

**B A S I S A K T E**

**Residentie " F L O R A "**

**te De Pinte, Florastraat, 29-31**

**akte verleden voor notaris Xavier Van den Weghe te Zulte**

**op 4 juni 1993**

**overgeschreven op het 2de hypotheekkantoor te Gent**

**op 8 juli nadien, boek 5641 nummer 13**

## BASISAKTE

Residentie FLORA

te 9840 DE PINTE, Florastraat 29-31

---

Het jaar negentienhonderd drieënnegentig.

Op vier juni.

Voor ons, Meester Xavier Van den Weghe, notaris met standplaats te Zulte.

Zijn verschenen :

1. De Heer Wilfried Albert Leopold Marie Bauwens, architect, geboren te Kaprijke op vierentwintig februari negentienhonderd vierendertig, en zijn echtgenote Mevrouw Godelieve Eudonie Alphonsina Coorevits, zonder beroep, geboren te Zulte op zeventien juni negentienhonderd zevenendertig, samen wonend te 9032 Wondelgem (Gent), Marmotstraat 2;

Gehuwd, zo zij verklaren, onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten, blijkens huwelijkskontrakt verleden voor notaris Roland Bauwens te Sint-Laureins, op tweeëntwintig april negentienhonderd drieënzestig, ongewijzigd, noch bevestigd;

2. De Heer Walter Maria Alphonsine Coorevits, huisarts, geboren te Zulte op twintig april negentienhonderd negenendertig, en zijn echtgenote Mevrouw Chantal Albertine Antoinette Marie Cambier, kinesiste, geboren te Oudenaarde op zeven mei negentienhonderd veertig, samen wonend te 9870 Zulte, Staatsbaan 253;

Gehuwd, zo zij verklaren, onder het stelsel scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, blijkens huwelijkskontrakt verleden voor notaris Jean Mast te Gent op vier augustus negentienhonderd zevenenzestig, ongewijzigd, noch bevestigd;

Dewelke comparanten, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van tegenwoordige akte, ons hebben uiteengezet wat volgt :

### I. VOORAFGAANDELIJKE OPHELDINGEN

#### A. BOUWTERREINEN.

De komparanten verklaren eigenaar te zijn van volgend goed, te weten :

#### Gemeente DE PINTE - eerste afdeling

Twee aan elkaar palende percelen grond gelegen op de hoek gevormd door de Florastraat en het Hazelaarspad, (Florastraat huisnummers 29-31), gekadastréerd of het geweest zijnde Sectie B, deel van de nummers 568-R en 578-A-2, voor een grootte volgens titels naar meting van respectievelijk achttien aren achtenzestig centiare (voorheen lot 70-A der verkaveling) en één are zesentachtig centiare (voorheen lot 70-B der verkaveling), hetzij voor een totale oppervlakte van twintig are vierenvijftig centiare (2.054 m<sup>2</sup>);

Palend of bepaald hebbend aan lot 71 (noord); lot 86 (Florastraat nummer 33) (oost); de Florastraat (zuid) en het Hazelaarspad (west);

Zo en gelijk deze goederen afgebeeld staan op een plan met proces-verbaal van meting opgemaakt door Ivan Vanderstraeten, ingenieur-landmeter te de Pinte, Aan de Bocht 24, in datum van dertien mei negentienhonderd tweeënnegentig, hetwelk plan alhier zal aangehecht blijven, na voor "ne varietur" door de komparanten en ons notaris te zijn ondertekend;

Welk terrein de grondvesten uitmaakt van het gebouw genaamd Residentie "FLORA" waarvan de comparanten de optrekking beginnen en/of voortzetten.

Oorsprong van eigendom.

Voorschreven goederen behoren verschijners toe, te weten :

- de echtgenoten Bauwens-Coorevits voor vijfendertig/vijfenveertigsten;
- de echtgenoten Coorevits-Cambier voor tien/vijfenveertigsten :

De gebouwen om ze op hun kosten te (zullen) laten oprichten, op de grond om hem verkregen te hebben :

- deels, voorheen lot 70-B, jegens 1<sup>o</sup>de heer Jean François Marie Paul **Moerman**, bloemist, echtgenoot van Mevrouw Lydie Romanie de Blaere, te De Pinte; 2<sup>o</sup>de heer Lucien Gustaaf Ghisleen **Moerman**, bloemist, echtgenoot van Mevrouw Denise Julia Magdalena De Witte, te De Pinte; 3<sup>o</sup>de Heer Patrick Raymond Philippe **Moerman**, bloemist, echtgenoot van Mevrouw Christine Maria Germaine Rousseau, te Izegem; 4<sup>o</sup>de Heer Nick Jacques Emiel **Moerman**, landmeter, te De Pinte en 5<sup>o</sup>Juffrouw Sabine Hilda Jeanine **Moerman**, te De Pinte, blijkens akte houdende aankoop verleden voor notaris Jan Myncke, te Gent en ondergetekende notaris Van den Weghe op elf september negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op tweeëntwintig september nadien, boek 5409, nummer 14;

Voorbeschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Raymond Georges **Moerman**, en zijn echtgenote, Mevrouw Ivona Maria Ghislana **Van der Mensbrugge**, te De Pinte, ingevolge aankoop jegens : 1) de Heer Henri Florent Gustave Marie Ghislain Baron de **Giey**, te Elsene en 2)de heer Marcel Louis Charles Albert Marie Ghislain Baron de **Giey** te Seneffe, blijkens akte verleden voor Notaris Prosper De Geest, destijds te Nazareth op dertien maart negentienhonderd vijftig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op twintig april nadien, boek 1132 nummer 1.

Ingevolge akte verleden voor notaris Gaston Myncke, destijds te Nazareth op éénentwintig januari negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zestien februari nadien, boek 602 nummer 9, hebben de Heer Raymond Georges **Moerman**, en zijn echtgenote, Mevrouw Ivona Maria Ghislana **Van der Mensbrugge** de naakte eigendom van voorbeschreven en andere onroerende goederen geschonken aan hun vier alsdan in leven zijnde kinderen, te weten : 1) Mevrouw Jacqueline Elisa Charlotta Ghislana **Moerman**, te Hulste; 2) de Heer Charles Remi Paul Ghisleen **Moerman**, te De Pinte; 3) de Heer Jean François Marie Paul **Moerman**, en 4) de Heer Lucien Gustaaf Ghisleen **Moerman**, ieder voor één/vierde deel, met voorbehoud van vruchtgebruik in voordeel van de schenkers en de langstlevende van hen beiden.

Blijkens een akte verleden voor genoemde notaris Gaston Myncke op éénentwintig januari negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zestien februari nadien, boek 602 nummer 10, deed de genoemde Mevrouw Jacqueline **Moerman** afstand van één/vierde deel in naakte eigendom in zelfde goed in voordeel van voornoemden met name **Moerman** 1) Charles, 2) Jean en 3) Lucien.

Genoemde Heer Raymond **Moerman** is overleden te Gent op zesentwintig maart negentienhonderd zevenenzeventig.

Genoemde Heer Charles **Moerman** is overleden te Gent op drie maart negentienhonderd éénentachtig en zijn nalatenschap is ab intestat overgegaan aan zijn drie kinderen, zijnde de genoemden met name **Moerman** 1) Patrick, 2) Nick en 3) Sabine, ieder voor een gelijk deel, onder voorbehoud van de helft

in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Georgina Maria Antonia **Persyn**, te De Pinte.

Blijkens een akte verleden voor notaris Jan Myncke op negen september negentienhonderd tweeënnegentig, heeft genoemde Mevrouw Ivona Maria Ghislina **Van der Mensbrugghe**, weduwe van de Heer Raymond Georges **Moerman**, te De Pinte, afstand gedaan van het vruchtgebruik voorbehouden aan haarzelf en haar vooroverleden echtgenoot ingevolge voorbeschreven schenkingsakte verleden voor notaris Gaston Myncke op éénentwintig januari negentienhonderd tweeënzeventig.

