

BASISAKTE EN REGLEMENT  
VAN MEDE-EIGENDOM  
VAN DE  
RESIDENTIE "PRINS ALBERT"  
TE KORTRIJK.

Basissaktes  
27 dec. 1967.



Het Jaar NEGENTIENHONDERD ~~VIJF EN ZESTIG~~, de ~~Leven en~~  
~~kerk. de jaren en kerstijde december.~~

Voor ons, Meester ANDRE MOERMAN, Notaris verblijvend te Kortrijk.

Zijn verschenen:

De heer Joseph Henri Octave PYCK, handelsvertegenwoordiger geboren te Moeskroen op achttien februari negentienhonderd twintig, en zijn echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, mevrouw Maria Josephine Magdalena DESMET, zonder beroep, geboren te Swevegem op een mei negentienhonderd twintig, samen wonende te Kortrijk, ~~lange Steenstraat n° 8.~~ *Albertstraat 13*

Dewelke verschijners ons uiteenzetten en akte vragen van hetgeen volgt: ~~de verschijners waren~~

~~De verschijners zijn~~ eigenaar van een burgershuis met afhankelijkheden en koer, gestaan en gelegen te Kortrijk, *ouwer* Albertstraat 13, bekend ten kadaster sektie E n° 21<sub>1/2</sub>/E/21<sub>qu. n° 2113</sub> met een grootte van ~~acht en negentig centiaren,~~ palend of bepaald hebbende de straat, heer Leon Carette, heer Marcel Demeyere en heer Henri Van Biervliet, allen te Kortrijk. *Zy lieken*

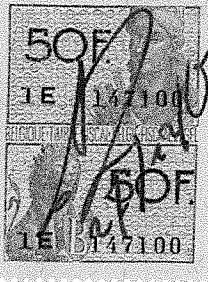
~~Na afbraak van het gebouw zullen zij~~ op de grond een appartementsgebouw oprichten dat de naam zal dragen "Residentie Prins Albert" waarvan de appartementen het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht: de delen ----- of zaken dienstig voor de verschillende appartementen zullen alsdan gemeenschappelijke zijn en aldus toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelidheid aan alle eigenaars van de appartementen ~~terkens~~ voor de breuk hierna bepaald.

Verschijners zijn voornemens deze appartementen, ~~althans gedeeltelijk te verkopen, hetzij vóór de aanvang der bouwwerken en aldus onder vorm van verkoop van een onverdeeld aandeel in de grond, met regeling van het recht van natrekking, hetzij in de loop der bouwwerken, hetzij afgewerkt te verkopen.~~

Gezien de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering, zullen alléén de verschijners voormeld het recht hebben de aannemers, onderaannemers en werklieden aan te duiden, en hen te gelasten met de bouw zo der gemene delen als der eigenlijke appartementen. Deze werken zullen gedaan worden, ofwel voor rekening van de verschijners zelf ofwel voor rekening van de kopers van ~~een onverdeeld aandeel in de grond, of van een in aanbouw zijnde appartement~~

Ieder van de kopers zal aan de heer Jozef Pyck, voornoemd te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven. Voor zoveel als nodig zal ieder koper in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de grond, dienen te verzaken aan het recht van natrekking, voor zover dit recht van natrekking

F 909709



*Leuke Plak.*

slaat op de privatieve gedeelten van het appartementsgebouw en op de gemene delen welke ervan afhangen, uitgezonderd voor de privatieve delen van het goed, welke hij zich voorbehouden heeft ten titel van natrekking.

Na deze uiteenzetting vragen de verschijners ons akte van:

1. Hun wil van nu reeds het ~~te bouwen~~<sup>26 27</sup> appartementsgebouw te stellen onder het bijzonder regime voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht de ~~te bouwen~~ residentie zal gesplitst zijn in enerzijds privatieve gedeelten of appartementen, waarop de eigenaar een privaat en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken, welke zullen toebehoren in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende appartementen en dit als noodzakelijk accessorium van het appartement.

2. Het hiernavolgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der verschillende appartementen bepaalt; dit reglement zal gelden als wet waaraan alle eigenaars, zo tegenwoordige als die het later zullen worden, zich zullen moeten onderwerpen, en welke ook al hun rechtsopvolgers, ondeelbaar verbonden, zullen moeten eerbiedigen en uitvoeren.

In iedere akte welke een aanwijzing of overdracht van eigendomsrecht of genotsrecht medebrengt, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift, zal het enkele feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften terzake stipt na te leven.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De verschijners verklaren voorschreven burgershuis, dat zij ~~zullen afbreken~~ en op welke grond zij de residentie ~~zullen bouwen~~, aangekocht te hebben jegens de heer en mevrouw Karel Julius Theofiel Berland, boekhouder, en zijn echtgenote mevrouw Maria Germana Verkamer; zonder beroep, samen wonende te Kortrijk, blijkens akte verleden voor Meester Frank Denys Notaris te Zwevegem op twee oktober negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven op het kantoor der hypotheeken te Kortrijk op acht oktober daarna, boek 8527 nr. 13.

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons akte gevraagd van:

HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN ONROEREND  
STAATUUT VAN HET APPARTEMENTGEBOUW, STAANDE EN  
GELEGEN TE KORTRIJK, ALBERTSTRAAT 13, DAT DE  
NAAM ~~ZAL DRAGEN~~ "RESIDENTIE PRINS ALBERT".

