overschrij-
ving van onderhavige akte in het hypotheekkantoor.

B. het reglement van inwendige orde:

Dit reglement is vervat in het aangehecht algemeen regle-
ment van medeëigendom. Het heeft tot voorwerp het genot
en de gebruikname van de gebouwen; het wordt verplichtend
opgelegd aan allen die, in het vervolg, titularis worden
van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte
van de goederen; dit reglement heeft geen zakelijk sta-
tuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden bepaald
in het algemeen reglement van medeëigendom.

INDELING VAN DE GEBOUWEN:

Flatgebouw-Garagencomplex:

Om duidelijk onderscheid te maken tussen het hoofdgebouw
begrijpend het handelsgelijklvloers en alle appartementen
enerzijds, en de zeven garagen anderzijds, worden deze
gebouwen verder in onderhavige akte aangeduid wederkerig
onder de benaming "flatgebouw" en "garagencomplex".

Indeling:

Het complex wordt ingedeeld als volgt:

I. PRIVATIEVE LOTEN:

De comparanten verklaren de verdeling van de gebouwen
te doen in privatieve loten, conform de bouwplannen, die
uitsluitend zullen toebehoren aan één eigenaar.

Zij bestaan uit:

A. deze van het flatgebouw:

-a-ondergronds: acht kelders, volgens de aanduidingen

van de bouwplannen vereenzelvigd door de tekens: O, I/A, I/B, 2/A, 2/B, 3/A, 3/B en 4. 6

-b-gelijkvloers: een handelsgelijkvloers met woongelegenheden, dienstig voor handel, kantoor, uitoefening van vrij beroep of andere bestemming, bestaande uit vooraan een verkoopruimte of Kantoor met afgesloten ruimte kunnende dienen voor wachtplaats, een gang, twee slaapkamers, een geïnstalleerde keuken, een W.C., een berging, een geïnstalleerde badkamer en achteraan een grote living.

Dit handelsgelijkvloers is aangeduid op de bouwplannen onder het teken: O.

-c-verdiepingen: op elk van de eerste, tweede en derde verdieping, twee appartementen, volgens de aanduidingen van de bouwplannen vereenzelvigd als appartementen I/A en I/B voor deze van de eerste verdieping, als appartementen 2/A en 2/B voor deze van de tweede verdieping en als appartementen 3/A en 3/B voor de appartementen van de derde verdieping.

Elk dezer zes appartementen omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een vestiaire, een berging, een grote living, een geïnstalleerde keuken, een geïnstalleerde badkamer, een WC. twee slaapkamers waarvan één met terras.

De drie appartementen van het type "B" zijn bovendien voorzien van een terras aan de voorkant van het gebouw.

-d-technische bouwlaag: een appartement dragend het nummer 4, volgens aanduiding van de bouwplannen. Dit appartement omvat: een hall met vestiaire en berging, een living, een geïnstalleerde keuken, een geïnstalleerde badkamer, een WC. en drie slaapkamers.

B. deze van het garagencomplex:

X Zeven autoboxen vereenzelvigd, volgens de aanduidingen van de bouwplannen, als garagen één tot en met zeven.

De privaatieve elementen van al deze kavels worden breedvoerig opgegeven in het algemeen reglement van medeëigendom onder artikel 7.

II. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Beginnel: het zijn de delen van de gemeenschap bestemd voor gemeenschappelijk gebruik hetzij van alle privaatieven samen, hetzij van sommige privaatieven ter uitsluiting van de andere.

Elk privaatief lot begrijpt een onverdeeld deel in eigendom dezer gemeenschappelijke delen, hierna nader omschreven.

§ I -zaken in overdeeldheid tussen al de eigenaars,
zonder onderscheid: te weten,

X -de geheelheid van het bebouwde en niet bebouwde
terrein,

-de afsluitingsmuren tussen het manoeuvreplein
en de hof enerzijds en de aanpalende eigendommen
van derden anderzijds,

- het deel van het rioolnet dat zowel het flatgebouw
als het garagencomplex bedient.

KWOTITEITEN:

Deze onverdeelde goederen zullen aan de privatieve ka-
vels toebehoren in verhouding van:

118 a/ voor het handelsgelijkvloers: honderd achttien/dui-
zendsten, 118/1000°

118 x 3 b/ voor ieder van de drie appartementen I/A,
2/A en 3/A: honderd achttien/duizendsten
of samen: drie honderd vier en vijftig/
duizendsten: 354/1000°

106 x 3 c/ voor ieder van de drie appartementen I/B,
2/B en 3/B: honderd en zes/duizendsten of
samen: drie honderd achttien/duizendsten: 318/1000°

105 d/ voor de technische bouwlaag: honderd en
vijf/duizendsten: 105/1000°

105 x 7 e/ voor ieder van de zeven garagen: vijftien/
duizendsten of samen honderd en vijf/dui-
zendsten: 105/1000°

Totaal: duizend/duizendsten: 1000/1000°

§ 2 -zaken in overdeeldheid tussen al de eigenaars
van het flatgebouw -PARTICULIERE ONVERDEELDHEID (I-
te weten:

-de grondvesten, steunmuren, de buitenmuren en het
betongeraamte van het flatgebouw,

- de bekleding en versiering van de gevels van dit ge-
bouw,

- de ruwbouw van terrassen en van de borstweringen,

-de schouwpijpen, schouwkoppen, aeras, verluchtungs-
pijpen,

-de gewelven,

-het dakwerk van het flatgebouw met kornis, goten,
en afvoerbuizen,

- het algemeen rioolnet en de putten die uitsluitend het flatgebouw bedienen,
- de leidingen van water, electriciteit, telefoon, radio en televisie voor gemeenschappelijk gebruik van de bewoners van het flatgebouw bestemd, doch niet de vertakkingen ervan naar de privatieve loten,
- de parlofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingang voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik van het flatgebouw dienen,
- de vuilnisschachten met bijhorigheden -niet de schuifdeurtjes in elk appartement voorhanden, die privaat zijn,
- alle afvoerleidingen en in het algemeen alle leidingen, doch niet de vertakkingen ervan dienstig voor privatieven, noch de toestellen aan de privatieve loten waaraan deze vertakkingen verbonden zijn.
- de trapzaal en de trappen,
- de liftschacht,
- delokalen bestemd voor algemeen nut van het flatgebouw zoals de kelders van de centrale verwarming, de lokalen voor het plaatsen van de tellers, de vuilniskelders, de vestibule en doorgangen naar die lokalen en naar de privatieve kelders, de verwarmingsinstallatie met alle toebehoren, zoals mazouttank, ketel, brander, en buizen, met uitzondering van de radiatoren en buizen in de appartementen voorhanden en bestemd voor partikulier gebruik, (nota: de gemene delen worden niet verwarmd)
- de leidingen van de verwarming en de radiatoren geplaatst in de privatieve lokalen zijn privatieve zaken waaraan nochtans geen enkel verandering mag aangebracht worden zonder toestemming van de algemene vergadering, aan de voorwaarden door deze vergadering bepaald en onder toezicht van een installateur-deskundige door de vergadering aanvaard,
- X de doorrit naar het manueverplein, het portaal en de inkomhall van het flatgebouw, de gemeenschappelijke berging van het gelijkvloers,
- X -de verlichting van de gemene delen met toebehoren,
- de ingang deur van het portaal, deze van de hall toegang gevend tot de trappen, de deur toegang gevend tot de kelders, de deuren van de lokalen bestemd voor gemeenschappelijke gebruik,
- X -het vast gedeelte van de brievenbussen en van de voorraadkastjes geplaatst in de inkom,
- de gemeenschappelijke radio- en TV antenne, de brand-

blusleiding en brandblustoestellen, indien ze geplaatst worden

-alle versieringen van gemeenschappelijke delen, zoals van inkom, trapzaal enz.

In het algemeen dienen als gemeenschappelijke delen van het flatgebouw aangezien te worden alle delen van dit gebouw die niet bestemd zijn voor de uitsluitelijke dienst van de privatieën of als dusdanig door de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig en door de gebruiken aangezien.

KWOTITEITEN:

In al deze zaken zijn de eigenaars van het flatgebouw gerechtigd in verhouding van wederkerig honderd achttien/acht honderd vijf en negentigsten (II18/895°) voor het gelijkvloers en ieder van de drie appartementen van het type A, honderd en zes/acht honderd vijf en negentigsten (IO6/895°) voor de drie appartementen van het type B en honderd en vijf/acht honderd vijf en negentigsten (IO5/895°) voor het appartement 4 van het technisch verdiep.

§ 3 - zaken in onverdeeldheid tussen de eigenaars van het flatgebouw, doch voor andere verhouding:
te weten: PARTICULIERE ONVERDEELDHEID (2)

-de lift met apparatuur, liftkabiën, bordesdeuren, machinekamer, liftmotor met toebehoren,

Hierin zijn de eigenaars van het flatgebouw gerechtigd in verhouding van wederkerig één/vijftiende voor het gelijkvloers en twee/vijftienden voor ieder van de zeven appartementen van de verdiepingen,

§ 4 - gemene elementen en zaken tussen de eigenaars van het garagencomplex, PARTICULIERE ONVERDEELDHEID (3)

-de grondvesten, de steunmuren, het dakwerk met kornis en regenwaterafleiders en de ontvangputten van het garagencomplex.