Blijkens een akte verleden voor notaris Jan Myncke op negen september negentienhonderd tweeënnegentig heeft genoemde Mevrouw Georgina Maria Antonia **Persyn**, weduwe van de Heer Charles Remi Paul Ghisleen **Moerman**, te De Pinte, afstand gedaan van het één/zesde deel in vruchtgebruik welke zij bezat op voorbeschreven onroerend goed ingevolge de nalatenschap van haar vooroverleden echtgenoot.

- deels, voorheen lot 70-A, jegens : 1) Mevrouw Eveline Antoinette Marie **Drion du Chapois**, zonder beroep, weduwe van de Heer Joseph Baron **de Giey**, te Onhaye (Weillen); 2) de Heer Guillaume Marie Joseph Ghislain Michel Baron **de Giey**, burgemeester, te Onhaye (Weillen); 3) Mevrouw Joséphine Marie Suzanne Andrée Ghislaine Barones **de Giey**, zonder beroep, te Fumal; en 4) Mevrouw Marie Christine Emilie Edmonde Joséphine Ghislaine Barones **de Giey**, zonder beroep, te Onhaye (Weillen), ingevolge akte verleden voor notaris James Dupont te Brussel, met tussenkomst van ondergetekende notaris Xavier Van den Weghe, op elf september negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zestien september nadien, boek 5403 nummer 12.

Oorspronkelijk behoorde dit goed onder grotere oppervlakte toe aan de Heren André Baron **de Giey** en Joseph Baron **de Giey**, elk voor de helft in naakte eigendom, om hen te zijn toebedeeld ingevolge akte verdeling verleden voor Notaris André Nerinx, destijds te Brussel, op vierentwintig maart negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zeven april nadien, boek 3624 nummer 4. Na het ophouden van het vruchtgebruik op vijftien mei negentienhonderd zesenzestig, bezaten zij elk de helft in volle eigendom.

Blijkens een akte verdeling tussen voornoemde Heren Joseph en André Baron **de Giey**, verleden voor genoemde Notaris André Nerinx op drie mei negentienhonderd drieënzeventig, werd dit goed toebedeeld aan de Heer Joseph Baron **de Giey**.

De Heer Joseph Baron **de Giey** is overleden op tien september negentienhonderd zevenzeventig. Zijn nalatenschap is toegevallen aan zijn langstlevende echtgenote, Mevrouw Eveline **Drion du Chapois** voor de helft in vruchtgebruik en aan zijn vier kinderen, namelijk : 1) de Heer Jean Marie Guillaume Madeleine Joseph Baron **de Giey**; 2) de Heer Guillaume Baron **de Giey**; 3) Mevrouw Joséphine Barones **de Giey**; en 4) Mevrouw Marie Barones **de Giey**, samen voor de helft in volle eigendom en de helft in naakte eigendom.

Blijkens akte verdeling verleden voor genoemde Notaris André Nerinx, ten overstaan van de Heer Vrederechter van het vierde kanton te Brussel, op zesentwintig september negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op negentien februari negentienhonderd negenzeventig, boek 2367 nummer 2, werd zelfde goed toebedeeld aan : A) Mevrouw Eveline **Drion du Chapois**, voor de helft in vruchtgebruik; en B1) de

Heer Guillaume Baron de Giey; 2) Mevrouw Joséphe Barones de Giey; en 3) Mevrouw Marie Barones de Giey, allen voornoemd, samen voor de helft in volle eigendom en de helft in naakte eigendom of elk voor één/zesde deel in volle eigendom en één/zesde in naakte eigendom.

Ieder verkrijger van een privaatief deel in voormeld gebouw zal zich met voormelde oorsprong van eigendom moeten vergenoegen en geen andere titel van eigendom kunnen eisen dan een afschrift van zijn akte van eigendomsver-krijging.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN:

Er blijkt uit voormelde akte verleden voor notaris Jan Myncke te Gent, en ondergetekende notaris Van den Weghe op elf september negentienhonderd tweeënnegentig houdende verkoop van lot 70-B, hetgeen hierna letterlijk staat weergegeven:

##### "Erfdienstbaarheid

Het bij deze verkochte goed is langs zijn noord-oostelijke grensscheiding ten eeuwige dage en onvergeld belast met een recht van uitweg en door-gang naar de Florastraat over een berijdbare breedte van vier meter in voordeel van het noord-oostelijk aanpalend eigendom gelegen te De Pinte, Florastraat, 33, zoals aangeduid op voorbeschreven metingsplan onder de strook A-B-C-D-E."

(Hetwelk plan eveneens aan deze zal aangehecht worden zoals gemeld).

Het goed is verder, voor wat betreft het bouwen of verbouwen volledig onderworpen aan de voorwaarden en bedingen vervat in nagemelde bouwvergunning en in de diverse verkavelingsvergunningen zoals deze aangehaald en beschreven staan, voor wat betreft loten 70-A en 70-B in de verdelingsakte verle-den voor notaris Marc Sobrie te Zwalm (Munkzwalm), met tussenkomst van notaris James Dupont te Brussel op zeven maart negentienhonderd eenennegen-tig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op acht april nadien, boek 5025, nummer 5; Alle bedingen en voorwaarden zullen in geval van bouwen en verbouwen of heropbouw door de rechtsopvolgers van de kom-paranten stipt dienen te worden nageleefd, ter hunne volledige ontlasting en zonder verhaal tegen hen, alsof deze integraal in de onderhavige akte zouden overgenomen zijn. De verkavelingsvergunning, betreffende de verkaveling waar-van de voorbeschreven loten deel uitmaken (als lot 70) werd verleend door het kollege van Burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte op vier februari negentienhonderd zesentachtig, referte nummer Stedebouw 44012/591 V.

De kopers der respectievelijke appartementen zullen in de rechten en verplichtingen treden van de komparanten, zonder verhaal, voor wat betreft voormelde erfdienstbaarheden, voor zover zij nog van toepassing zullen zijn en slaan op de voorbeschreven goederen.

#### **B. OPRICHTING VAN EEN GEBOUWENKOMPLEKS**

1. De komparanten hebben het plan opgevat op deze bouwgrond een onroerend kompleks op te richten, zijnde een appartementsgebouw bestaande uit vier delen met telkens drie appartementen, twaalf garages, een winkelpand en/of bungalow/appartement en achttien autostaanplaatsen aan de rooilijn van de Florastraat;

De plannen van dit kompleks werden opgemaakt door de Heer Wilfried Bauwens, architect, te Gent (Wondelgem), Marmotstraat 2, en goedgekeurd door de bevoegde overheden.

2. De bouwvergunning tot oprichting van dit kompleks werd afgeleverd door het College der Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Pinte op

één februari negentienhonderd drieënnegentig, met referte nummer van de gemeente : 1/93 en met referte voor stedebouw : 44012/591 V.

## II. HORIZONTALE VERDELING VAN HET KOMPLEKS. A. ONROEREND STATUUT.

Na deze voorafgaande ophelderingen is de comparante als volgt te werk gegaan:

Allereerst verklaart de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, het bovengenoemd kompleks onder het regime van de medeëigendom te brengen volgens artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek en het te verdelen in afzonderlijke privatieve eigendommen, die het voorwerp zullen uitmaken van een afzonderlijk eigendomsrecht en waaraan een aandeel in de gemene delen wordt verbonden.

Hiertoe wordt allereerst de eigendom beschreven met aanduiding van de gemene delen en van de verschillende afzonderlijke privatieve eigendommen.

Verder worden deze afzonderlijke eigendommen beschreven.

### Reglement van Medeëigendom :

Met het oog op de inrichting van de medeëigendom wordt een reglement van medeëigendom opgemaakt dat rechten van eigendom en medeëigendom bepaalt, de manier waarop de gemene gedeelten zullen worden verdeeld en de bijdragen vastlegt van elke medeëigenaar in de gemene uitgaven en een regeling van inwendige orde inzake beheer, onderhoud en gezamenlijke bewoning van het gebouw opgemaakt.