DRAGT.

x hebben later  
binnen

J

al D. D. D.

al D. D. D.

ALGEMENE OPMERKINGEN.

Artikel 1.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 557bis (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) van het Burgerlijk Wetboek, hebben de verschijners, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebruikelijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten; zij zijn dienvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars, welke verandering slechts tegenstribbaar is aan derden na overschrijving.

Artikel 2.

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

Artikel 3.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK I: VOORAFGAANDE LIJKE UITEENZETTING.

Artikel 4.

De grond <sup>35</sup> ~~na afbraak der~~ <sup>32</sup> ~~bestaande~~ <sup>28</sup> ~~oude~~ <sup>23</sup> ~~gebouwen~~, <sup>4-</sup> beslaat een oppervlakte volgens kadaster en titel van acht en negentig centiaaren; ten kadaster bekend onder de sektie E nr. 24 E/21; *daarop werd het appartementsgebouw opgericht, dat men niet volledig scheidt in zijn delen.*

*En wordt op de manier dat de zijden uit bestaan van kelders volgens E nr. 24 H 31.*

Artikel 5.

Samenstelling van het gebouw: - Het gebouw,

~~Volgens de plannen van het gebouw~~ bestaat uit: een kelder- verdieping, het gelijkvloers en vijf verdiepingen, waarvan de hoogste (vijfde verdieping) iets achteruit getrokken is, om plaats te bieden aan een terras.

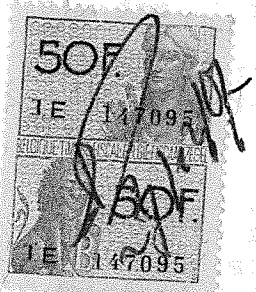
De private eigendommen van het appartementsgebouw zijn, Kelderverdieping: zes kelders, genummerd op het plan KO, K1, K2, K3, K4, K5

Gelijkvloers: een appartement dat volgens bestaand plan ~~is ingericht~~ <sup>44</sup> ~~worden~~ in winkel, onder voorbehoud van de eigenaar dit steeds te kunnen een andere bestemming geven, in het kader van huidige akte.



F 909708

*Wederl.*



Op ieder der vijf verdiepingen: een appartement  
Beschrijving.

1. De kelderverdieping: bestaat uit:

a) Gemene delen: traphall, keldergang met de ruimte onder het keldervenster, ~~liftkooi met lift~~, de trap naar het gelijkvloers, ~~de deur~~, doorgang van ~~de lift~~ en de trap naar de tellergang. Ieder appartement heeft een teller voor water, gas en elektriciteit. Het verbruik der elektriciteit en van het water der gemene delen wordt gelezen op de teller van het gelijkvloers en is ten laste van ~~de eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun gerechtigheden in de gemene delen~~ en wordt forfaitair geschat op twintig procent; het overige of tachtig procent zijnde uitsluitend ten laste van de gebruiker van het gelijkvloers.

b) De privaatieve eigendommen zijn:

De kelders nummers K0, K1, K2, K3, K4, K5

Deze kelders kunnen slechts toebehoren aan een eigenaar van een appartement; ~~niettegenstaande deze kelders aangezien worden als een afhankelijkheid van het appartement, zullen zij~~ gerekend worden in de gemene delen voor wat de bepaling der duizendsten daar eventuele wijzigingen in de privaatieve eigendom ervan mogelijk blijven, doch enkel onder de voorwaarden zoals verder zal worden bepaald. In de verkoopakte wordt het nummer van de kelder nader bepaald.

2. Het gelijkvloers.

a) Gemene delen; de inkomdeur; het portaal waarin de brievenbussen komen, die privaatieve eigendom zijn voor iedere appartement, de hall, de gang, het trappenhuis met de trap naar de eerste verdieping en naar de kelders, de liftkooi met lift

b) De privaatieve eigendom is:

Het appartement, voorzien thans als winkel, dat als volgt kan worden beschreven; de deur uitgevende op de straat, de deur uitgevende op de gang, de winkelplaats, de berging, ~~het bureau~~, de toiletten met twee W.C's en de koer.

Het gelijkvloers heeft het vrij gebruik van de kelderopening en mag ook de vrije ruimte van de tellergang benuttigen zonder de toegang nochtans te mogen versperken, terwijl de verdiepingen van zelfde opening slechts mogen gebruik maken na akkoord van de gebruiker van het gelijkvloers.

Het aanbrengen van reclames op het dak is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaar van het gelijkvloers. De schade eventueel door het aanbrengen van de reclames gebracht aan het dak zijn uitsluitend ten zijnen laste.

3. De eerste, tweede, derde en vierde verdieping.

De samenstelling van ieder dezer verdiepingen is dezelfde Ieder dezer verdiepingen kan omschreven worden als volgt:

a) Gemene delen: de overloop, het trappenhuis met de trap de liftkooi met de lift.

b) de privaatieve eigendommen:

Ieder dezer verdiepingen bevat een appartement dat als volgt kan beschreven worden; de deur verbindende het appartement met

x der beschrijving  
velden naar aan/  
wijfde.

o de kelder.