Hierin zijn de eigenaars van de garagen gerechtigd ieder voor een gelijk zevende deel.

§ 5 - gemeenschappelijke elementen tussen twee kavels:

-de muren tussen twee loten om deze af te scheiden, voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van de gebouwen,

§ 6 - gemene zaken met uitsluitelijk gebruik:

-niettegenstaande zijn hoedanigheid van gemeen element wordt het tuintje uitsluitend ten gebruik van de eigenaar van het handelsgelijkvloers voorbehouden;

10

deze moet dit tuintje beplanten en onderhouden op zijn kosten; de hoogte van de beplanting is beperkt tot drie meter; tussen dit tuintje en het manoeuvreplein mag geen afsluiting geplaatst worden, wel een levende haag of heesters waarvan de onderhoud integraal ten laste van de eigenaars van het gelijkvloers valt.

-Alle opsommingen die voorafgaan zijn enkel aanwijzend en niet beperkend.

-De gemene zaken en delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslaggenomen worden dan samen met de appartementen en privatieve loten waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de kwotiteiten van de gemeenschappelijke delen aan elk der privatieven behorend.

-De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaatief lot bezwaart van rechtswege en ambtshalve het gedeelte van de gemeenschappelijke delendat ervan afhangt.

GARAGEN:

De doorrit naar de garagen mag uitsluitend bereden worden door degene die in de garagen hun staanplaats hebben en, ten uitzonderlijke titel, voor de verhuizing en het aanbrengen van bouwmaterialen dienstig voor verbouwings- of herstellingswerken voor de gebouwen en voor het wegvoeren van afbraakmateriaal van de gebouwen.

Doorrit en manoeuvreplein mogen niet dienen als speelplaats.

KELDERINGEN:

Aan de privatieve kelders ondergronds worden geen afzonderlijke kwotiteiten in gemeenschappelijke delen van het flatgebouw toegekend. Deze kelders zijn onafscheidbaar verbonden aan de privatieve kavels, zoals hierna bepaald. De kwotiteiten van de gemene delen van deze kavels slaan tevens op de medegaande kelders.

Worden definitief toegekend:

- aan het handelsgelijkvloers de kelder op de bouwplannen aangeduid door het teken O,
- aan het appartement I/A de kelder op de bouwplannen aangeduid door het teken I/A,
- aan het appartement I/B de kelder op de bouwplannen aangeduid door het teken I/B,
- aan het appartement 2/A de kelder op de bouwplannen aangeduid door het teken 2/A,
- aan het appartement 2/B de kelder op de bouwplannen aangeduid door het teken 2/B,
- aan het appartement 3/A de kelder op de bouwplannen aangeduid door het teken 3/A,
- aan het appartement 3/B de kelder op de bouwplannen aangeduid door het teken 3/B,
- aan het appartement 4 -van het technisch verdiep- de kelder aangeduid op de bouwplannen door het teken 4.

GEMEENHEID VAN DE BLINDE ZIJGEVELS

Indien de gemeenheid van de blinde zijgevels van de gebouwen door aanpalende eigenaars overgenomen wordt, blijft de afstandprijs voorbehouden aan de personenvennootschap voornoemd. Maar wordt uitsluitend het recht voorbehouden de afstandprijs te ontvangen en er kwijting van te geven.

Uit dit voorbehoud kan voor deze vennootschap geen nieuwe verantwoordelijkheid voortvloeien, noch de verplichting om tussen te komen in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of heropbouw van deze muren.

Door de eigenaars wordt de verbintenis aangegaan kosteloos aan de afstand mede te werken.

ERFDIENSTBAARHEDEN

I. Vermits de basisakte de juridische verdeling in private loten van de op te richten complexen verzeenlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende loten die voortspruiten uit de aard en de indeling van de gebouwen zelf; ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, in de bouwplannen, in de uitvoering der werken en in de overeenkomst tussen de comparanten gesloten;

Dit geldt onder meer:

- voor de zichten die zouden ontstaan van de ene kavel op de andere,
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, riolen, vuilniskokers en andere,
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschap,
- voor de leidingen van alle aard, zoals deze voor water, elektriciteit, telefoon, antennes, luchtkokers en schouwen,

II. Ten voordele van de autostaanplaatsen wordt een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd langs de inrijpoort en over het manoeuvreplein.

III. De eigenaar van het technisch verdiep moet kosteloze toegang verlenen voor het plaatsen en onderhouden van ophijstoestellen dienstig voor de verhuizingen, voor het plaatsen van de antennes en voor alle herstellingswerken.

IV. Alle verluchtingen van de gebouwen moeten behouden worden.

Vorengaande opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

BEHEERDER-SYNDICUS

12

Voor het eerste jaar van ingebruikname van de gebouwen wordt de heer Jan Janssens, wonend te Sinte-Kruis, Gera-
laan 11, als beheerder aangesteld.

De eigenaars en bewoners moeten steeds aan de beheerder vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van de goederen, behorend tot de medeëigendom na te zien en hem toe te laten te oorde-
delen en vast te stellen of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen worden.

Tevens moeten de eigenaars zonder schadeloosstelling toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en degene die gelast worden met de herstellingswerken of andere werken zowel aan gemene zaken als aan privatieve delen van andere medeëigenaars; in de mate van het mogelijke zal de beheerder de betrokken eigenaars verwittigen, minstens vier en twintig uur op voorhand.

Ieder eigenaar moet een sleutel van zijn appartement afge-
ven aan de beheerder die er slechts gebruik mag van maken in geval van noodzakelijkheid.

BETALINGEN

Het is verboden de goederen te vervreemden of met zakelijke rechten te bezwaren voor de integrale betaling van prijs en aanhorigheden, tenzij de in lening genomen fondsen bij delegatie zouden dienen tot betaling van de koopprijs, en dat het bedrag van de lening volstaat tot dekking van het saldo.

AANVANG VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen aanvang nemen naar gelang de privatieve loten in bruikbare staat gesteld worden.

Vanaf dit ogenblik zal de algemene vergadering samenkomen ter benoeming van een voorzitter en twee bijzitters en om te beraadslagen over een dagorde die als voorwerp zal hebben: het afsluiten of overnemen van de verzekeringen, het afsluiten van de onderhoudscontracten van lift en verwarmings-
installatie en het nemen van alle maatregelen tot bewaring onderhoud en het in het werk stellen van de gemene delen.

SLOT

Na deze wilsuitdrukking ontstaan vanaf heden de voorschreven privatieve lokalen, appartementen en garagen als afzonderlijk onderscheiden goederen, die, als onafscheidbare aanhorigheden de kwotiteiten van de algemene en/of particuliere onverdeeldheden bezitten, zoals die hiervoor vestgesteld zijn.

Beide eigendomsrechten zijn onverdeelbaar en kunnen niet gescheiden worden, zodat elke verkoop of vervreemding het geheel der rechten van de eigenaars zal moeten bevatten, zowel wat betreft de privatieve als de gemene delen.

Huidige basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom die met de andere bijlagen van deze akte één enkel geheel uitmaken, zijn verplichtend voor al degene die thans of later enig recht van eigendom of genot hebben op het goed; deze zijn gehouden tot stipte naleving van alle verplichtingen die eruit voortvloeien.

Bijgevolg zullen alle eigendomsoverdragende of aanwijzende akten en deze betreffende het genot van het gebouw of één zijner onderdelen, moeten vermelden dat de belanghebbende kennis heeft genomen van deze basisakte en van al zijn bijlagen en hij van rechtswege gesteld en gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of die zouden kunnen voortvloeien uit de beslissingen die zouden genomen worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars en dit door het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of bewoner geworden te zijn van om het even welk deel van de gebouwen.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen tijdens het overschrijven van de expeditie dezer.

BEVESTIGING VAN EENZELVIGHEID:

Ondergetekende werkende notaris bevestigt de eenzelveheid van de comparanten, overeenkomstig de wet.

Waarvan akte,
Verleden te Eeklo.

Na voorlezing van tegenwoordige akte en van zijn bijlagen, hebben de comparanten, zo zij handelen, met ons notaris getekend.

(volgen de handtekens.)

Geregistreerd zeven bladen één renvooi te Eeklo I, Boek 544 blad 53 vak 10, op zeventien december negentien honderd één en zeventig. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger (getekend) G. Van Ertvelde.

Aangehechte stukken- I- BOUWPLAN nummer I hieraangehecht.

2- Bouwplan nummer 2 hieraangehecht.