Dit reglement omvat :

De regeling nopens de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring, het genot en desgevallend de transformatie of heropbouw van al of een gedeelte van het onroerend goed.

Deze schikkingen en erfdienstbaarheden die er uit voortvloeien zijn verplichtend voor alle medeëigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, en slechts voor wijziging vatbaar in de daaringestelde voorwaarden.

De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn van zakelijk recht en volgen alsdusdanig het erf. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van onderhavige akte op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

Andere verplichtingen, zoals deze die voortvloeien uit het **reglement van inwendige orde** of uit de beslissingen van de **algemene vergadering** der medeëigenaren, hebben een obligatoire karakter en worden opgelegd aan de opvolgers te allen titel van de komparanten, bij wijze van subrogatie.

Eventuele kopers zullen in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de erfdienstbaarheden, zo heersende als lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende als niet-voortdurende, die het goed kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens hun recht de ene te doen gelden en zich tegen de andere te verweren, doch alles op hun kosten en risico, zonder verhaal tegen de komparanten.

### Neerlegging der stukken :

Vervolgens hebben de comparanten ons overhandigd, om gehecht te worden aan tegenwoordige akte, de volgende behoorlijk gezegelde documenten :

1. Voormeld reglement van medeëigendom.
2. Een kopij van voormelde bouwvergunning in dato van één februari negentienhonderd drieënnegentig;
3. De volgende behoorlijk gezegelde plannen, opgemaakt door de Heer Wilfried Bauwens, voornoemde architect, in dato van vijf november negentien honderd tweeënnegentig, zoals de partijen verklaren dat ze goedgekeurd zijn

door het kollege van Burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte op van één februari negentienhonderd drieënnegentig, bevattende :

- Plan 1. plan gelijkvloers;
- Plan 2. plan eerste verdieping;
- Plan 3. plan tweede verdieping;
- Plan 4. Funderings- en rioleringsplan;
- Plan 5. Doorsneden en zijgevels;
- Plan 6. Voor- en achtergevel;
- Plan 7. Autobergplaatsen;
- Plan 8. Inplantingsplan, situatieplan en doorsnede G-H.

Alle aangehechte dokumenten vormen met de basisakte één geheel waarvan alle elementen moeten verklaard worden, de ene in functie van de andere.

De aangehechte stukken worden "ne varietur" door de komparante en Ons, Notaris, ondertekend en zullen samen met deze akte dienen geregistreerd te worden.

## B. BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN.

Het gebouw, residentie "FLORA" aan de Florastraat en het Hazelaarspad te De Pinte vormt één geheel en is samengesteld uit :

- de volgende vier appartementsblokken van telkens drie appartementen, genummerd van links naar rechts, gezien vanuit de Florastraat : Blok A, Blok B, Blok C, Blok D;

- de winkelpand en/of bungalow/appartement Blok E,
  - de twaalf garages gelegen aan de noordgrens van het perceel;
  - achttien autostaanplaatsen gelegen aan de rooilijn van de Florastraat;
- omvattende :

### A. Ieder der blokken A, B, C en D :

#### 1. De gelijkvloerse verdieping :

##### a. Gemeenschappelijke delen :

Inkomehall, traphall met tellerkast en de kokers der leidingen.

Buiten de gebouwen : de brievenbussen en (de laatste) twaalf van de achttien autostaanplaatsen gelegen op de rooilijn met de Florastraat;

##### b. Privatieve gedeelten :

(1) in privatieve en uitsluitende eigendom : vier appartementen genummerd "0", te weten respectievelijk A0, B0, C0 en D0, elk bestaande uit hall, woonkamer met terras, keuken, badkamer, twee slaapkamers, berging, en toiletruimte, en de medegaande garage dragende het zelfde nummer.

De tellers voor het betreffende appartement en ermee verbonden garage voor electriciteit en water.

(2) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : de zeventig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### 2. Eerste verdieping :

##### a. Gemeenschappelijke gedeelten :

Trap met overloop en tellerkast, de kokers voorzien voor de leidingen.

##### b. Privatieve gedeelten :

(1) In privatieve en uitsluitende eigendom : vier appartementen, genummerd "1", te weten respectievelijk A1, B1, C1 en D1, elk bestaande uit hall, woonkamer met terras, keuken, badkamer, twee slaapkamers, berging, en toiletruimte, en de medegaande garage dragende het zelfde nummer.

De tellers voor het betreffende appartement en ermee verbonden garage voor electriciteit en water.

(2) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : de zeventig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

3. Tweede verdieping :

a. Gemeenschappelijke gedeelten :

Trap met overloop en tellerkast, de kokers voorzien voor de leidingen en het dak.

b. Privatieve gedeelten :

(1) In privatieve en uitsluitende eigendom : vier appartementen genummerd "2", te weten respectievelijk A2, B2, C2 en D2, elk bestaande uit hall, woonkamer met terras, keuken, badkamer, twee slaapkamers, berging, en toiletruimte, trap naar duplexgedeelte, het duplexgedeelte zelf op de derde verdieping bestaande uit een kamer-zitplaats en grote zolderruimte en de medegaande garage dragende het zelfde nummer.

De tellers voor het betreffende appartement en ermee verbonden garage voor electriciteit en water.

(2) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : de tweeëntachtig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

**B. Blok E omvat :**

Gemeenschappelijke gedeelten

De eerste zes autostaanplaatsen (van de achttien) gelegen op de rooilijn met de florastraat;

Privatieve gedeelten :

(1) in privatieve en uitsluitende eigendom : twee aan elkaar palende winkelruimtes, omvattende elk : de winkelpand en/of bungalow/appartement zelf, berging, en toiletruimte.

De tellers voor de betreffende winkelpand en/of bungalow/appartement voor electriciteit en water.

(2) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en twaalf/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Garages :

Naast en achter het appartementsgebouw is de inplanting voorzien van twaalf autobergplaatsen, genummerd als volgt, vanuit vooraanzicht van links naar rechts : A2, A1, A0, B0, B1, B2, C2, C1, C0, D0, D1, en D2, elk bestaande uit de garage zelf met haar poort;

De garages vertegenwoordigen geen duizendsten in de gemeenschappelijke delen maar worden toegewezen aan en bij deze verbonden met de respectievelijke appartementen, dragende het zelfde nummer.

OVERIGE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Zijn gemeenschappelijk en behoren in onverdeelde gedwongen medeïgendom toe aan alle medeïgenaars in evenredigheid tot de hierna bepaalde duizendsten :

- de grond; de fundamenten en steunmuren, het betonskelet van het gebouw en de rook- en verluchtungskanalen;
- de bekleding en versiering van voor- achter- en zijgevels;
- de ruwbouw van de terrassen met uitzondering van de leuning ervan;
- de gemeenschappelijke delen van de parlofoon, het bord van de electriciteitsleidingen en de belinstallatie.
- de schoorsteenpijpen en schoorsteenkoppen;
- het dak, zijn bekleding en de afvoerbuizen;
- het algemeen rioolnet en de putten;



- de kanalen voor water, electriciteit, verwarming, radio- en televisieontvangst, voorzover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de loten die ze bedienen;
- en in het algemeen al de delen van het gebouw die niet tot het uitsluitend gebruik van een lot bestemd zijn of die gemeen zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge het gebruik;

### C. TABELLEN DER KWOTITEITEN.

VERDELING der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het geheel van het gebouw.

Aan elke juridisch entiteit, zowel appartementen (met inbegrip van de eraan verbonden garage), en winkelruimte/bungalow-apartement, worden kwotiteiten in de ganse grondoppervlakte en in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw verbonden.

De gemene gedeelten zijn verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000<sup>sten</sup>).