F. 909707



de gemeenschappelijke overloop, de gang, ~~de~~ berging, de living uitgevende op de Albertstraat, de keuken, een terras, uitgevende langs achter op de koer, de badkamer, en de W.C. beiden uitgevende op de aera, en twee slaapkamers, een langs voor naast de living, uitgevende op de Albertstraat en een langs achter uitgevende op de koer.

4. De vijfde verdieping.

Deze kan beschreven worden als volgt:

a) De Gemene delen: gelijk bij de andere verdiepingen, met daarenboven het toegangsluk tot het dak.

b) Privatieve eigendommen:

De deur verbindende het appartement met de gemeenschappelijke overloop, de gang, ~~de~~ berging en de gekombineerde living-slaapkamer met ingebouwde berging en terras op gans de breedte van het gebouw aan de Albertstraat, de keuken en het terras, uitgevende langs achter op de koer, de badkamer en de W.C. beiden uitgevende op de aera, en een slaapkamer uitgevende op de koer.

In ieder der zes appartementen is er individuele verwarming op stadsgas, waarvan het verwarmingsapparaat zich bevindt in de berging, uitgezonderd voor het gelijkvloers, waar het verwarmingsapparaat ~~geplaatst wordt naar keus van de eigenaar; het verwarmingsapparaat in de appartementen van de verdiepingen verschaft het warm water voor de keuken en de badkamer.~~

Het gehele gebouw heeft een enkel plat dak, waarop komen de schoorstenen en verluchtungs pijpen, en de kabine voor de lift. Antenne voor T.V. is er ook voorzien, waarvan nog spraak in artikel 53 hierna.

Artikel 6. Plannen.

De privatieve gedeelten en de gemene delen van de residentie zijn nader beschreven en aangeduid op de plannen opgemaakt door heer Architect Roger De Budt, te Kortrijk, Leiestraat 14. Deze plannen geven weer, de voorgevel, de doorsnede, de achtergevel, de kelders, het gelijkvloers, de verdiepingen 1, 2, 3, 4 (een enkele sàhets voor deze vier verdiepingen) en de vijfde verdieping. Al deze plannen komen voor op één enkel dokument; dit wordt aan huidige akte gehecht en zal ermede een geheel vormen; het zal samen met deze akte geregistreerd worden, na "ne varietur" getekend te zijn door ~~de koperanten en~~ ons notaris.

Deze akte en de plannen dienen uitgelegd en gelezen te worden de ene in funktie van de andere.

En verschil van vijf ten honderd tussen de maten voorkomende op het plan en deze ter plaats opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen.

*Er was opgemerkt dat van deze plannen enkele wijzigingen werden geroepen en de fidele bevestiging van de heer de waarneming heeft op de bevestiging van de fidele bevestiging is op de plannen.*

*deels bl.*

*de gecombineerd is en geplaatst werd in de badkamer van eigenaar van de berging in de keuken zijde luster werd.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Artikel 7.

Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdienstbaarheden

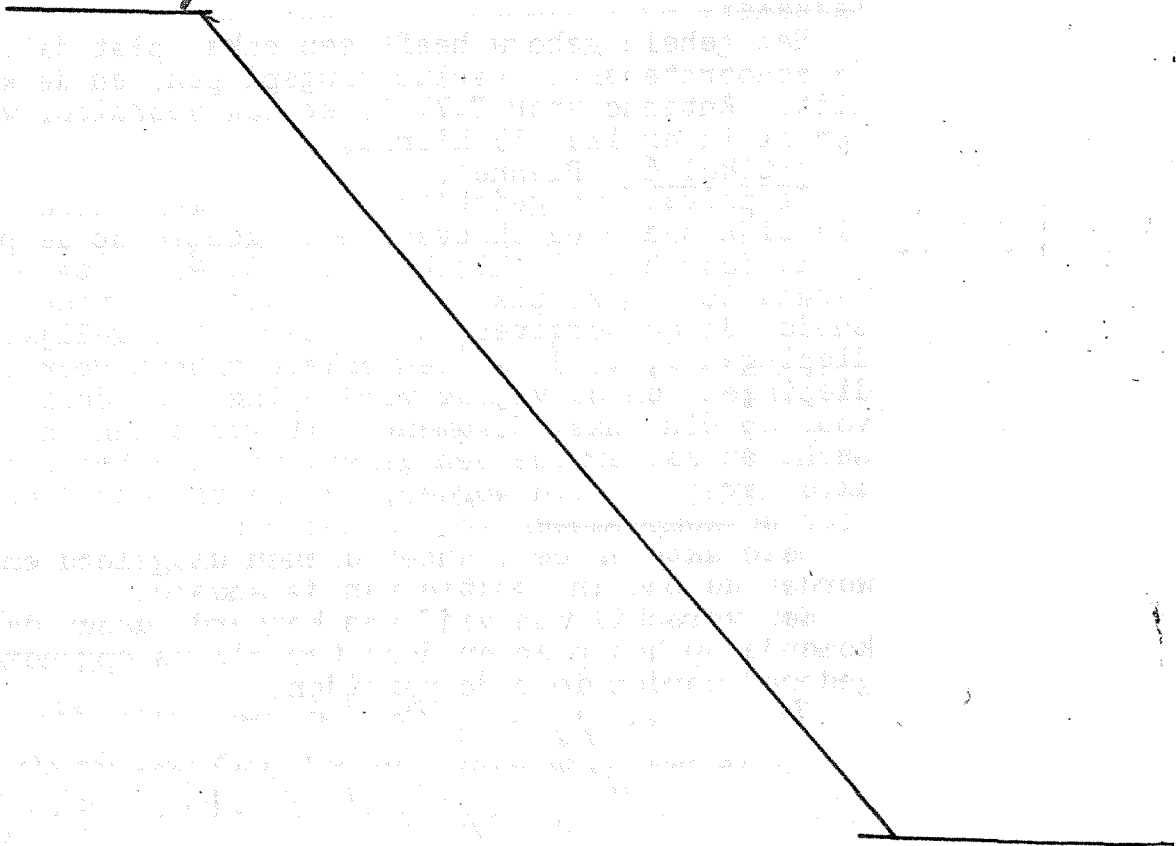
1. Het is steeds toegelaten de binnenschikking van de appartementen te wijzigen, of na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plannen, of tot gelijk welke opvatting die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2. In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel 13 hierna.

3. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de verschijners wijzigingen zullen mogen aanbrengen aan de plannen, in de mate dat deze zullen geëist worden door de bevoegde overheid of door de regies van water, gas en elektriciteit, of in de mate dat deze nodig zouden blijken om de regels van de bouwkunst of van het bouwen te eerbiedigen of het uitbaten van een handel toe te laten of te vergemakkelijken of tenslotte nog in zover de bouwkundige zou menen dat zij de gemene delen of de gemeenschappelijke diensten zouden verbeteren.

*De verschijners zullen reeds dergelijke wijzigingen aangebracht te hebben.*





4. De verschijnenden alleen of hun erfgenamen en legatarissen zolang als zij eigenaar zijn van een privaat deel der residentie, hebben recht op de vergoeding wegens mandelig maken der zijgevels en de muren van de koer. Zij alleen zullen overgaan tot uitmeting en schatting van deze muren met uitsluiting van alle andere mede-eigenaars en zij hebben tevens, met uitsluiting van alle andere mede-eigenaars, recht op de vergoeding of de afstands prijs.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat zij aansprakelijk zijn voor de muur of dienen tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw ervan. De mede-eigenaars verplichten zich gratis hun mede-werking te verlenen bij afstand van mandeligheid. Ingeval de verschijnenden of hun erfgenamen en legatarissen geen privaat eigendomsrecht meer zouden hebben in de residentie, zullen alle rechten en verplichtingen voortspruitende uit dit artikel 7 4° overgaan op al de eigenaars van de residentie naar rato van hun aantal duizendsten in de gemene delen.

5. Ieder eigenaar zal aanzien worden als hebbende kennis van het geheel der bouwwerken, ~~ontworpen door de verschijnenden in deze, op huidige grond die bebouwen.~~

Verschijnenden in deze dienen geenszins de toestemming te bekomen van de andere mede-eigenaars om de veranderingen voorzien in huidig artikel 7 uit te voeren, zelfs indien dezer veranderingen betrekking hebben op de gemene delen.

#### HOOFDSTUK II. WONINGSSTATUUT

##### Sectie 1. MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Het gebouw bevat privaat delen, waarvan de eigenaar de privaat en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan al de eigenaars voor het aandeel hierna bepaald.

De appartementen worden hierna genoemd "PRIVATIEVE EIGENDOMMEN". Worden ook als privaat eigendommen genomen de kelders genummerd zoals hoger gemeld; in geval van aankoop is de keuze van de kelder vrij, voor zover deze kelders nog beschikbaar zijn.

Artikel 3. De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten, ~~en verdeeld als volgt:~~ *de kelder delen als volgt:*

Kelderverdieping: ~~4~~  
Kelder K0: zeven/duizendsten  
Kelder K1: drie/duizendsten  
Kelder K2: drie/duizendsten  
Kelder K3: drie/duizendsten  
Kelder K4: drie/duizendsten  
Kelder K5: drie/duizendsten

Het appartement.

Gelijkvloers: honderd vijf en zeventig/duizendsten  
Eerste verdieping: honderd zeventig/duizendsten  
Tweede verdieping: honderd een en zestig/duizendsten  
Derde verdieping: honderd een en zestig/duizendsten  
Vierde verdieping: honderd een en zestig/duizendsten  
Vijfde verdieping: honderd vijftig/duizendsten.

Samen: duizend/duizendsten.

De aanbesteding hiervoor zal nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaat eigendommen ten gevolge van aangebrachte veranderingswerken, tenzij mits akkoord



F 909706

*Verlaagd*



van alle belanghebbenden.

Verdeling van het gebouw voor de onroerende voorheffing

Tegenover het beheer der belastingen zal bovenstaande verdeling enkel gelden, ingeval het beheer erin zou toestemmen de onderverdeling van het gebouw aan te nemen in zes appartementen welke ieder een afzonderlijk kadastraal inkomen zouden hebben. In het tegenovergesteld geval zal door de algemene vergadering een berekening worden gemaakt, gesteund op de huurwaarde van ieder appartement.

Artikel 9.