3- Lastenkohier

- de muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen,
- de binnenmuren, binnenafsluitingen en deuren, met uitzondering van de steunmuren, palen en betonbalken;
- de vensters en ramen met hun bekleding, de bekleding van de terrassen en leuningen, de luiken of rolluiken van het gelijkvloers indien er geplaatst worden,
- de ingangdeuren van de appartementen, de binnendeuren, de deuren van de particuliere kelders, de garagepoorten,
- alle binnenleidingen en wateraflopen van de appartementen zelf, voor zover ze slechts dienstig zijn voor één enkel lot alsook de verlenging van deze leidingen door de gemeene delen tot aan de tellers, die eveneens particulier zijn, ter uitzondering van de tellers die gemeene delen bedienen,
- de sanitaire installatie,
- de verwarmingsradiatoren, calorietellers en kamerthermostaat,
- de binnenbekleding van de schouwen, en de sierchouwen,
- de niet dragende binnenmuren tussen twee appartementen of garages zijn als gemeene of mandelige muren aan te zien,

B. Aanhorigheden zie zich buiten de loten bevinden, maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

- de particuliere leidingen van parlofoon en deuropener, enz..
- de bellen aan de ingangdeuren van de appartementen,
- het mobiel gedeelte van de brievenbussen en van de voorraadkastjes,
- de platen die naam en beroep van de bewoners aanduiden, behalve de elementen die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn,

Samengevat is particulier, al wat zich binnen de particulieren bevindt en al hetgene er tot uitsluitende dienst van is, zoals de particuliere tellers.

Artikel 8: de appartementen van de verdiepingen worden niet voorzien van luiken of rolluiken,

Hoofdstuk III: Rechten en verplichtingen met betrekking tot de particuliere en gemeene delen:

Artikel 9: De eigenaars mogen van hun respectieve loten genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door onderhavig reglement en door de wet, zonder de rechten van de andere eigenaars te schaden noch de stevigheid van het gebouw in het gedrang te brengen.

Zij hebben niet het recht een deel van een appartement te vervreemden of een kelder afzonderlijk of een verbinding te verwezenlijken met een andere eigendom grenzend aan de gebouwen.

Het is wel toegelaten twee appartementen van het flatgebouw te omvormen in één enkel appartement alsook de binnen-schikkingen van de appartementen en van het gelijkvloers te wijzigen of na de wijzigingen terug te komen tot de

Het eigendom begrijpt een flatgebouw en een garage-complex.

De particuliere delen worden "appartementen" en "garagen" genoemd, of kortweg "de particulieren",

Zoals bepaald in de basisakte worden de gemeenschappelijke gedeelten toegekend aan appartementen en garagen in verhouding van de oppervlakte en de waarde van deze particuliere kavels.

Deze toekenning wordt door allen definitief aanvaard, ongeacht de wijzigingen aan de particuliere loten, door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 5: Gedurende de bouwwerken zullen de eigenaars en nadien de algemene vergadering de samenstelling van de gemeenschappelijke delen kunnen wijzigen voor zover zij de verworven rechten van de medeëigenaars, alsmede het uitzicht en de bestemming van de particulieren eerbiedigen.

De samenstelling van de verkochte particulieren zal slechts definitief vastgesteld zijn in de akte verkoop waarbij een bijzonder plan zal gehecht worden, telkens de verkochte particulieren niet gelijkvormig zijn aan de bouwplannen gehecht aan de basisakte.

Artikel 6: Gemene delen:

De gemene delen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van alle particuliere loten of van een deel ervan zijn breedvoerig beschreven in de basisakte, waarnaar verwezen wordt.

Artikel 7: Particuliere delen:

Volgende delen, voor uitsluitend gebruik bestemd, zijn privaat eigendom:

- A. de samenstellende elementen van de loten en hun privaat toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:
 - de parketten, tegels of andere vloerbedekking met hun ondervloer (chappe),

14

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

betreffende het gebouwencomplex op te richten op grond gelegen te Brugge, Leopold I laan, gekadastraerd sectie M nummer 512/S4, groot volgens kadaster 589 m2.

Hoofdstuk I: -Algemene uiteenzetting.

Artikel I: Op grond van artikel 577/bis, paragraaf 11 van het burgerlijk wetboek, werd zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, met als voorwerp de regeling van al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het genot, de onderhoud en, desgevallend de heropbouw ervan.

Deze schikkingen en de erfdiensbaarheden die eruit voortvloeien zijn van zakelijk recht en verbinden alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, titularissen van zakelijke rechten of bewoners; zij zijn dienvolgens, behoudens de erin bepaalde afwijkingen, ongewijzigd te behouden bij gebrek aan eensgezind akkoord van de medeëigenaars, akkoord dat aan derden tegenstelbaar zal zijn door de overschrijving ten kantore van grondpanden van de ligging van het goed.

Artikel 2: Er wordt bovendien, om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden, ten welke titel ook, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement kan gewijzigd worden in de opgegeven voorwaarden, daar het niet tot het zakelijk statuut behoort.

Gebeurlijke wijzigingen moeten niet overgeschreven worden maar moeten opgelegd worden aan al degenen die een recht van eigendom, een zakelijk recht, een genotsrecht of een huurrecht op enig deel van het goed bezitten en aan de bewoners ervan. Ze moeten eveneens opgelegd worden aan alle rechtverkrijgenden van om het even welk recht op het goed.

Artikel 3: Het zakelijk statuut van het goed en het reglement van inwendige orde maken samen het algemeen reglement van medeëigendom uit.

Hoofdstuk II: Onverdeelde eigendom en Privatieve eigendom:

Artikel 4: Het eigendom bevat gedeelten waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemene delen waarvan de eigendom, krachtens onderhavig reglement, de basisakte, de wet, de gebruiken en de beraadslagingen van de algemene vergadering van de medeëigenaars, onverdeeld zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een aandeel.

oorspronkelijke opvatting of tot gelijk welke opvatting die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan de bewoners van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Het is verboden twee nieuwe appartementen te maken van één enkel appartement, alsnog een deel van een appartement te verhuren of het genot ervan af te staan.

Aan de gevels van de gebouwen en aan om het even welk element ervan mag geen enkele wijziging aangebracht worden, daar het algemeen uitzicht van het gebouw onveranderd dient behouden te worden.

Draden, kabels of leidingen, dienstig voor particulieren, mogen op de gevels niet worden aangebracht.

Alle door onderhavig artikel toegelaten veranderings- en verbouwwerken moeten gedaan worden onder toezicht van de architect van de gebouwen en bij ontstentenis onder toezicht van de architect aangenomen door de algemene vergadering van de medeëigenaars, die hierover zal beslissen bij gewone meerderheid van stemmen. Het ereloon van de architect valt ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken zullen worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en met zorg zo weinig mogelijk het genot van de andere bewoners te storen; degene die deze werken laat uitvoeren is persoonlijk verantwoordelijk voor alle schade berokkend zowel aan particuliere delen van anderen als aan de gemene delen en hij zal de aangerichte schade op zijn kosten herstellen.

Artikel 10: Veranderingswerken aan gemene delen mogen eerst uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering beraadslagende met een meerderheid van minimum de drie vierden der stemmen of minimum 672 op 895 stemmen voor het flatgebouw en zes stemmen op zeven voor het garagencomplex, alles mits het akkoord van de bouwkundige-auteur van de bouwplannen, zolang hij in leven is, en onder zijn toezicht.

Artikel 11: niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, of de stevigheid ervan, zelfs indien het gaat om particuliere zaken, zal mogen gewijzigd worden tenzij bij beslissing van de algemene vergadering genomen met dezelfde meerderheid als in vorig artikel bepaald en met het akkoord van de bouwkundige-auteur van de bouwplannen, zolang hij leeft. Hetzelfde moet in acht genomen worden voor de ingangdeuren van de appartementen, voor de garagepoorten, voor de deuren van andere particulieren, voor de vensters, ramen, leuningen, balkons en terrassen, rolluiken en andere luiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf

de straat of van op het manueverplein en dit bepaaldelijk wat het schilderwerk betreft.

Artikel 12: onderhoudswerken: De onderhoudswerken van de gemeenschappelijke en privatieve delen worden uitgevoerd onder toezicht van de beheerder-syndicus van de gebouwen.

Ieder eigenaar of bewoner moet zonder vergoeding de hinder dulden die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of zaken, waartoe op regelmatige wijze besloten werd in de algemene vergadering.

Wanneer werken binnen een lot of zijn private toebehoren, hetzij aan privatieve aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het gebouw storen, is de eigenaar ertoe gehouden de beheerder-syndicus ervan op de hoogte te stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen. De algemene vergadering mag eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw op kosten van de betrokken eigenaar, die aansprakelijk blijft voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken.

Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken of herstellingen aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere loten of gemeenschappelijke delen, of aan het uitzicht buiten gezien, dan heeft de beheerder-syndicus alle bevoegdheid om ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen in de privévertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten.

De werken worden toevertrouwd aan de ondernemers door de algemene vergadering hiertoe aangesteld.

Artikel 13: Bergplaatsen en kelders: Aan deze goederen mag geen andere bestemming gegeven worden; ze mogen niet dienen tot berging van ontvlambare goederen.

Artikel 14: Het gemeenschappelijk goed moet gebruikt worden overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van de medeëigenaars.

De bewoners mogen de gangen, inrijpoort en doorrit en manueverplein niet versperren noch er enig huishoudelijk werk uitvoeren.