Zij zijn in staat van medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze indeling geschiedt als volgt :

- Blok E : de winkelpand en/of bungalow/appartement van de gelijkvloerse verdieping : honderd en twaalf duizendsten	112/1.000
- Blok A : het appartement A0 en A1 elk : zeventig/duizendsten (70/1.000) en het appartement A2 : tweeëntachtig duizendsten (82/1.000); hetzij samen tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten;	222/1.000
- Blok B : het appartement B0 en B1 elk : zeventig/duizendsten (70/1.000) en het appartement B2 : tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000); hetzij samen tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten;	222/1.000
- Blok C : het appartement C0 en C1 elk : zeventig/duizendsten (70/1.000) en het appartement C2 : tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000); hetzij samen tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten;	222/1.000
- Blok D : het appartement D0 en D1 elk : zeventig/duizendsten (70/1.000) en het appartement D2 : tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000); hetzij samen tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten;	222/1.000
Totaal : duizend/duizendsten;	<u>222/1.000</u> 1.000/1.000

### III. VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De comparanten verklaren dit gebouw te verdelen in appartementen en privative lokalen.

Deze wilsverklaring, alhier opgenomen, bij tegenwoordige akte, maakt terstond van de appartementen en andere privative lokalen afzonderlijke erven, die kunnen dienen als voorwerp van eigendomsoverdrachten zo onder de levens als bij overlijden, en van om het even welke overeenkomst.

Ieder van deze appartementen of privative gedeelten (met inbegrip van de eraan verbonden garages), omvat :

- a) een privatief en uitsluitend eigendomsdeelte;
- b) een bepaald aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed dewelke zich bevinden in staat van medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid.

Het alles zoals voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek, zijnde de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

De vervreemding van een appartement of privatief lokaal brengt noodza-

kelijk en meteen met zich de vervreemding van het privaat gedeelte en der aandelen in de gemene gedeelten dewelke er onafscheidbaar mee verbonden zijn.

De Hypotheek en elk ander zakelijk recht op een privaat gedeelte bezwaart tezelfdertijd het gedeelte in privaat eigendom, alsmede de aandelen in de gemene delen die ermede onafscheidelijk verbonden zijn.

De creatie van deze appartementen en privaat gedeelten is oorzaak van het bestaan der gedeelten gemeen aan deze verscheidene erven.

De appartementen en privaat lokalen zijn beschreven en figureren op de plannen en andere dokumenten gehecht aan tegenwoordige akte, dewelke onderscheiden welke lokalen en elementen privaat en gemeenschappelijk zijn alsmede de verdeling der gemene gedeelten ten opzichte van ieder der privaat elementen die het geheel van het onroerend goed uitmaken.

De hierboven ontlede plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan :

- om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedebouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de Water- en elektriciteitsmaatschappijen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;

- om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

Het is altijd toegelaten :

- a. twee of meer appartementen van het gebouw, zich op verschillende niveaus bevindende, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex-appartement te vormen en te verbinden door private binnentrappen.

In dat geval zullen de kwotiteiten toegekend aan de verenigde appartementen opgeteld worden.

- b. de binnenverdeling van de appartementen te wijzigen.

- c. na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de medeëigenaar die de werken heeft doen uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere medeëigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privaat delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer privaat elementen mogen zijn, dan deze die thans voorzien zijn.

#### IV. OPMERKINGEN.

##### 1. Plannen

De beschrijvingen hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten alle tijde door de komparanten gewijzigd worden en dit tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor

zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemene belang van de medeëigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de privatieve delen, die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen waarvan hiervoor sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van verkoop van het gewijzigde appartement, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf percent per lokaal is toegestaan tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding, noch verhaal. Indien het verschil vijf percent overtreft, zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het kontrakt. Indien het tien percent overtreft, zal een vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf percent per lokaal.

De komparanten behouden zich eveneens het recht voor, de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit waarvan de prijs niet lager mag zijn dan de prijs der vervangen materialen, en dit mits verrechtvaardiging.

De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf het ogenblik dat zij eisbaar zullen zijn.

De kosten van de uitbating van de centrale verwarming vóór de oplevering, maken een last uit, te dragen door de kopers van de appartementen.

Deze matige verwarming heeft tot doel een vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenkohier, maar onder voorbehoud voor de komparanten aan dit lastenkohier de boven voorziene wijzigingen aan te brengen.

## 2. Onderhouds- herstellings- en uitbatingskosten.

In principe en behoudens het hierna bepaalde onder de hoofding "Bijzondere lasten", zijn alle onderhouds- herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen al de medeëigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding tot de quotiteiten die ieder van hen bezit in de gemene delen, zonder rekening te houden met het feit dat sommige van deze gemene delen in feite slechts ten dienste of nut zijn van of voor zekere bepaalde medeëigenaren.

## 3. Bijzondere lasten :

De eigenaar of gebruiker van de winkelpand en/of bungalow/appartement zal een lichtreklame mogen aanbrengen, doch enkel aan de binnenkant van zijn uitstalraam. Hij zal eveneens aan de straatzijde een lichtreklame mogen plaatsen mits aanvaarding ervan door de Algemene Vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid.

De winkel zal nooit als frituur, restaurant, drankgelegenheid of andere hinderlijke handel mogen uitgebaat worden. Hij mag eventueel gebruikt worden als bureelruimte, traiteurdienst, apotheek of andere handelsdoeleinden of ingericht worden als woonappartement(en), hetzij geheel of voor een deel.

## 4. Gebruik van de tuinen en opritten :

De onderscheiden tuinen aangeduid op plan en afgebakend door hagen, zullen enkel kunnen gebruikt worden door de respectievelijke eigenaars of de gebruikers van de aanpalende appartementen op de gelijkvloerse verdieping, op

last van onderhoud. De hagen zullen evenwel worden geschoren en onderhouden op kosten van de gemeenschap.

#### 5. Garages :

De garages mogen niet afzonderlijk verkocht worden, doch wel verhuurd worden aan personen die geen medeëigenaars zijn van het gebouw.

De eigenaars van de garages en hun rechthebbenden hebben het uitsluitend genot van de gemeenschappelijke toegangswegen en opritten naar de garages. De toegangswegen zullen door iedereen steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken. Het is ondermeer verboden gelijk welk voorwerp of voertuig op deze ruimten te laten staan.

Het is aan de eigenaars van de garages en aan hun rechthebbenden toege- laten hun voertuig op de koer en in de bergplaats zelf te wassen, op voorwaar- de dat alle vuil nadien verwijderd wordt.

#### 6. Eeuwigdurende erfdienstbaarheden :

De komparanten verklaren bovendien op te richten, ten titel van eeuwig- durende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der priva- tieve eigendommen, waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de afwerking van de boven-en onderlokalen.

### V. OPLEVERING.

#### A. Voorlopige oplevering :

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande geringe onvolkomenheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestem- ming in gebruik worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken. Zij sluit ieder verhaal van zijnentwege uit voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de voorlo- pige opleveringen der gemeenschappelijke delen.

#### 1. Voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen, waarvoor deze overeen- komst geldt, dient op tegenspraak tussen verkoper, architect en koper te wor- den uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van het appartement.