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende:

- a) de grond van het gebouw, zoals hierboven beschreven.
- b) de grondvesten, de zware gevel, zij- en scheidingsmuren, de deelzaamheid van de muren die het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
- c) het betongeraamte.
- d) de schouwstelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen, die zouden bestaan.
- e) het dak en zijn goten.
- f) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water, der appartementen, sanitaire installaties en baden, alsook de verluchttingsbuizen desbetreffende, uitgenomen de gedeelten van deze installatie, welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatte eigendom.
- g) de versieringen van de voorgevel, met uitzondering van de leuningen en afschermingen van vensters en van de ~~zonne~~ luiken met hun bijhorigheden of de reclameborden waar zij volgens deze akte toegelaten zijn.
- h) de aansluitingen aan de algemene leidingen van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers
- i) de verlichtingstoestellen van de gemene delen met hun bijhorigheden.
- j) Deze plaatsen of voorwerpen reeds hierboven aangeduid onder de beschrijving van het gebouw als gemene delen.
- k) de luchtkokers
- l) de deuropendoeners
- m) de lift met de liftkooikabine en mechanisme
- n) de trappen

Voorafgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

In een woord dienen aanzien te worden als gemene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van een of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen van deze akte.

Artikel 10.

Privatieve delen:

Ieder privatieve eigendom bestaat uit: de vormgevende delen van het eigentlijke appartement met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus, ten titel van voorbeeld:



- a) de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tapijt tegels, enzomeer)
- b) de binnemuren met hun leuren, hun bedekking en bekleding.
- c) de mede-eigendom van de muren welke het appartement scheiden van de andere eigendommen, gemene of eigene.
- d) de vensters en ramen, uitgevende op de straat, de koer, met hun zonneluiken en afschermingen.
- e) de toegangsdeuren tot het appartement zelf.
- f) de binnenleidingen voor zover ze slechts dienen voor een enkel eigendom, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen, tot aan de tellers, die eveneens eigen zijn.
- g) de sanitaire installatie, de waterstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzomeer.
- h) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringsen.
- i) ~~ieder kelderdeur, de kelderdeuren, de kelderdeuren, de kelderdeuren, de kelderdeuren.~~
- j) de individuele verwarmingsinstallatie
- Samengevat is de privatieve eigendom al wat zich binnen in de privatieve eigendommen bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn, zoals:
- de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendom.
  - de platen met opgave van namen en beroep van de betrekkers.
  - de privatieve tellers van water, gas en elektriciteit.
- de brievenbussen met eventueel bijhorige kasten.

Artikel 11.

Zakelijke rechten:

De uit onverdeeltheid-treding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeltheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met enig zakelijk recht of inbeslaggenomen worden tenzij samen met het privatieve eigendom en dan slechts tot be- loop van het aandeel afhangende van deze privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

Artikel 12.

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

Hij mag de inwendige schikking van zijn privatieve eigendom, ook van de kelder veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of eventuele instoringen of alle nadeel die hij zou kunnen teweegbrengen, betreffende de gemene delen of eigen delen van andere eigenaars, en steeds alle de bijbehorende gedeelten in deze alle of in de eigendom titel der eigenaar.



F 909704

*cyffre bel.*

x en de bestemming

*Handwritten signatures and initials, including 'M. J.' and 'M.'*



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

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

#### Artike 13.

Wijzigingen of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste van diegenen die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigene delen mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf betreffende de inkomdeur van het privaatieve eigendom (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom) de vensters en ramen zichtbaar van op de straat, de koer, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken \_\_\_\_\_ alle gedeelten zichtbaar van op de straat, of de koer. - *Dit alles onder voorbehoud van hetgeen voorgenomen is in artikel 7.*

#### Sectie 2. BEHEER VAN HET GEBOUW.

#### Artike 14.

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

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sectie 3.

#### Artike 15.

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder, welke echter niet noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn. Deze is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene zaken moeten uitgevoerd worden.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van zaakvoerder uitgeoefend door de heer Joseph Pyck, voornoemd.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder.

In geval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

Artikel 15.

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

Artikel 16.

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemeene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en elektriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen werden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de mede-eigenaars, de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbers.

Artikel 17.

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

Artikel 18.

Minstens een maal per jaar geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en ontvangt dan ook deze gelden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

Een voorschot zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Dit voorschot dient hersteld te worden door iedere mede-eigenaar ten laatste binnen de veertien dagen na daartoe aanzocht te zijn geweest door de zaakvoerder.

Tot aan de algemene vergadering en voor het op gang brengen van de kollektiviteit zullen de verschijners of de persoon door hen aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen, welke door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De betaling van de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot, welk voorschot steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

In geval van overdracht onder levenden, ten bezwaarden of ten kostelozen titel, als de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de kollektiviteit, tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd vóór de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden vóór de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval



F 909703

*Zerle H.H.*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

teruggave vragen van de sommen door hem betaald te welke titel ook aan de kollektiviteit, behoudens het voorschot voor de gemeenschappelijke kosten.

Ieder overdracht moet bij aangetekende brief medegedeeld worden aan de zaakvoerder en dit binnen de veertien dagen.

#### Artikel 19.

Gedwongen inning der gemeenschappelijk kosten:

1. In geval een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot gevraagd door de zaakvoerder te betalen of aan deze laatste terug te betalen, zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten, binnen de veertien dagen na een herinneringschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij draager, beschilt de zaakvoerder over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf 2, welke dwangmiddelen hij uitoefent zelfs zonder toelating van de beheerraad of de voorzitter.