Geen enkel gedoogzaamheid kan het ontstaan van een verworven recht medebrengen.

De algemene vergadering kan de eigenaars verplichten de ramen te voorzien van passende garnituren en de aard, de kleur en het model ervan bepalen.

Aansluiting op het telefoonnet mag binnen de appartementen geplaatst worden op kosten en risico van de eigenaars.

Artikel 15: Ten aanzien van de verkopers zullen de kopers de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, op hun risico en gevaar en zullen zij verzaken aan alle verhaal welkdanig tegen de verkopers, namelijk uit hoofde van de bepalingen van artikels 1625 tot en met 1649, 1382 tot 1386 van het burgerlijk wetboek, onverminderd hun recht alle verhaal uit te oefenen tegen de architect en de aannemers die het gebouw oprichten, bepaaldelijk uit hoofde van artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek. Gebeurlijk verhaal zal rechtstreeks tegen laatstgenoemden uitgeoefend worden zonder de verkopers van de grond in zake te roepen.

Hoofdstuk IV: Gemeenschappelijke lasten:

Artikel 16: -opsomming:

Gemeenschappelijke lasten zijn, in het algemeen:

- de onroerende voorheffing en de gemeentetaksen die betrek hebben op de gemene delen van het gebouw,
- de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken,
- de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties,
- de noodzakelijke kosten voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken en voor de schilderwerken,
- de vergoedingen van de beheerder-syndicus,
- de kosten van wederopbouw van de vernielde gebouwen,
- het ereloon van de architect wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt voor het algemeen belang,
- het loon en de ermede verband houdende sociale lasten van de werkvrouw aangesteld door de beheerder voor opkuis en onderhoud van de gemene delen, en de premies van de wetsverzekering van de werkvrouw,

En in het algemeen alle schulden, kosten en lasten gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd.

Artikel 17 -Verdeling van de gemene lasten:

In beginsel moeten de onkosten en uitgaven slaande op gemene delen onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respectieve aandelen in de gemene delen.

De kosten, uitgaven en lasten in verband met het onderhoud het gebruik, de herstelling en de vernieuwing van zaken behorende aan een particuliere onverdeeldheid, worden uitsluitend door de eigenaars van deze particuliere onverdeeldheid gedragen, in verhouding van hun kwotiteiten in deze onverdeeldheid, behoudens de afwijkingen hierna.

Volgende kosten en uitgaven worden verdeeld als volgt:

- a/ de kosten en uitgaven van onderhoud, herstelling, gebeurlijke vernieuwing van de afsluitingsmuren van manoeuvreplaats en hof vallen ten laste van alle eigenaars van particulieren in het flatgebouw en in het garagencomplex.

Dezelfde regel zal gevolgd worden voor alle uitgaven in verband met de werkvrouw, de door haar gebruikte onderhoudsprodukten, borstels, emmers enz., en het door haar verbruikt water, gelet dat de werkvrouw eveneens zal gelast worden met het reinigen en opkuisen van de inrijpoort, doorrit en manoeuvreplaats, en voetpad.

Dezelfde regel zal nog toegepast worden voor alle uitgaven en ereloon van de syndicus beheerder van het goed.

- b/ alle gemene lasten en kosten slaande uitsluitend op het flatgebouw of waarvan de eigenaars en bewoners uitsluitend nut hebben, zullen uitsluitend door deze gedragen worden,

- c/ de kosten van onderhoud -maar niet deze van de werkvrouw voor opkuis- deze van verlichting van het manoeuvreplein (en van de doorrit indien lichtpunten in de doorrit geplaatst worden) de onderhoud en herstelling en eventuele vernieuwing van de inrijpoort met toebehoren en van de vloerbedekking van doorrit en manoeuvreplein worden gedragen door de eigenaars van de garagen in verhouding van hun kwotiteiten in deze particuliere onverdeeldheid, alsook de kosten van onderhoud en herstelling van de binnenbekleding van de muren van de doorrit.

Indien de vloer van doorrit en/of manoeuvreplein opengebrouwen wordt voor werken aan de riolering van het regenwater (er wordt één enkel riolering voor het lozen van het regenwater voorzien) zullen de hiermede gepaardgaande kosten en uitgaven gedragen worden door alle medeëigenaars van het flatgebouw en het garagencomplex.

Wordt de vloer----- opengebrouwen voor werken aan de sceptor-tank met bijkomende en bijhorende putten en riolering, aan de mazout-tank en bijhorende leidingen, of aan andere putten of goederen uitsluitend ten dienste van het flatgebouw, voor dit geval zullen de hiermede gepaardgaande onkosten gedragen worden door de eigenaars van het flatgebouw alléén, altijd in gezegde verhouding van hun kwotiteiten in deze particuliere onverdeeldheid.

- d/ er wordt geen verwarming voorzien van gemene delen. Alle kosten in verband met het onderhoud, herstelling, vernieuwing van de centrale verwarmingsinstallatie, in zover het gemene delen betreft, het speciaal controle-nazicht van de brander, zullen gedragen worden door de eigenaars van het flatgebouw.
- e/ Alle uitgaven in verband met het verbruik van brandstof, water voor de centrale verwarming, warmwater en elektrisch verbruik van de brander worden gedragen door de

eigenaars of bewoners van het flatgebouw volgens de aanduidingen van de calorimeters.

f/ alle kosten en uitgaven in verband met de lift en bijhorendheden, zoals bordesdeuren van de lift, liftkabinen, liftmotor, machinekamer, de verzekeringen in verband met de lift en met het gebruik ervan, en het speciale controlenazicht, zullen gedragen worden door de eigenaars van het flatgebouw in verhouding van één/vijftiende voor het gelijkvloers en twee/vijftienden voor ieder appartement van de verdiepingen.

g/ alle kosten in verband met de inrichting van het handsgelijkvloers, het uitstalraam, de winkeldeur, de vernieuwing van deze elementen enz.. zullen uitsluitend door de eigenaar van dit gelijkvloers gedragen worden.

Artikel 18: vereffening:

De verdeling van de gemene lasten geschiedt door de zorgen van de beheerder-syndicus.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, is de beheerder ertoe gemachtigd van de medeëigenaars een voorschot te vragen om een reservefonds aan te leggen, waarvan het bedrag door de algemene vergadering van de medeëigenaars wordt vastgesteld.

De rekeningen van de gemeenschappelijke lasten worden driemaandelijks opgesteld.

De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De vereffening van de gemene lasten mag geenszins gebeuren bij middel van het voorschot dat door de medeëigenaars werd gestort.

De betaling van de gemene lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen, wat onder de bevoegdheid valt van de algemene vergadering.

Artikel 19: onverdeeldheid:

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een privaatief lot of van verdeling in naakte eigendom en vruchtgebruik zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden tot de betaling van alle verschuldigde sommen.

Elke wijziging in de eigendom, hetzij door overlijden, hetzij door overdracht onder levende moet betekend worden aan de beheerder bij aangetekende brief binnen de maand.

De vorige en nieuwe eigenaar blijven solidair gehouden voor de betaling van alle schulden.

Artikel 20: gedwongen invordering:

I. Blijven er medeëigenaars in gebreke het bepaalde voorschot te storten of hun bijdrage te voldoen in de gemene kosten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekend schrijven gedaan, dan beschikt de beheerder over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoeft bij machtiging van de beheerraad.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de beheerder ertoe gemachtigd:

a/ de leveringen van electriciteit, water en verwarming af te sluiten op het appartement van de in gebreke zijnde,

b/ deze in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;

c/ tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijs te innen die zou toekomen aan de in gebreke zijnde eigenaar. Door ieder van de medeëigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, contractueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de beheerder voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de lasten.

In dit geval zal de beheerder terzelfdertijd eigenaar en huurder verwittigen van die maatregelen met vermelding van de duur ervan, en zal de huurder geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij alsdan in handen van de beheerder zijn huur zal gekweten hebben.

d/ van ieder van de andere medeëigenaars, in verhouding van hun rechten in de gemeenschap, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven, te vorderen; in dit geval zijn deze bedragen invorderbaar met daarenboven een intrest te rekenen aan zeven frank ten honderd 's jaars;

e/ in geval van noodzaak, feit waarover de beheerder alléén mag oordelen, hypothecaire inschrijving te nemen op het lot van de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van alle sommen die hij aan de medeëigendom zou schuldig zijn.

Hiertoe wordt bij deze bijzondere en kontraktuele volmacht verleend aan de beheerder.

De inschrijving zal genomen worden in voordeel van de medeëigenaars vertegenwoordigd door de beheerder aan wie de medeëigenaars macht geven om deze inschrijving te vorderen en er handlichting van te geven.

3. alle door de beheerder voor rekening van de medeëigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op aan zeven frank ten honderd 's jaars, vrij van welke inhoudingen ook, vanaf de dag van de verzending van het aangekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder I.

4. ten titel van forfaitair vastgestelde schadevergoeding zijn de in gebreke gebleven medeëigenaars een bedrag verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden kunnen uitgesproken worden.