Verkoper vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan. Hiertoe ver- zoekt hij de koper bij een ter post aangetekend schrijven op binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag ertoe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen - behoudens tegenbewijs - op de datum van de voltooiing die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering moet bij een ter post aangetekend schrijven en met redenen om- kleed aan de verkoper worden gericht vóór afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed

aan de verkoper te worden gericht binnen acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zo niet gerechtelijk in de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet over gaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen vijftien dagen na aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

## **2. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.**

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen moet op tegenpraak worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, aangewezen door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars. Zij mag voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de medeëigenaars worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan. Hij verzoekt de leden van de beheerraad met een bij de post aangetekend schrijven er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de lasthebbers der medeëigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de verkoper worden gestuurd vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen zoals hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de medeëigenaars om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de verkoper worden gericht binnen acht dagen na de dag van voorlopige oplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zonet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van één van de medeëigenaars is ver-

eist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering die deze medeëigenaar aanbelangt.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

## **B. Eindoplevering.**

### **1. Eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.**

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden; Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, welke is aangevoerd door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten uit aangetrokken deskundigen op kosten van de medeëigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen;

De verkoper vraagt de eindoplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de beheerraad met één bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de lasthebbers der medeëigenaars om tot de oplevering over te gaan dient, met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de medeëigendom om de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één der medeëigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

### **2. eindoplevering van de privatieve delen.**

De eindoplevering van de privatieve delen, waarvoor deze overeenkomst geldt, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder a) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper worden verricht. Alleen een geschreven en

tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de appartement.

De verkoper vraagt de eindoplevering der privatieve delen schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de eindoplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de koper om de eindoplevering der privatieve delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering over te gaan of deze oplevering te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de eindoplevering binnen de hierboven vermeld termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De koper wordt geacht de eindoplevering te aanvaarden, zo binnen vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de verkoper slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

#### **VI. VERBOD TE VERVREEMDEN EN TE HYPOTHEKEREN.**

De kopers van de verschillende privatieve gedeelten van het gebouw, zullen de door hen aangekochte goederen niet mogen vervreemden, geheel of gedeeltelijk, alvorens voldaan te hebben aan al de verplichtingen voortspruitende uit de verkoopovereenkomst, en namelijk de betaling van de verkoopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde.

Zij zullen de door hen aangekochte goederen niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de komparanten, die deze toestemming slechts zullen verlenen tegen delegatie van de ontleende sommen, die zullen moeten volstaan om het saldo van de koopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

#### **VII. ALGEMENE OPMERKINGEN.**

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige mededeëigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw, of een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welken titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, die vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van

hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de komparanten.

#### VIII. TEN LASTE NEMING VAN DE GEMENE KOSTEN.

De gemeenschappelijke kosten zullen gedragen worden door de eigenaar, waarvan het privaatief gedeelte voltooid is, en zonder rekening te houden met het feit dat het bezet of verhuurd is of niet.

#### IX. KOSTEN

De kosten dezer basisakte vallen ten laste van de gemeenheid van het appartementsgebouw.

De kopers van de privatieven zullen hun aandeel in de kosten van de basisakte dienen te voldoen in handen van de werkende notaris bij het verlijden der akten welke de eerste overgang der privatieve eigendommen en bijkomende aandelen in de gemene delen vaststellen.

Het gelijkvormig afschrift zal, na overschrijving ten bevoegde hypotheek-kantor, aan de beheerder van het gebouw overhandigd worden, ten einde dit onder de archieven der gemeenschap te rangschikken.

#### X. AFSTAND VAN ONVERDEELDE RECHTEN.

1) De Heer Wilfried **Bauwens**, en zijn echtgenote, Mevrouw Godelieve **Coorevits**, komparanten beide voornoemd, verklaren bij deze af te staan onder de gewone voorwaarden als naar recht en voor vrij en onbelast van hunnentwege, ten voordele van de Heer Walter **Coorevits**, en zijn echtgenote Mevrouw Chantal **Cambier**, komparanten beiden voornoemd, die aanvaarden, alle onverdeelde rechten, zowel in privatieve en uitsluitende eigendom als in de medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid, die zij bezitten in **Blok B**, hetzij in de appartementen genummerd B0, B1, en B2, samen met de daaraan verbonden garages dragende hetzelfde nummer, alles zoals hiervoor beschreven met inbegrip van de aandelen in de gemene delen, hetzij vijfendertig/vijfenveertigsten van de tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten, terwijl de echtgenoten Coorevits-Cambier reeds eigenaars zijn van de overige onverdeelde rechten in Blok B van het appartementsgebouw en garages, waardoor deze laatsten alleen eigenaars worden van gezegd Blok B.

2) De Heer Walter **Coorevits**, en zijn echtgenote Mevrouw Chantal **Cambier**, komparanten beiden voornoemd, verklaren bij deze af te staan onder de gewone voorwaarden als naar recht en voor vrij en onbelast van hunnentwege, ten voordele van de Heer Wilfried **Bauwens**, en zijn echtgenote, Mevrouw Godelieve **Coorevits**, komparanten beide voornoemd, die aanvaarden, alle onverdeelde rechten, zowel in privatieve en uitsluitende eigendom als in de medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid, die zij bezitten in **Blok A**, **Blok C**, **Blok D**, en **Blok E**, hetzij in de appartementen genummerd A0, A1, en A2, C0, C1, en C2, D0, D1, en D2, en de winkelpand en/of bungalow/appartement E0, samen met de daaraan verbonden garages dragende hetzelfde nummer, alles zoals hiervoor beschreven met inbegrip van de aandelen in de gemene delen, hetzij tien/vijfenveertigsten van tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten per appartementsblok en tien/vijfenveertigsten van de honderd en twaalf/duizendsten in de winkelruimte, terwijl de echtgenoten Bauwens-Coorevits reeds eigenaars zijn van de overige onverdeelde rechten in Blok A, C, D, en E van het appartementsgebouw en garages, waardoor deze laatsten alleen eigenaars worden van gezegd Blok A, C, D, en E.



Voormelde respectievelijke afstand wordt gedaan zonder opleg, aangezien het totaal aantal rechten in de voorbeschreven goederen na deze verdeling door de komparanten gelijk worden gezien als de rechten die de respectievelijke komparanten bezitten in voorbeschreven goederen na deze verdeling.

**ONTSLAG VAN HYPOTHEKAIRE INSCHRIJVING.**

De bevoegde Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen op grond van deze akte bij de overschrijving ervan.

**GETUIGSCHRIFT VAN BURGERLIJKE STAND.**

Ondergetekende Notaris bevestigt, op zicht van de officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de komparanten.

**WAARVAN AKTE.**

Gedaan en verleden te Zulte.

Na voorlezing, hebben de komparanten met ons, Notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen.)

Geregistreerd acht bladen twee renvoeien te Deinze op éénentwintig juni negentienhonderd drieënnegentig. Boek 463 Blad 4 Vak 4. Ontvangen : zeventienhonderdvijftig frank (750,-). Voor de Ontvanger (Get.) De Adj.-Controleur L. BO-VYN.

(Volgen de plannen.)

Provincie : Oost-Vlaanderen  
Arrondissement : Gent  
Gemeente : 9840 De Pinte

Formulier B

## BOUWVERGUNNING

Nr. dossier gemeente : 1/93  
Ref. nr. A.R.O.H.M : 44012/591 V

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door :

1. de heer en mevrouw W. Bauwens-Coorevits G.  
Marmotstraat 2 - 9032 Gent-Wondelgem
2. de heer en mevrouw W. Coorevits-Cambier C.  
Staatsbaan 253 - 9870 Zulte

met betrekking tot een perceel gelegen te 9840 De Pinte, Florastraat 29-31, kadastraal gekend onder 1ste afdeling, Sie B, nr. 568 r, en strekkende tot het bouwen van een meergezinswoning en winkelruimte;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 11 januari 1993;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op 4/2/86 naar behoren vergunning verleend is; dat deze vergunning niet verval-  
len is;

Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;

Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

### BESLUIT :

Art. 1. De vergunning wordt afgegeven aan de heer en mevrouw W. Bauwens-Coorevits G. en de heer en mevrouw W. Coorevits-Cambier C., die ertoe gehouden zijn :

- Alle buitengevels afwerken in dezelfde materialen;
- Het gebouw oprichten in de bouwzone voorzien op het goedgekeurd verkavelingsplan;
- De aansluiting van het huishoudelijk afvalwater op de gemeentelijke riool zal gebeuren op de plaats waar riolering aanwezig is, zijnde links en rechts van het appartementsgebouw;
- Alle voorwaarden en bepalingen van het goedgekeurd gewestplan dd. 14.9.77 en deze van het goedgekeurd verkavelingsplan met bijgaande stedenbouwkundige voorschriften stipt te volgen;
- Bouwlijn aan te vragen aan het gemeentebestuur;
- Het plaatsen van een septische tank is verplichtend, hierover zal een strenge controle uitgevoerd worden;
- De werken zullen slechts aanvangen 20 dagen na het bekomen der vergunning, daar de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu de vergunning nog kan schorsen gedurende deze termijn;

Art.2. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art.3. De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vòòr de aanvatting van die werken of handelingen.