In geen geval moet de zaakvoerder tegenover rechtbanken of derden het bewijs leveren van enige toelating.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de zaakvoerder gerechtigd:

- a) de levering van water, gas en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.
- b) de in gebreke geblevene te dagvaarden in betaling.
- c) te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden, welke toekomen aan de mede-eigenaar welke in gebreke blijft; te dien einde wordt aan de zaakvoerder kontraktueel en onherroepelijk overdracht van huurgelden gedaan van nu af door ieder mede-eigenaar, voor het geval hij in gebreke mocht zijn. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de zaakvoerder.
- d) te vorderen van ieder der mede-eigenaars het aandeel van de ingebreke geblevene in de gemeenschappelijke onkosten en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.

3. Alle sommen waarvan de zaakvoerder betaling vraagt voor rekening van de kollektiviteit, brengen in geval ze hem niet onmiddellijk betaald worden, van rechtswege intresten op, op voet van zeven frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen, en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief, waarvan sprake sub 1 hierboven.

4. Ten titel van schade-loosstelling bij forfait vastgesteld is de mede-eigenaar welke in gebreke blijft tegenover de kollektiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van advokaten, door de kollektiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

#### Artikel 20.

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand; de voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

Sektie 3. ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel 21.

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

De algemene vergadering is samengesteld uit alle eigenaars van het gebouw.

Artikel 22.

De algemene vergadering is slechts dan rechtmatig samengesteld indien alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopans de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet.

Artikel 23.

De statutaire algemene vergadering heeft, ambtshalve plaats ieder jaar op dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt, Behoudens tegenstrijdigheid vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopans de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag. Buiten de verplichte algemene vergadering kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de Voorzitter of de zaakvoerder, telkens als dit nodig is.

De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door de eigenaars welke samen minstens een/vierde van het gebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen, dan kan om het even welke mede-eigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 24.

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

In geval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping, maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen en hoogstens tien.

Artikel 25.

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde. Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars

*Lees het.*

naars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

#### Artikel 26.

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

Indien de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet-beslissend.

Alleen de zaakvoerder of een mede-eigenaar heeft het recht een andere mede-eigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats.

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

In geval ten gevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een gedeelte van het gebouw toebehoort in onverdeeltheid van verschillende personen, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen, deze laatste vertegenwoordigd als naar rechte, of aan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering doch zij zullen een enkel onder hen dienen aan te duiden, die zal stemmen namens de onverdeeltheid.

In geval van overgang van een gedeelte van het gebouw of van een privaatieve eigendom, hetzij wegens overlijden, hetzij ten gevolge van een overdracht onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres, en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij moeten uitgenodigd worden tot de algemene vergadering. Zolang als zij zich niet kenbaar gemaakt hebben, zullen zij geen rol spelen wat betreft het aantal eigenaars, de meerderheid of het vereiste quorum voor de stemmingen.

#### Artikel 27.

Ieder mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

#### Artikel 28. Quorum:

1. Behoudens tegensrijdige bepalingen van huidig reglement dient de algemene vergadering minstens de helft van de aandelen in mede-eigendom te vertegenwoordigen om geldig te kunnen beraadslagen.

2. Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De bijeenroeping vermeld dezelfde lagorde en dat het gaat om een tweede vergadering. De bijeenroeping wordt gedaan op de manier aangeduid in artikel 24.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.



Artikel 29.

Meerderheid.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 30.

Afwijkingen aan quorum en meerderheid kunnen slechts gebeuren in zover zij door bepaalde artikelen van huidig reglement zouden voorzien zijn.

Artikel 31.

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces-verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de zaakvoerder, en de aanwezige eigenaars of hun vertegenwoordigers, die het verlangen.

Ieder mede-eigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing. Dit register zal toevertrouwd worden en in bewaring blijven bij de zaakvoerder.

Sectie 4. VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

Onder de algemene kosten dienen verstaan alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke in onverdeeldheid zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de onverdeeldheid in het ongelijk gesteld, de premie van de verzekeringscontracten betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw, moest dit vernietigd worden.

~~Aangaande het verbruik van water en elektriciteit dienstig voor het onderhoud van de gemene delen en dat te lezen zal zijn op de daarbetreffende tellers van het appartement van het gelijkvloers wordt bepaald dat de zaakvoerder zal bepalen welk aandeel in het verbruik getekend op die tellers daartoe moet aanzien worden. Ontstaan er moeilijkheden in dit verband, dan zal op aanvraag van eigenaars vertegenwoordigende tenminste een vierde der gemene delen, een afzonderlijke teller van elektriciteit en water voor deze gemene delen worden geplaatst in de tellergang, op kosten van alle eigenaars.~~

Zijn eveneens ten laste van de gemeenzaamheid, en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangsdeur tot het appartement, de schilderwerken betreffende de armleuningen, de balkons, ~~de~~ ~~zon~~ alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve gedeelten.

Verdeling van de lasten.

Algemene Regel:

De algemene onkosten, zoals hiervoor bepaald, worden betaald en gedragen door alle eigenaars in zelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen, zoals hierboven bepaald.