De beheerder heeft alléén juridische betrekkingen met de medeëigenaars zelf.

Artikel 20: inkomsten: de beheerder heeft volmacht om alle

11.

gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke medeëigenaar in verhouding van zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid.

Hoofdstuk V -Verzekeringen:

Artikel 21: beginsel:

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

- a/ het gebouw benevens de voorwerpen die erin ondergebracht zijn,
- b/ de burgerlijke verantwoordelijkheid die de medeëigenaars wegens verschillende oorzaken kunnen oplopen,

De algemene vergadering bepaalt de te dekken risico's en de bedragen voor dewelke zij moeten verzekerd worden.

Ten opzichte van de verzekeraars vertegenwoordigt de beheerder van rechtswege de eigenaars, zonder dat hij van een voorafgaande beslissing van de vergadering moet blijk geven.

X De beheerder sluit de verzekeringscontracten af, betaalt de premies, int de schadepenningen voor de medeëigenaars en geeft er kwitantie van.

De premies die betrekking hebben op verzekeringscontracten die door de algemene vergadering werden goedgekeurd worden tot de gemene lasten berekend en als dusdanig verdeeld onder de betrokken medeëigenaars.

De verzekeringscontracten zullen duidelijk onderscheid maken tussen de verzekerde risico's van het flatgebouw en van het garagencomplex en tussen de eropslaande premies.

Indien een extra-premie of aanvullende premie verschuldigd is om reden van het beroep van een bewoner of om welke reden ook, is deze voor rekening van de betrokken eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 22: kollektieve verzekering:

Een kollektieve verzekering wordt gesloten op naam van alle medeëigenaars tegen de gevaren van beschadiging of vernieling van de gebouwen door brand.

Door deze verzekering worden zowel de gemene als de private delen gedekt.

Met schade door brand veroorzaakt wordt gelijkgesteld die welke als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt in de voorwaarden voorzien door de wet, namelijk:

- kosten van opruimings- en slopingswerken,
- inslag van bliksem
- ontploffing door alle oorzaak,
- gevaar van electriciteit,
- neerstorting van vliegtuigen
- storm,
- onbruikbaarheid van onroerende goederen,
- bederf of vermindering van waarde van het verzekerde door het water of andere blusmiddelen,

Artikel 23: Verhaal der geburen:

De eigenaars en bewoners en gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ont-

staan is in een gemeenschappelijke, in een privé-ruimte of in een ruimte te gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar, bewoner of derde persoon.

24: Waterschade:

Een kollektieve verzekering zal gesloten worden tegen de schade door water veroorzaakt aan de gemene en privatieve delen van het gebouw en aan alle roerende goederen en voorwerpen die toebehoren aan de bewoners ervan. Het contract wordt onderschreven te name van de medeëigenaars, maar de gebruikers en bewoners kunnen het voordeel ervan genieten mits een extrapremie.

Artikel 25: Verzekering van de verantwoordelijkheid jegens derden - Onroerend goed - Lift - Glasbraak:

De beheerder zal, voor rekening van de medeëigenaars, binnen de perken en voor de bedragen bepaald door de Algemene Vergadering, een polis onderschrijven tot dekking van de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars, wegens ongevallen en/of schade veroorzaakt aan medeëigenaars, bewoners, occasionele bezoekers, welke ook de oorzaak van de ramp weze, hetzij slechte staat of gebrek aan onderhoud van het immuebel, het gebruik van de lift, hetzij alle andere onvoorziene oorzaken waarbij de verantwoordelijkheid van de gemeenschap van de medeëigenaars in het gedrang kan komen (neerstorten van dakpannen, schouwkoppen, antenne, enz..).

De beheerder zal eveneens, in opdracht van de Algemene Vergadering, een polis voor glasbraak van de gemene delen onderschrijven, ten minste voor deze gemene delen die meer dan andere aan het gevaar van "braak" blootgesteld zijn.

De polis tot dekking van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars moet volgende clausule bevatten:

"Worden ook als derden aangezien, de medeëigenaars, de huurders, de gebruikers ten welke titel ook, de beheerder, het tewerkgesteld personeel en de personen in dienst van de gemeenschap of van een bewoner van de gebouwen."

Artikel 26:

De beheerder zal nog een verzekeringscontract afsluiten tot dekking van de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars in verband met ongevallen overkomen aan de personen gelast met het reinigen en onderhouden van de gemene delen en over het algemeen aan alle personen in de goederen te werk gesteld voor rekening van de gemeenschap, alsmede tot dekking van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor fouten, tekortkomingen of onvoorzichtigheid van het personeel te werk gesteld door de gemeenschap van de medeëigenaars, waarvoor de medeëigenaars aansprakelijk zouden worden gesteld.

Artikel 27:

Alle beslissingen omtrent de te verzekeren bedragen en de bedingen en voorwaarden van de te onderschrijven polissen zullen door de Algemene Vergadering bekrachtigd worden, be- raadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ieder medeëigenaar en verzekerde persoon heeft recht op een exemplaar van de polissen.

De eerste polissen zullen onderschreven worden door de beheer- der en de door hem voorgeschoten premies zullen hem terug- betaald worden in verhouding van ieders aandeel.

De eigenaars zullen hun medewerking verlenen voor het afslui- ten van de polissen en hiertoe de nodige stukken ondertekenen telkens zij hiertoe aangezocht worden, zoniet zal de beheer- der rechtens en zonder enige aanmaning of ingebrekestelling deze stukken geldig ondertekenen in hun plaats.

Artikel 28: Privé roerende voorwerpen:

Ieder bewoner van het gebouw verzekert op zijn kosten, voor een toereikend bedrag de roerende voorwerpen die zijn private lokalen stofferen, tegen de gevaren van brand en andere bij- komende gevaren bij een gunstig aangeschreven maatschappij, hebbende haar zetel in België.

Artikel 29: Verzaking aan verhaal:

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand of ander ramp in een ander deel van de gebouwen ontstaan, behou- dens kwaad opzet.

Met het oog hierop zullen de eigenaars verplicht zijn in de huurovereenkomsten volgende bepalingen in te lassen:

"De huurder moet de hem in huur gegeven goederen alsook zijn
"stofferende huisraad en andere roerende voorwerpen tegen de
"risicos van brand, waterschade en ontploffingen en het ver-
"haal dat de geburen tegen hem zouden kunnen uitoefenen voor
"stoffelijke schade aan hun goederen aangebracht, doen ver-
"zekeren."

Deze verzekeringen zullen aangegaan worden bij maatschappijen waarvan de solvabiliteit gekend is en die hun zetel in België hebben.

De huurders zullen het bestaan van de desbetreffende polissen en de regelmatige betaling van de premies moeten bewijzen aan de verhuurder. Kosten en premies van deze verzekeringen vallen uitsluitend ten laste van de huurders.

De huurders verzaken - van nu reeds - zo voor zich zelf als

voor hun rechtverkrijgenden en namelijk voor hun onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan alle verhaal dat zij zouden kunnen uitoefenen tegen de verhuurder of ander medeëigenaar, namelijk uit hoofde van artikels 1386, 1719-3° en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade aangebracht aan hun persoonlijke goederen en aan goederen van derden die zich zouden bevinden in de lokalen die zij bezetten.

De huurders zullen hun verzekeringsmaatschappijen op de hoogte stellen van deze verzekering met verzoek er uitdrukkelijk kennis van te geven aan de verhuurders.

Artikel 30:

In geval van ramp zullen de schadepeningen, uitgekeerd krachtens de verzekeringspolissen, volgens de beslissing van de beheerraad gestort worden in een bankinstelling of andere instelling in de voorwaarden bepaald door deze beheerraad.

Er zal rekening gehouden worden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en hun tussenkomst zal moeten gevraagd worden.

De beheerder zal van de eigenaars een getuigschrift van de Heer Hypotheekbewaarder mogen eisen met vermelding van de overschrijvingen en gebeurlijk genomen hypothecaire inschrijvingen, alles op kosten van de eigenaars.

Artikel 31:

De uitgekeerde vergoedingen zullen worden benut als volgt:
a/ bij gedeeltelijke ramp zal de beheerder de vergoeding aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen; indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder het tekort innen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatste tegen degene die, uit hoofde van de wederopbouw, een waardeverhoging van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardeverhoging.

Indien de vergoeding de uitgaven overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in evenredigheid van hun aandeel in de gemene zaken.

b/ geldt het een volledige ramp, dan zal de vergoeding voor wederopbouw aangewend worden, tenzij de Algemene Vergadering er anders over besliste met een meerderheid van de drie / vierden van het totaal der stemmen van de gemeenschap.

Indien de vergoeding ontoereikend is, dan zal het overschot ten laste vallen van de eigenaars in verhouding met ieders rechten, en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, die over deze bijkomende storting zal beslist hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder aanneming zullen lopen vanaf het verstrijken van deze termijn op de niet betaalde bijdrage.

Met heropbouw zal slechts door de beheerder mogen begonnen

worden nadat alle medeëigenaars hun bijdrage bestemd voor heropbouw op een speciale rekening van de beheerder gestort hebben.