Art.4. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

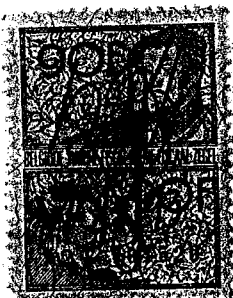
De 1 februari 1993.

VANWEGE HET COLLEGE

  
C. Meiresonne  
Gemeentesecretaris



  
H. Overdenborger  
Burgemeester



(Volgen de handtekeningen.)

Geregistreerd één blad geen renvoeien te Deinze op éénentwintig juni negentienhonderd drieënnegentig, boek 6/95 Blad 39 Vak 16. Ontvangen : zevenhonderd vijftig frank (75) Voor de Ontvanger (Get.) De Adj.-Controleur L. BOVYN.

#### WETSBEPALINGEN

(Wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

ART. 52. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen; is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepenkollege de vergunning echter met één jaar verlengen.

ART. 54, § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

ART. 54, § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vòòr de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangegeven ambtenaar liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

**RESIDENTIE FLORA**  
**ALGEMEEN REGLEMENT**  
**VAN MEDEEIGENDOM**

Bestemd voor het appartementsgebouw gelegen te De Pinte, Florastraat 29-31.

**INLEIDING.**

**Artikel 1. - Zakelijk statuut.**

Gebruik makende van de mogelijkheid voorzien door artikel 577bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de verdeling van de eigendom, het behoud, en de eventuele heroprichting van het gebouw.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden, welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij eensluitend akkoord tussen al de medeëigenaars; dit statuut zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan ten kantore der hypotheeken van de ligging van het goed.

**Artikel 2. - Reglement van inwendige orde.**

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen, maar moeten door degenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw afstand doen aan hun afstandhouder worden opgelegd.

**Artikel 3. - Draagwijdte.**

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vullen elkaar aan en vormen samen het reglement van medeëigendom of onroerend statuut.

Het zakelijk statuut kan enkel gewijzigd worden bij authentieke akte en zal op het bevoegd hypotheekkantoor overgeschreven worden om tegenstelbaar te zijn aan derden.

Het reglement van inwendige orde kan bij beslissing van de algemene vergadering in de hierna te bepalen voorwaarden gewijzigd worden.

**AFDELING I. - ZAKELIJK STATUUT.**

**HOOFDSTUK I. - PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN.**

**AFDELING I. - PRIVATIEVE DELEN.**

**Artikel 4. - Beginsel.**

De privatieve eigendom betreft de delen van het gebouw, die tot uitsluitend gebruik bestemd zijn van een eigenaar.

**Artikel 5. - Aanwijzing.**

In het bijzonder zijn volgende delen privaatief :

1°) De samenstellende elementen van elk appartement of ander privaatief gedeelte, en van hun privatieve aanhorigheden voor zover deze onderdelen zich binnenin bevinden, met name :

- de vloeren, parketten en alle andere bekledingen met hun ondersteuning en funderingen;
- de muurbekledingen en plafonneringen met alle versieringen;
- de vensters met hun ramen, ruiten, luiken en zonneblinden;
- de muren en binneschotten met hun deuren, evenwel met uitsluiting van de zware muren, zuilen, palen en buitengeraamte;
- de bekledingen van balkons en terrassen;
- de deuren naar het trapportaal en de inwendige deuren, de deuren van de in de bovenbouw van het onroerend goed;
- al het houtwerk, en koper- en ijzerwerk;
- de sanitaire inrichting;
- de parlofoon en de automatische deuropening, het draden en buizen-net tot uitsluitend gebruik van een lot, voor zover dit net zich bevindt in dat welbepaald gedeelte dat bediend wordt;

2°) al de onderdelen van de appartementen en andere privaatieve gedeelten zich er buiten bevindend en in het bijzonder :

- de parlofoon en de deuropener;
  - de belinstallatie bij de ingangdeuren van de appartementen;
  - de naamplaten en de beroepsplaten van de bewoners van loten;
- dit alles met uitzondering van deze delen en elementen die dienen tot gemeenschappelijk gebruik.

## AFDELING II - GEMENE DELEN.

### Artikel 6. - Beginsel.

Deze delen van het gebouw zijn gemeen, die bestemd zijn tot gebruik door alle loten of door enkele van hen.

### Artikel 7. - Aanwijzing.

In het bijzonder zijn volgende gedeelten gemeen :

- het onbebouwde en bebouwde grondoppervlak; de funderingen en de steunmuren; de gewapende betonkonstruktie en het ruwbouwmetselwerk;
- de doorritten naar de garages;
- het dak, de bovenbouw;
- de bekledingen en versieringen van de gevels;
- de ruwbouw der terrassen en balkons, evenals de leuning, balustraden en stangen;
- de schouwpijpen en de schoorstenen;
- het dak met zijn bedekking en afvoerbuizen;
- het riool- en afvoernet en de vergaarputten;
- de leidingen voor water, gas en elektriciteit, telefoon, draadloze telefonie, radiodistributie, televisie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, hetzij uitsluitend bestemd voor deze delen van de leidingen die zich bevinden buiten de loten die zij bedienen;
- de parlofoon, de deuropener en bel aan de deuren langs de straatzijde, voor zover het de delen betreft die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn;
- in het algemeen al deze onderdelen van het gebouw die dienen tot gemeenschappelijk gebruik van de loten.

Deze onderdelen behoren in onverdeelde toe aan de medeëigenaars in de mate van hun aandeel van medeëigendom zoals aangeduid in de beschrijving van de verdeling van het gebouw in de basisakte.

## HOOFDSTUK II. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

## AFDELING I. - PRIVATIEVE DELEN.

### Artikel 8. - Beginsel.

De eigenaars beschikken en genieten van hun onderscheiden loten binnen de beperkingen gesteld door onderhavig reglement en door de wetsbepalingen.

### Artikel 9. - Afsplitsing.

Het is aan de eigenaars verboden een deel van hun appartement af te staan, zelfs aan een medeëigenaar uit het gebouw.

Het verbod slaat niet op de privatieve kamers van het appartementsgebouw; dit zijn immers afhankelijkheden van appartementen die vrij moeten afgestaan worden tussen medeëigenaars.

### Artikel 10. - Hereniging van loten-verbinding met de aangrenzende eigendom.

Verbindingen kunnen tot stand gebracht worden tussen twee of meerdere appartementen, toebehorende aan eenzelfde eigenaar.

### Artikel 11. - Privatieve elementen die de medeëigendom aanbelangen.

Het is aan de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve gedeelten zichtbaar van op de openbare weg of aan de gemeenschappelijke gedeelten binnenin onderhavig kompleks.

Ditzelfde verbod geldt voor de vensterramen, de luiken, de zonneblinden, de glasruiten in de voorgevel; de deuren van het trapportaal die toegang geven tot de loten langs de gangen en de gemeenschappelijke trapportalen.

### Artikel 12. - Werken aan de privatieve delen.

1°) Wanneer werken, hetzij binnen het appartement of zijn privatieve onderdelen, hetzij aan andere privatieve elementen, de stevigheid of het uitzicht van het gemeenschappelijk deel kunnen aantasten, dan is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus in te lichten en hem de plannen van de voorgenomen werken voor te leggen.

De syndicus licht dan de architect van het gebouw in.