Achille H.

x met het jaar ver-  
mild in artikel 5  
Brescheving: 1. a)

ix  
x  
xi  
xii

J  
16.7  
M



vatieve eigendom, zullen de belastingen ten laste zijn van al de mede-eigenaars en berekend worden zoals hoger wordt bepaald in alinea: "Verdeling van het gebouw voor de onroerende voorheffing".

### C. VERZEKERINGEN.

#### Artikel 37.

a) De verzekering tegen brand, bliksem, ontploffing en gevallen veroorzaakt door gas of elektriciteit, verhaal van derden of geburenverhaal, verhaal tussen de mede-eigenaars onderling, zal geschieden zo voor de gemene delen als voor de privative gedeelten met uitzondering van de meubels, bij een en dezelfde maatschappij, en tot beloop van de sommen te bepalen door de algemene vergadering.

~~b)~~ De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf de privative gedeelten betrekken of tegen de leden van hun familie en de personen in hun dienst.

b) Een andere verzekering zal afgesloten worden tot dekking van de verantwoordelijkheid wegens schade veroorzaakt door het gebouw, door gebrek aan onderhoud, bouwfouten, gebrek aan herstelling, enzovoort.

c) Een verzekering zal afgesloten worden om de verantwoordelijkheid te dekken wegens arbeidsongevallen welke kunnen overkomen aan het personeel in dienst met het oog op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

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

Alle mede-eigenaars zijn verplicht hun mede-werking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de zaakvoerder namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De verkrijgers zijn gehouden de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerders of de verschijnens in deze voort te zetten en uit te doen.

~~c)~~ Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontraakt.

d) Ieder mede-eigenaar is verplicht zijn meubels en mobilair te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze.

Op eerste aanzoek moet hij het bestaan van het kontraakt en de betaling van de premie bewijzen, tegenover de zaakvoerder

#### Artikel 38.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een of andere mede-eigenaar of wegens het personeel in zijn dienst, of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend te zijne laste.

*Segelell*

### Artikel 39.

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

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

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

### Artikel 40.

In geval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaars daartoe aange-steld door de algemene vergadering en onder last deze in be-waring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwes-tie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden wor-den met de rechten van de bevoorrechte of hypothekaire schuld-eisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetge-ving en huidige klausule zal hen dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

### Artikel 41.

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden.

a) Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de ver-goeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van de instaatstelling te dekken dan is het over-schot ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in zelfde verhouding.

b) Is het sinister volledig, dan zal de vergoeding aange-wend worden tot wederopbouw van het goed, tenzij een algemene vergadering er anders over beslist, bij meerderheid van drie/vierden van alle eigenaars, tegenwoordig of afwezig.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van de wederop-bouw te dekken; zo zal het nadelige verschil ten laste zijn van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de bouw en zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de al-gemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten in handelszaken beginnen te lopen.

De mede-eigenaars die binnen de voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tusschen partijen betreffende de prijs van overdracht, dan wordt deze vastgesteld door een deskundige, benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg, op verzoek van de meest gereede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd aan neemt de onverdeeltheid een einde en de gemene delen worden bij openbare-verkoop te gelde gemaakt of verdeeld ingeval van algemeen akkoord van de mede-eigenaars. De vergoeding van de verzekering, samen met het produkt van de eventuele verkoop, zullen verdeeld worden tusschen de mede-eigenaars opnieuw in verhouding van hun aandeel in het gebouw.

Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten:

#### Artikel 42.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en in het algemeen al de lasten betrekkelijk het gebouw worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, loch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het becht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene, - mede-eigenaars of derden, - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

In geval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend te zijne laste.

De volgende onkosten bevatten verder:

1. Het elektriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller, zoals reeds gezegd hiervoor.
2. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen, evenals eventueel de kosten en lonen van het personeel uitsluitend daartoe bestemd.

De algemene onkosten bevatten verder:

1. De eventuele vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
2. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobiel.

#### Sectie 5. - BESTEMMING DER LOKALEN.

#### Artikel 43.

Het is verboden behoudens akkoord der algemene vergadering met algemeenheid van geldig uitgebrachte stemmen, in de private eigendommen enige handel te drijven, welke de noodzakelijkheid van voorraad of een uitstapraam medebrengt, met uitzondering van het gelijkvloers.





#### Artikel 49.

Het is verboden publiciteit aan te brengen aan het gebouw en geen enkel opschrift, behoudens dat een eigendom te koop of te huur is, mag aangebracht worden op de vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis de gangen, overlopen of lift.

Bij afwijking hieraan mag de eigenaar van het gelijkvloers publiciteit en lichtreklames of andere, aanbrengen op zijn kosten op het dak en op de gevelmuur tot de bovenste grens van het appartement van iedere verdieping indien de eigenaar ervan akkoord is. Hij kan deze toelating ook geven aan de personen die hij het gelijkvloers laat gebruiken.

Het is toegelaten op de inkomdeur van iedere eigendom een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden, volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep en bezoeken van de betrekker, alsook het nummer van het appartement.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het verdiep waar het appartement gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model dezer vermelding bepalen.

#### Artikel 50.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering van maout en andere vloeibare brandstoffen, of houtblokken voor de open haarden.