De beheerraad zal er steeds voor zorgen dat het bedrag van de verzekering aangepast zij aan de waarde "nieuwbouw" van de gebouwen.

Evenwel indien de algemene vergadering beslist over te gaan tot heropbouw, zullen de eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die zouden tegengestemd hebben, gehouden zijn al hun rechten in het gebouw bij voorkeur af te staan aan de andere eigenaars, of, indien niet alle wensen te kopen, aan de medeëigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen. Deze aanvraag zal gedaan worden bij ter post aangetekend schrijven aan de eigenaars die niet wensen deel te nemen aan de heropbouw van het goed, en zulks binnen de maand na de datum waarop de vergadering de beslissing tot wederopbouw van het goed genomen heeft.

Een kopij van deze kennisgeving zal aan de beheerder gestuurd worden.

Bij ontvangst van dit aangetekend schrijven zullen de betrokken medeëigenaars nog de mogelijkheid hebben zich aan te sluiten bij de beslissing tot wederopbouw bij middel van een ter post aangetekend schrijven binnen de zes en negentig uren te sturen aan de beheerder.

Behoudens akkoord van partijen dienaangaand, zal de prijs van de verkoop vastgesteld worden door twee deskundigen aangesteld door de Heer Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de plaats waar het goed zich bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gereede partij en met het recht voor de deskundigen beroep te doen op een derde deskundige om te beslissen. Bij gebrek aan akkoord nopens de keus van deze derde deskundige, wordt op dezelfde wijze te werk gegaan. Van de prijs wordt een/derde comptant betaald, een tweede derde op dezelfde datum van het volgend jaar en het laatste derde op dezelfde datum van het hieropvolgend jaar, zij juist twee jaar na betaling van het eerste derde. Op de uitgestelde betaling zal de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

15bis.

betaalbaar op de valdagen bepaald voor de betaling van de twee laatste derden. De eigenaars die zich niet aansloten bij de beslissing tot wederopbouw behouden het hun toekomend aandeel in de vergoeding door de verzekeringaars uitbetaald.

Wordt het gebouw niet heropgebouwd, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding door de verzekeringsmaatschappijen uitbetaald evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van ieders quotiteit in de gemene delen.

Artikel 31-bis.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernietiging die de drie/vierden van de waarde van de gebouwen bereikt, de waarde van de grond niet medegerekend. Desnoods wordt de graad van de vernietiging vastgesteld door een expert door de algemene vergadering aangesteld.

Artikel 31-ter.

De heropbouw geschiedt conform de oorspronkelijke plannen behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering beraadslagende met een aanwezigheidsquorum van de twee/derden van het totaal der stemmen en een meerderheid van de vier/vijfden.

Artikel 32 :

Indien de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen laten uitvoeren, moeten zij deze op hun kosten verzekeren en wel in de algemene polis, met last er de bijpremie van te dragen en zond tussenkomst van de anderen in de kosten van gebeur-

lijke wederopbouw.

De eigenaars die in tegenstelling met de meerderheid zouden denken dat de verzekerde bedragen te laag liggen, hebben het recht voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op last er de premien van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alléén recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze bijkomende verzekering en alléén erover beschikken.

Aanvullende verzekering moet afgesloten worden in de collectieve polis.

Artikel 33:

Voor al wat voorafgaat dient het onderscheid tussen het flatgebouw en het garagencomplex behouden te worden. Wordt bijvoorbeeld bij vernieling van het flatgebouw beslist niet tot wederopbouw over te gaan maar integendeel tot licitatie, dan zal deze alléén tot voorwerp hebben de gemene delen van het flatgebouw met de kwotiteiten van de eigenaars van dit gebouw in de delen die gemeen zijn aan het flatgebouw en aan het garagencomplex.

Artikel 34:

De herstellings- en veranderingswerken aan de gebouwen zijn ten laste van de eigenaars volgens de hoger uiteengezette normen.

Deze werken zijn in te delen in drie categorieën:

a) spoedeisende werken:

Deze werken kunnen door de beheerder afzonderlijk of desnoods door de medeEigenaars uitgevoerd worden; de uitvoering kan aangevangen worden zonder beslissing van de algemene vergadering, die deze herstellingen steeds moet goedkeuren,

b) noodzakelijke herstellingen welke niet spoedeisend zijn. Deze dienen beslist door de algemene vergadering welke beslist met twee/derden meerderheid,

c) werken die een verfraaiing of verbetering uitmaken. De beslissing hieromtrent dient genomen door de mede-eigenaars die minstens acht/tienden van de stemmen bezitten.

Artikel 35:

De eigenaars of huurders zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privatieve delen voor het uitvoeren van dringende en geldig gestemde werken.

Artikel 36:

De eigenaars zijn verplicht hun aandeel in de geldig besliste herstellingswerken te betalen.

Artikel 37: belastingen:

Tenzij de belastingen rechtstreeks op elke privatieve

eigendom worden gelegd, zullen de belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden volgens gezegde normen.

Artikel 38:

In geval een medeëigenaar de gemene lasten zou verhogen voor zijn profijt, zal hij alléén deze verhoging dragen.

Artikel 39:

De verantwoordelijkheid uit hoofde van het onroerend goed en in het algemeen -behoudens afwijkingen van onderhavig reglement- worden alle lasten van het goed verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, over gemeenschappelijke zaken, onverminderd het recht op verhaal dat de eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, hij zij medeëigenaar of derde persoon.

HOOFDSTUK VI: Beheer van het gebouw:

Artikel 40:

De algemene vergadering neemt alle beslissingen in verband met het beheer van het gebouw, voor zoveel het gaat over gemeenschappelijke zaken.

Artikel 41: nihil.

Artikel 42: beheerder:

Door de Algemene Vergadering wordt een beheerder aangesteld -al dan niet medeëigenaar- gelast met het beheer van het gebouw, de bewaring ervan en met de uitvoering van de herstellingen van de gemene zaken. Is hij afwezig of blijft hij in gebreke, dan oefent de eigenaar die de hoogste aandelen in de gebouwen bezit, deze functie uit; bij gelijkheid komt de functie aan de oudste toe.

Is de beheerder geen medeëigenaar, dan zal hij niettemin uitgenodigd worden tot de algemene vergadering; hij zal er tegenwoordig zijn met raadplegende en zonder beraadslagende stem. Heeft hij volmacht gekregen van eigenaars die de vergadering niet bijwonen, dan hij is gehouden hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.

Artikel 43:

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen medeëigenaar is; de gehuwde eigenaar mag door zijn echtgenoot -zelfs gescheiden van goederen- of door een afstammeling vertegenwoordigd worden mits geschreven volmacht; de onbekwame wordt vertegenwoordigd door zijn wettelijke vertegenwoordigers.

In geval van onverdeelde van één enkel privaatief of splitsing van naakte eigendom en vruchtgebruik, zullen alle belanghebbenden uitgenodigd worden en zullen zij recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem;

Zij zullen nochtans één enkel persoon onder hen moeten aanstellen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem; de lastgeving die hem gegeven wordt zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht worden.

Artikel 44:

Voor de duur die zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stem en duidt de vergadering haar voorzitter en twee bijzitters aan, te kiezen onder de medeëigenaars; zij zijn herkiesbaar.

Samen vormen zij het bureel dat een sekretaris aanduidt onder de leden van de vergadering. Het bureel draagt de naam "raad van beheer". Bij afwezigheid van de voorzitter wordt de vergadering voorgezeten door de oudste bijzitter.

Artikel 45:

De algemene statutaire vergadering wordt elk jaar gehouden op dag uur en plaats door de beheerder of zijn plaatsvervanger aangeduid.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst kunnen buitengewone voltallige of particuliere algemene vergaderingen samengeropen worden door de zorgen van de voorzitter of door de beheerder, zo dikwijls als nodig. Zij moet nog samengeropen worden indien dit gevraagd wordt door de eigenaars die minstens één/vierde van de kwotiteiten bezitten. Bij gebreke vanwege de beheerder gedurende meer dan acht dagen zal, alsnog in geval van afwezigheid van de beheerder, kan, in spoedgevallen, de vergadering deugdelijk samengeropen worden door één van de medeëigenaars.

Artikel 46:

De uitnodigingen worden gedaan minstens acht volle dagen en hoogstens veertien volle dagen op voorhand, bij aangekend schrijven of door afgifte en overhandiging tegen getekende ontlasting.

Artikel 47:

De dagorde wordt opgesteld door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen vermeld worden. Slechts over die punten mag beraadslaagd worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, echtverklaard door de voorzitter, de bijzitters en de sekretaris.

Artikel 48:

De medeëigenaars beschikken over een aantal stemmen overeenstemmend met het aantal kwotiteiten die zij in de algemene of particuliere onverdeelde bezitten. Behalve voor de gevallen waar een grotere meerderheid of eenparigheid van stemmen vereist is volgens de basisakte of onderhavig reglement worden de beslissingen genomen met de gewone meerderheid. Door eenparigheid wordt verstaan de eenparigheid van alle eigenaars, de afwezigen wordende vermoed tegen te stemmen. Beslissingen betreffende het genot van gemene zaken eisen de gewone meerderheid, behoudens afwijkende bepalingen.