De algemene vergadering kan eisen dat de werken worden uitgevoerd onder het toezicht van een architect; diens honorarium zal echter ten laste zijn van de eigenaar die de werken laat uitvoeren. Deze laatste blijft ook verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren van de werken. De werken mogen niet aangevat worden, alvorens het advies van de architect bekend is, of bij gebreke daarvan, vóór het verstrijken van een termijn van vijftien dagen, met begindatum op de dag na de mededeling van de plannen van de uit te voeren werken aan de syndicus.

2°) Wanneer de eigenaars nalaten de nodige werken aan hun eigendom uit te voeren en aldus, door hun verzuim, de andere loten of de gemeenschap blootstellen aan schade of aan welk nadeel ook, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende herstellingen in de privatieve gedeelten te laten uitvoeren, en dit op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar. Deze werken zullen toevertrouwd worden aan ondernemers, aanvaard door de algemene vergadering.

### Artikel 13. - Vrije toegang tot de privatieve lokalen.

De eigenaars moeten aan de syndicus volledig vrije toegang verlenen tot hun eigendom, al dan niet bewoond, om hem aldus toe te laten de toestand van de gedeelten in medeëigendom te onderzoeken, en na te kijken of de maatregelen van gemeenschappelijk belang werden nageleefd.

Zij moeten eveneens, en zonder vergoeding, toegang tot hun lokalen verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de privatieve ge-

deelten die toebehoren aan andere medeëigenaars, wel te verstaan moeten deze werken met de vereiste spoed uitgevoerd worden.

## **AFDELING II. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

### **Artikel 14. - Werken aan gemeenschappelijke delen.**

De werken van wijziging aan gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen worden uitgevoerd, met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars beslissend met een meerderheid van de drie/vierden van de bestaande stemmen en onder het toezicht van de architect van het gebouw, zolang hij in leven zal zijn.

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

### **Artikel 15. - Harmonie van het geheel.**

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

Hetzelfde zal gebeuren, namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere partikuliere plaatsen, met vensters, leuning, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

## **HOOFDSTUK III. - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GEDEELTE.**

Het beheer van het appartementsgebouw wordt waargenomen door :

1°) de syndicus;

2°) de algemene vergadering van al de medeëigenaars.

### **AFDELING II. - DE SYNDICUS.**

**Artikel 16. -** Door de medeëigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een syndicus; deze kan al dan niet medeëigenaar zijn.

### **Artikel 17. - Taak van de syndicus.**

De syndicus heeft in het bijzonder tot taak :

- a) te waken over het goed onderhouden van de gemene delen;
- b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren;
- c) er zorg voor dragen dat de herstellingen en werken, opgedragen door de algemene vergadering uitgevoerd worden, en bovendien zelf deze werken bevelen, die een uiterst dringend karakter hebben;
- d) er zorg voor dragen dat de gemeenschappelijke uitgaven betaald worden en uitzien naar inkomsten voor rekening van de gemeenschap;
- e) driemaandelijks aan elke eigenaar een bijzondere rekening en jaarlijks aan de algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen;
- f) de bewaring verzekeren van de basisakte van het gebouw en van de archieven en dokumenten, die de medeëigendom betreffen; er kopijen van afleveren aan wie er recht op heeft;
- g) in naam van de medeëigenaars en voor de gemeenschappelijke rekening de verzekeringspolissen onderschrijven, dit alles volgens de richtlijnen van de algemene vergadering;
- h) verslag uitbrengen voor de algemene vergadering van de betwistingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, ontstaan met derden of tussen medeëigenaars; ingeval van hoogdringendheid, alle nodige of nuttige bewarende maatregelen treffen;

i) de medeëigendom in rechte vertegenwoordigen, zowel als eiser dan als verweerder, na machtiging door de algemene vergadering voor het geval het geding aanhangig is gemaakt tegen derden; met het oog daarop verleent ieder eigenaar, zich akkoord verklarend met onderhavige bepalingen, daartoe kontraktueel en onherroepelijk opdracht aan de syndicus.

**Artikel 18. - Machten van de syndicus.**

De syndicus, handelend binnen de perken van zijn opdracht, verbindt op geldige wijze de medeëigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en diegene die zich verzetten tegen een op regelmatige wijze genomen beslissing van de algemene vergadering.

de syndicus is gemachtigd namens alle medeëigenaars in rechte tegen derden op te treden, als eiser en als verweerder, voor alle aangelegenheden die de gemeenschap van eigenaars aanbelangen, en voor alle aangelegenheden waarvoor de algemene vergadering van eigenaars tot een gerechtelijk optreden geldig heeft besloten. De syndicus heeft eveneens procesbevoegdheid en opdracht om namens de gemeenschap van eigenaars op te treden tegen individuele eigenaars, of om zich tegen hen te weren namens diezelfde gemeenschap.

**Artikel 19. - Rekeningen-Financiële verrichtingen.**

1°) De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekening van zijn beheer voor; de algemene vergadering stelt de vergoedingen vast.

De algemene vergadering kan een reservefonds samenstellen bestemd om grote herstellingen of vervanging van gemeenschappelijke elementen van het gebouw of van de uitrusting ervan door te voeren.

2°) De syndicus int de door de algemene vergadering vastgestelde bijdragen en waar nodig is, dagvaardt hij de weerspannige eigenaars in rechte. Alle macht is aan de syndicus uit dien hoofde toegekend en dit gedurende de ganse duur van zijn opdracht. Ingeval van vertraging in de betalingen, en indien dit behoorlijk is vastgesteld, heeft de syndicus de macht om :

a) het verstrekken van water, gas en elektriciteit en verwarming of andere nutsvoorzieningen aan het ingebreke blijvende privaat gedeelte te schorsen;

b) zelf, tot beloop van het verschuldigde bedrag, de huurgelden tegoedkomende aan de in gebreke blijvende medeëigenaar te innen en er geldig kwijtschrift over te verlenen; kontraktuele en onherroepelijke opdracht tot het innen van deze huurprijzen wordt diensvolgens door ieder van de medeëigenaars gegeven aan de syndicus, ingeval dat hij zou ingebreke blijven ten opzichte van de medeëigendom.

Elke huurder is op geldige wijze bevrijd ten opzichte van de eigenaar-verhuurder wat betreft de bedragen waarvoor de syndicus kwijting heeft gegeven.

c) alle bedragen door de syndicus opgeëist voor rekening van de medeëigendom brengen van rechtswege een intrest op van acht ten honderd 's jaars, vrij van iedere voorheffing, vanaf de dag van toezending van een aangetekende brief, waarbij een medeëigenaar ingebreke wordt gesteld wegens wanbetaling.

Indien de syndicus het nodig acht, moeten de overige medeëigenaars, gedurende de ganse duur van deze wanbetaling, de nodige bedragen bijpassen om een goede gang van het gemeenschappelijk beheer te verzekeren.

**AFDELING III. - DE ALGEMENE VERGADERING.**

**Artikel 20. - Machten.**

De algemene vergadering beslist als hoogste gezag over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars, ook voor diegenen die afwezig zijn of die zich zouden verzetten tegen deze beslissingen.



Zij oefent toezicht uit op het beheer van de syndicus, gaat diens rekening na, beveelt de uitvoering van de noodzakelijk maar dringende werken en herstellingen en waakt erover dat het beheer van de gemeenschappelijke zaken en gelden op de meest economische wijze geschiedt. Deze opsomming is louter aanwijzend en niet beperkend.

**Artikel 21. - Statutaire algemene vergadering.**

De statutaire jaarlijkse algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden op de tweede zaterdag van de maand mei om vijftien uur, in het gebouw, behoudens andersluidende voorstellen in de uitnodigingen.