De eerste algemene vergadering zal bij eenvoudige meerderheid beslissen omtrent het onderhoud der gemene delen, ten einde te weten wie er daadwerkelijk dit onderhoud zal uitvoeren en op welke manier. Wordt daaromtrent geen geldige beslissing genomen, dan zal, dit onderhoud uitgevoerd worden door de zaakvoerder of een persoon door hem aangesteld en de kosten ervan zullen aanzien zijn als gemene kosten.

#### Artikel 51.

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenislasten.

#### Sectie 2. MORALITEIT EN RUST.

#### Artikel 52.

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het eigendom bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Zij dienen ervoor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord worden door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of in werk te stellen machienen of werktuigen van welke aard ook die de stevigheid van het gebouw zouden kunnen schaden of er hinder medebrengen voor de andere bewoners of de bureu. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

*Handwritten signature*

Indien in het gebouw elektrische apparaten aangewend worden die storingen medebrengen dienen deze apparaten voorzien te zijn van ontstoorders die deze storingen wegnemen of zodanig verminderen dat zij geen enkel nadeel berokkenen bij het ontvangen van radio- of televisieuitzendingen.

Het gebruik van radio, televisie of gelijk welk ander muziekapparaat zal zodanig geschieden dat de bewoners van andere appartamenten niet door gehinderd worden. Zowel schrijfmachines en piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van een geluidsdemper, indien het gebruik ervan klachten bij andere bewoners zou verwekken.

Voor al wat niet voorzien is in het huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebouwen bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

Dit artikel neemt echter niets af van het recht voor de eigenaar van het appartament van het gelijkvloers aldaar een winkel of sandwich-bar of restaurant in te richten; alles wat normaal nodig is bij de uitbating van dezelfde zaak of nuttig voor de goede werking ervan of de gezelligheid van het etablissement, moet aanzien worden als geoorloofd in het kader van deze akte, met uitzondering nochtans van dans of van iedere vorm van uitbating die niet strookt met de eerbaarheid of met de gangbare gewoonten van deftig gekende zaken van zelfde soort.

Het gebruik der lift is niet toegelaten voor vervoer van schadelijke voorwerpen of stoffen. Bij verhuizing ~~mogen voor~~ kleine voorwerpen naar boven of beneden te brengen, maar mits de lift ter beschikking te stellen van de andere bewoners, voor normaal gebruik, zodra zij het verlangen. In geen geval zullen ambachtslieden die voorwerpen binnen of buiten de eigendom dragen voor rekening van de bewoners, de liften mogen gebruiken.

#### Sectie 3. - ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

##### Artikel 53.

Aansluiting op telefoonnet of radiodistributienet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hen rechtstreeks betaald; indien het plaatsen van de installatie de noodzakelijkheid meebrengt dragen te geleiden langs de gemeene delen van het gebouw, moet het projekt van de installatie voorafgaandelijk meegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat haar geluid geen hinder meebrengt voor de andere bewoners.

Wenst de eigenaar of bewoner een antenne van T.V. of versterker te plaatsen, dan moet hij het plan van de leiding onderwerpen aan de zaakvoerder. Ieder bewoner mag zich aansluiten op de gemeenschappelijke antenne of gebeurlijke gemeenschappelijke versterker op last echter tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud van deze toestellen, in evenredigheid met het aantal posten welke erop aangesloten zijn.

x is het woord toe-  
gelaten.

#### Hoofdstuk IV. - ALGEMEENHEDEN.

##### Artikel 54.

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars; tegenwoordige en toekomstige, en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte welke het genot van het appartement toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans, indien deze inassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling, ervan, en door de mededeling dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen te gelijk welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Deze akten zullen ook moeten vermelden dat de nieuwe eigenaars of vruchtgebruikers volledig op de hoogte zijn van al de beslissingen genomen door de algemene vergaderingen en dat zij deze zullen uitvoeren en opleggen aan hun rechtsopvolgers ten welken titel.

##### Artikel 55.

In geval van meningsverschil tussen een of meerdere mede-eigenaars en/of zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de heer Vrederechter ter zake bevoegd, dit wil zeggen van het tweede kanton Kortrijk tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

##### Artikel 56.

De mede-eigenaars worden verondersteld volkomen te kennen en te weten:

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ten aanvulling van de beschikkingen van het burgerlijk wetboek, betreffende de mede-eigendom; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b) De voor- en nadelen voortvloeiend uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

*W. van der Hoff*

De algemene vergadering bestaat vanaf heden; zij kan bijeenkomen, beraadslagen en beslissen, volgens de regels hiervoor, betreffende alle punten welke nuttig of nodig zijn voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank van Kortrijk, bij gebrek waarvan de woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Kortrijk, *te stads*

Datum als hierboven.

En na gedane voorlezing hebben de verschijners getekend met ons notaris.

*Goedgekeurde  
Aankondiging van mijn  
opruiming van de  
Kortrijkse straat  
waarder.*

*[Handwritten initials]*

*[Large handwritten signature]*  
*clb. J. J. D.*  
*[Large handwritten signature]*

Geboekt te Kortrijk B.A. en Succ. I  
tusschenblad *mege* verzending  
de *27 januari* 1968  
Boek 803 blad *22* vak *4*  
Ontvangen: *honderd vijftig frank*

De Ontvanger *an*  
*[Signature]*  
R. ADAM. *150/*