Artikel 49:

X Om geldig te beraadslagen moet de vergadering minstens de helft van de eigenaars, meer dan de helft van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigend, moeten tellen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt wordt zo spoedig mogelijk een nieuwe vergadering bijeengeroepen en ten laatste binnen de veertien dagen met dezelfde dagorde, en deze tweede vergadering zal geldig beslissen welk het aantal aanwezigen weze en het aantal vertegenwoordigde kwotiteiten, behoudens de gevallen waar eenparigheid vereist is, of andere speciale meerderheid.

Artikel 50:

De rekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering onderworpen; de beheerder zal zijn rekeningen één maand voorop aan de eigenaars mededelen; de voorzitter en de bijzitters hebben het recht en de opdracht deze rekeningen na te zien met de rechtvaardigende stukken; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht uitbrengen en gebeurlijk voorstellen doen.

Om de drie maand zal de beheerder aan de eigenaars hun afrekening van de gemene lasten sturen. Deze zullen aan het bureel en aan de beheerder de vergissingen bekend maken die zij in de rekeningen zouden vaststellen.

Artikel 51:

De beslissingen van de algemene vergadering worden geconsigneerd in processen-verbaal bewaard in een hiertoe bestemd register en getekend worden door alle leden van het bureel de sekretaris en de eigenaars die het vragen. Ieder eigenaar mag van dit register kennis nemen en er afschrift van nemen op zijn kosten, op de plaats aangeduid door de vergadering voor de bewaring van het archief van het gebouw doch steeds in aanwezigheid van de beheerder. In dezelfde voorwaarden mag door de eigenaars inzage genomen worden van de andere bescheiden van het archief.

algemene vergadering vermeld worden en ingelast in een bijzonder boek genaamd "boek van beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en wijzigingen zal bevatten.

Een dubbel van dit boek van beheer zal op hun kosten medegedeeld worden aan alle belanghebbende medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel 54:

Bij vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de partij, die vervreemdt, op bijzondere wijze de aandacht trekken van de nieuwe belanghebbende op het bestaan van dit boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen, want hij zal, door het louter feit eigenaar of rechthebbende te worden van een deel van het goed, in de rechten en plichten treden die voortspruiten uit de beslissingen bevat in het boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich ernaar te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie I: onderhoud:

Artikel 55:

De schilderwerken aan de gevels, inbegrepen de van buiten uit zichtbare privatieve elementen, zoals vensterramen, borstweringen enz... zullen plaats hebben volgens een plan opgemaakt door de algemene vergadering onder toezicht van de beheerder.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan de onderhoud de harmonie van de gebouwen aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat de gebouwen hun uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaren.

De van buiten uit zichtbare elementen van de gebouwen zullen gelijktijdig in dezelfde kleur en met dezelfde grondstof geschilderd worden, volgens de beslissing van de algemene vergadering dienaangaand.

Deze kan de eigenaars verplichten de ramen te voorzien van passende garnituren en er de aard, model en kleur van bepalen, of verbieden gordijnen te hangen.

Artikel 56: Schoorstenen:

De schoorstenen -zowel deze benut voor de centrale verwarming als deze gebeurlijk benut tot privaat gebruik- zullen regelmatig en minstens ééns per jaar geveegd worden door de zorgen van de beheerder op kosten van de medeëigenaars in verhouding van hun gemene delen.

Sectie II:
Uitzicht.

Artikel 57: uitzicht:

De bewoners zullen aan de vensters of op gelijk welke plaats van de gebouwen noch kentekens, noch reclameborden aanbrengen, noch eetkasjes, linnen of andere voorwerpen plaatsen. Ten behoeve van de handel of het bedrijf van het gelijkvloers van het flatgebouw, mag aan het raam en op de winkel-deur, publiciteit gevoerd worden, mits het ontwerp vooraf te laten goedkeuren door de beheerraad. Alle publiciteit

zal beantwoorden aan de standing van het gebouw.

Sectie drie: inwendige orde:

Artikel 58:

De gemene delen, namelijk het voorportaal, inkom, gangen, trappen met overlopen zullen vrij blijven voor doorgang; er mag in deze gemene delen niets aangehaakt worden noch voorwerpen geplaatst worden zoals rijwielen, kindervoituren en speelgoed.

Tapijten en karpetten mogen in geen deel van het gebouw noch aan de vensters, noch op daken en terrassen worden uitgeschud.

In de gemene delen mag geen huishoudelijk werk verricht worden, zoals poetsen van schoenen, uitborstelen van klederen, tapijten enz..

Alle keukenafval en andere moet in papier gewikkeld worden vooraleer deze in de vuilniskokers te werpen; de bewoners zullen zich dienaangaand moeten schikken naar de onderrichtingen van de beheerder. Speciaal zal erop gelet worden dat geen niet volledig uitgedoofde voorwerpen in de vuilniskoker terecht komen.

Artikel 59:

Het gebruik of het opstapelen van gevaarlijke brandstof, butaangas en aanverwanten zoals petroleum, brandalcohol en al hun derivaten, hetzij voor het koken van maaltijden, hetzij voor verwarming van de lokalen of om het even, waarvoor, en zo wel in de gemene als in de privatieve delen, is ten strengste verboden.

In de garagen mag evemin brandstof zoals benzine worden opgestapeld.

Artikel 60:

De bewoners mogen geen dieren bezitten. Afwijkingen worden ten titel van gedoogzaamheid toegestaan door de algemene vergadering; deze gedoogzaamheid zal door de algemene vergadering kunnen ingetrokken worden zonder motivering met een gewone stemmenmeerderheid. Degene die het verbod overtreedt zal een boete van honderd frank daags betalen ten titel van schadevergoeding, onverminderd andere sancties aan de Rechter aan te vragen.

Sectie vier: rust en zedelijkheid:

Artikel 61:

De appartementen moeten bewoond worden op een waardige, behoorlijke en eerbare wijze. De rust mag niet verstoord worden. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- of televisietoestellen is toegelaten, doch enkel tussen

zes uur en vier en twintig uur, doch op zulke wijze dat ze de medebewoners niet storen.

Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die huishoudapparaten aandrijven, of bestemd zijn voor de handelsbedrijvigheid op het gelijkvloers, of die dienen voor verwarming of verluchting, en enkel op voorwaarde dat alle voorzorgen genomen worden om storing van de buurtschap te voorkomen. Elektrische toestellen moeten voorzien worden van ontstorgingen.

Het gelijkvloers is bestemd voor handels- of kantoorbedrijvigheid. De eigenaar of gebruiker van die kavel mag zijn lot inrichten naar keuze; het gelijkvloers mag ook als woonappartement zonder winkel worden ingericht, verkocht of verhuurd. Indien het gelijkvloers aangewend wordt tot uitbating van een kleinhandel, moet de winkeldeur vooraan vlak naast het uitstairaam aangebracht worden en mag in geen geval gebruik gemaakt worden van het portaal en inkom van het flatgebouw als toegang van de winkel.

Nochtans zal geen handel- of nijverheidsbedrijvigheid worden uitgeoefend die de uitwaseming van slechte geuren meebrengt, die gevaarlijk of ongezond is of als hinderlijk kan beschouwd worden in de meest algemene zin. Zo zal de exploitatie van viswinkel, beenhouwerij, herberg, restaurant, benzine- of station servise verboden zijn. Deze opsomming is aanwijzend doch niet beperkend.

In de gebouwen mogen geen opslagplaatsen van gevaarlijke, ontvlambare of ongezonde waren ingericht worden.

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

Artikel 62:

Alle huurovereenkomsten moeten de verbintenis van de huurders bevatten alle bepalingen en voorschriften van de basisakte en van het algemeen reglement van medeïgendom en van inwendige orde, waarvan hen kennis moet gegeven worden bij het afsluiten van de huurovereenkomst, te eerbiedigen, op straf van huurverbreking.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de leden van hetzelfde huisgezin.

De eigenaars, huurders en rechthebbenden moeten voldoen aan alle reglementen der gemeente, politie en wegen.

Artikel 63:

In de appartementen van de verdiepingen mag geen handel gedreven worden; een "vrij beroep" mag er wel uitgeoefend worden onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar. Onder de term "vrij beroep" mag in aanmerking komen het beroep van advocaat, geneesheer enz..

Het uitoefenen van de geneeskunde betrekkelijk besmettelijke of venerische ziekten is verboden. In het algemeen mag in het gebouw geen beroep uitgeoefend worden dat de rust, de zedelijkheid en de hygiene in het gebouw stoort.

Artikel 64.

In de gemene delen wordt geen publiciteit noch opschrift geduld.

Naast de ingangsdeuren van de appartementen mag een plaatje aangebracht worden volgens het model door de beheerraad bepaald; deze plaat vermeldt het nummer van het appartement en de naam van de bewoner.

Op de brievenbus mag enkel de naam van de bewoner en het nummer van het appartement vermeld worden.

Artikel 65: onderhoudspersoneel:

De beheerder stelt het onderhoudspersoneel aan voor de onderhoud en opkuis van de gemene delen. De beheerraad mag eisen dat de beheerder het personeel ontslaat.

De dienst omvat al wat gebruikelijk is in het onderhouden gebouwen, zoals het opruimen van keukenafval, de vuilnisruimten in de kelders reinigen, het voetpad, het portaal, inkom, gangen, trappen, lift rein houden en over het algemeen alle onderrichten volgen gegeven door de beheerder voor het goed onderhoud van alle gemene delen.

Het personeel mag geen werk uitvoeren in privaatieve delen. noch in dienst ----- staan van een of ander eigenaar afzonderlijk.

De beheerder is uitsluitend bevoegd om onderrichtingen te geven aan het personeel.

Sectie vijf: beheer:

Artikel 66:

De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters. De beheerder zal de vergaderingen bijwonen met raadgevende stem ten ware hij tevens voorzitter of bijzitter zou zijn.

De beheerraad oefent toezicht uit op het beheer, gaat de rekeningen van de beheerder na, brengt verslag uit op de algemene vergaderingen, en kan aan de beheerder bevel geven het personeel te ontslaan; de beheerraad oefent nog toezicht op de aankopen en uitgaven, laat zich de namen van de voorgestelde leveranciers voorleggen, en oefent controle uit op de hoedanigheid en hoeveelheid van de geleverde brandstof; de beheerraad waakt erover dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden. De beheerraad kan geldig beslissen wanneer minstens twee leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen bij stemmenmeerderheid.

Indien de beheerder zelf geen medeëigenaar is, zal hij mogen bezoldigd worden; de algemene vergadering beslist over het bedrag dezer bezoldiging. In principe stelt de beheerder de verslagen op.

Artikel 67:

De beheerder moet zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, voor de werking van de lift en van de verwarming; hij zal onder meer zorgen dat de bevoorrading in brandstof tijdig gebeure, het waterniveau in het oog houden,

toezicht uitoefenen op het personeel in dienst van de gemeenschap, toezicht uitoefenen op alle onderhouds- en herstellingswerken; de hoogdringende herstellingswerken laten uitvoeren en alle onderrichtingen gegeven door de beheerraad en door de algemene vergadering ten uitvoer brengen.

Hij heeft nog als opdracht de uitgaven en inkomsten te verdelen tussen de eigenaars, de gelden te ontvangen en te centraliseren en deze te storten aan de rechthebbenden.

Tevens zal hij zorgen voor het algemeen goed onderhoud van de gebouwen, daken, riolen, leidingen, en voor het vegen van de schoorstenen.

Hij onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover de derde personen en de openbare besturen. Hij brengt hierover verslag uit bij de beheerraad en bij de algemene vergadering dewelke zullen beslissen over de te nemen maatregelen ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid treft hij alle maatregelen van bewaring.

Hij legt jaarlijks zijne rekeningen voor aan de algemene vergadering.

Om de drie maand biedt hij aan ieder eigenaar zijn afrekening van gemene lasten aan, en zorgt voor de invordering.

Hij zal beschikken over een voorschot voor gemeenschappelijke uitgaven, waarvan het bedrag door de beheerraad vastgesteld wordt. De algemene vergadering zal de bedragen vaststellen voor het vormen van een reservefonds bestemd voor herstellingen of onvoorziene uitgaven, en beslissen over de plaatsing van dit fonds.

Bij weigering van een eigenaar het voorschot te storten mag de beheerder, met toelating van de beheerraad, de nutsvoorzieningen van het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar, afsluiten. In geval van verzet tegen deze sanctie, hoe dan ook, zal rechtens en zonder aanmaning de betrokken eigenaar een boete oplopen van duizend frank per inbreuk, te storten in het reservefonds.

De ingebreke blijvende eigenaar zal mogen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft hiertoe aan contractuele en onherroepelijke volmacht van zodra en zolang hij de functie uitoefent. Vooraleer vervolgingen in te spannen zal de beheerder de instemming vragen van de beheerraad, zonder deze instemming jegens derden of jegens de rechtbanken te moeten bewijzen.

Alle bedragen door de in gebreke blijvende eigenaar verschuldigd zullen intrest opbrengen in het voordeel van de gemeenschap aan de wettelijke rentevoet in handelszaken

vanaf de ingebrekestelling. Mits instemming van de algemene vergadering vertegenwoordigt de beheerder de gemeenschap in rechte, als aan legster of verweerster. Te dien einde wordt door ieder eigenaar, door de toetreding tot dit reglement, onherroepelijk mandaat aan de beheerder verleend. Binnen de grenzen van zijn mandaat verbindt de beheerder rechtsgeldig de eigenaars, ook de afwezigen en de tegenstemmers.

Sectie VI: gemeenschappelijke lasten:

Artikel 68:

Het individueel verbruik van electriciteit en water wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduidingen van zijn persoonlijke tellers.

Artikel 69:

De verdeling van alle gemeenschappelijke lasten kan slechts gewijzigd worden bij eensluidend akkoord van alle mede-eigenaars of van alle mede-eigenaars van ieder particuliere onverdeeldheid.

Sectie VII: gebruik van de garagen:

Artikel 70:

Het parkeren in de doorrit of op het manueverplein is streng verboden. Vrije doorgang mag niet belemmerd worden.

Voorrang tot doorgang wordt aan het inrijdend voertuig gegeven.

Ieder eigenaar moet zelf alle voorzorgen nemen voor de schade die gebeurlijk door het weder kan berokkend worden, zoals door vorst enz..

Het wassen van de wagens op het manueverplein is toegelaten op voorwaarde de andere gebruikers niet te belemmeren bij het in- en uitrijden of op het eerste verzoek dezer laatsten de in de weg staande wagens te verplaatsen. Al ander werk in doorrit en op het manueverplein is verboden.

Het is verboden:

- a/ kinderen in de garagen, doorrit en manueverplein te laten spelen of zitten,
- b/ in doorrit en manueverplein met fietsen, bromfietsen enz. te rijden,
- c/ in de garagen te roken of er lucifers, petroleum of benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken,
- d/ er enig werk van huishoudelijke aard uit te voeren of te laten uitvoeren, (zoals uitkloppen van tapijten enz.)
- e/ gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis in inrij, op het manueverplein of in de garages zelf,
- f/ personen te laten wonen in de garages.
- g/ motoren langer te laten draaien dan nodig voor het in- en uitrijden.
- h/ olie, vetten of benzine te storten en in het algemeen doorrit en manueverplein te bevullen.

Ieder gebruiker van een garage is gehouden zich degelijk te laten verzekeren voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de ongevallen die zich zouden voordoen in de doorrit en op het manueverplein; ieder is verantwoordelijk voor

voor alle schade veroorzaakt, hetzij aan de voertuigen, toebehorende aan derden, hetzij aan de gebouwen, hetzij aan personen.

Sectie VIII-Onenigheid: Artikel 7I:

In geval van onenigheid tussen medeëigenaars of tussen sommigen en de beheerder betreffend het woningstatuut of het reglement van inwendige orde, zal de moeilijkheid onderworpen worden aan de algemene vergadering als bemiddelaar optredend.

Kan de moeilijkheid niet opgelost worden dan zal deze onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter; aangesteld door de meest gereede partij door de hiertoe bevoegde rechtsinstantie, behoudens akkoord nopens de keus van de deskundige.

De scheidsrechter zal handelen als bemiddelaar en ontslagen worden van de regels en termijnen der rechtspleging.

Zijn besluiten zijn souverain en bindend, en niet vatbaar voor beroep noch voorziening in verbreking; de scheidsrechter doet uitspraak binnen de maand; deze termijn mag niet verlengd worden tenzij door de Rechtbank. De bijdrage in de kosten van arbitrage worden bepaald door de scheidsrechter zelf.

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding op heffen bij meederheid van de twee/derden der stemmen.

WOONSTKEUZE:

Iedereigenaar worden geacht woonplaats te hebben gekozen in het flatgebouw, tenzij hij aan de beheerder de keus van een ander woonplaats in het rechterlijk arrondissement van de ligging van de goederen betekend heeft.

ALGEMENE BEPALING:

Er wordt verwezen naar de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig in zake "medeëigendom" voor al hetgene niet bepaald is in onderhavig algemeen reglement van medeëigendom.

Charter van de gebouwen:

Het reglement van medeëigendom, deze van inwendige orde, de wijzigingen hiervan, de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering van de eigenaars, benevens de basisakte en de bouwplannen maken het zogenaamde "charter van de gebouwen" uit. Al deze documenten staan met elkan- der in verband en dienen als dusdanig uitgelegd te worden. Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan een basis- akte heden verleden voor Notaris Camiel Vanhyfte te Maldegem, op 16 december 1971.

(volgen de handtekeningen).

Geregistreerd 27 bladen renvooien te Eeklo I, Boek 119 blad 90 vak 3 op zeventien december 1971. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger, a/i (getekend) G. Van Ertvelde.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.