De uitnodigingen worden, door toedoen van de syndicus, verzonden bij gewone brief acht dagen vóór het houden van de algemene vergadering, verstuurd. Zij zijn geldig verstuurd wanneer zij geadresseerd zijn aan het adres door de medeëigenaar opgegeven. De uitnodigingen worden verstuurd aangetekend, wanneer de dagorde van de vergadering een punt vermeldt waarvoor een bijzondere meerderheid of zelfs de eenparigheid vereist is.

De statutaire jaarlijkse vergadering beslist in het bijzonder over de benoemingen, de afrekeningen van beheer, het verslag van de syndicus, de begrotingsvooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, het voeden van reservefondsen en over de problemen in verband met het personeel gelast met het onderhoud van het gebouw.

**Artikel 22. - Buitengewone algemene vergadering.**

Afgezien van de jaarlijkse algemene vergadering kunnen buitengewone algemene vergaderingen samengeroepen worden door toedoen van de syndicus, telkens dit noodzakelijk of nuttig blijkt.

Een buitengewone algemene vergadering moet samengeroepen worden, telkens drie medeëigenaars het vragen voor een zaak van gemeenschappelijk belang en telkens een medeëigenaar het vraagt voor een zaak van eigen belang.

Verzuimt de syndicus de vergadering bijeen te roepen, dan kan ieder medeëigenaar, na het verstrijken van een termijn van vijftien dagen, de vergadering geldig bijeenroepen, mits vermelding van het verzuim van de syndicus.

De uitnodigingen voor een buitengewone algemene vergadering worden minstens vijftien dagen voor de datum van deze vergadering per aangetekende brief aan ieder medeëigenaar verstuurd.

Deze uitnodigingen moeten alle punten van de dagorde vermelden.

**Artikel 23. - Samenstelling van de algemene vergadering.**

1°) De algemene vergadering bestaat uit alle eigenaars van loten en van personen, die op een lot een zakelijk recht bezitten : vruchtgebruik, erfpacht, naakte eigendom, gebruik of bewoning.

Zij is slechts geldig samengesteld als alle eigenaars op regelmatige wijze werden uitgenodigd.

2°) De samenstelling van de vergadering wordt vastgesteld door een aanwezigheidslijst, welke getekend wordt door alle medeëigenaars bij de aanvang van de vergadering.

3°) De vergadering kiest in haar midden een voorzitter, twee bijzitters en een sekretaris; laatstgenoemde mag gekozen worden buiten de vergadering. De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van één jaar.

Indien de syndicus geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering worden uitgenodigd, maar hij zal slechts een raadgevende en geen beraadslagende stem hebben.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zal de syndicus ertoe gehouden zijn hen te vertegen-

woordigen en in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven. Iedere medeëigenaar mag zich door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen. Deze volmachtdrager mag zijn : 1) een medeëigenaar; 2) de echtgenoot van de eigenaar; 3) de verwanten in rechte lijn of in zijlijn tot de tweede graad inbegrepen; 4) de syndicus niet-medeëigenaar; 5) iedere persoon aangenomen door de algemene vergadering, uitspraak doende bij meerderheid van stemmen.

Indien de algemene vergadering deze persoon niet aanneemt als mandataris, mag zij bij meerderheid van stemmen beslissen hem aan te nemen ten raadplegende titel voor de punten die zich op de dagorde bevinden. De volmacht moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bedingen of ze algemeen is ofwel alleen betrekking heeft op beraadslagingen in verband met zekere onderwerpen die ze aanduidt; bij gebreke aan dit beding zal de volmacht voor onbestaande worden gehouden.

#### Artikel 24. - Stemmen.

1°) Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan dat van zijn aandelen in medeëigendom.

2°) De onverdeelde eigenaars van één appartement kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen dan bij middel van een lasthebber, die zijn stem zal uitbrengen in naam van de onverdeeldheid.

Bij gebrek aan een gemeenschappelijke lasthebber kunnen de medeëigenaars van een privaatief element weliswaar de vergadering bijwonen, zonder nochtans aan de stemming te kunnen deelnemen.

Zelfde bepalingen zijn van toepassing wanneer een privaatief element het voorwerp uitmaakt van een zakelijk recht van vruchtgebruik, naakte eigendom, gebruik of bewoning.

#### Artikel 25. - Quorum-Meerderheid.

1°) Behoudens tegenstrijdige bepalingen in onderhavig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te kunnen beraadslagen, minstens de helft der medeëigenaars bijeen brengen, die samen tenminste de helft van de aandelen in de medeëigendom moeten vertegenwoordigen.

2°) Indien een vergadering deze vereisten niet vervuld, zal een nieuwe vergadering belegd worden, ten vroegste vijftien dagen en ten laatste dertig dagen na de datum van de niet voltallige vergadering.

3°) Behoudens tegenstrijdige bepalingen in onderhavig reglement, worden de beslissingen getroffen bij gewone meerderheid der aanwezige stemmen; vijftig ten honderd plus één van de aanwezige stemmen.

Deze meerderheid is voldoende voor wijzigingen aan het huishoudelijk reglement, voor het goedkeuren van aanvullende of nieuwe regels voor het gebruik en het onderhoud, voor het geven van aanbevelingen en het nemen van beslissingen die het beheer van het gebouw betreffen.

In het geval dat de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, dan zal de tweede vergadering geldig kunnen beslissen, wat ook het aantal van de aanwezige medeëigenaars weze, mits deze minstens vijftig ten honderd plus één van het aantal kwotiteiten van de eigendom vertegenwoordigen; is dit laatste niet het geval, dan zijn de genomen beslissingen slechts bindend, behoudens het geval dat het gaat om de uitvoering van herstellings- of verbeteringswerken aan een privaatieve eigendom, tot aan de eerstkomende jaarlijkse algemene vergadering, het alles behoudens het geval dat de eenparigheid van stemmen vereist zou zijn.

#### Artikel 26. - Processen-verbaal.

De besluiten en beslissingen van de vergaderingen worden vastgesteld in processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register; ze worden getekend door de voorzitter, de bijzitters, de sekretaris en die medeëigenaars die zulks vragen.

De volmachten dien gehecht te worden aan de processen-verbaal.

Het proces-verbaal van die vergaderingen, die wijzigingen beslissen aan het zakelijk statuut van onderhavig gebouw, moet opgesteld worden door een notaris om de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor te kunnen bekomen.

De dagorde van de vergadering moet telkens op een bijzondere wijze aanduiden welke beslissingen een buitengewone meerderheid vereisen.

#### Artikel 27. - Raadpleging der archieven.

Het is elke medeëigenaar toegelaten het register van de processen-verbaal van de algemene vergaderingen en van de andere archieven van het gebouw te raadplegen; hij mag er kopij van nemen, evenwel zonder verplaatsing, en in het lokaal dat door de algemene vergadering zal aangewezen worden voor hun bewaring. De raadpleging van deze archieven zal steeds in aanwezigheid van de syndicus plaatsvinden.

### HOOFDSTUK IV. - VERZEKERING-TOEVALLIGE VERNIELING.

#### Artikel 28. - Risico's.

1°) De verzekering, zowel van de privatieve gedeelten van het metselwerk als van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, wordt aangegaan voor het geheel der medeëigenaars bij een gekende en duidelijk solvabele verzekeringsmaatschappij.

De verzekering moet zowel betrekking hebben op de algemene als op de bijzondere onverdeelde delen evenals op de privatieve gedeelten.

De verzekering moet niet alleen de materiële schade veroorzaakt aan het gebouw waarborgen, maar ook het verlies van genot, het verhaal der huurders en bewoners, het verhaal der geburen van het gebouw en het wederkerig verhaal tussen medeëigenaars.

De polis moet ook de afstand vermelden van het verhaal van de medeëigenaars die zelf de private gedeelten die hen toebehoren, bewonen tegen hun familieleden die met hen samenwonen en tegen de personen die zij in dienst hebben.

2°) De eigen meubelen van de medeëigenaar of bewoners zijn niet begrepen in de gemeenschappelijke verzekering. Hetzelfde geldt voor de versieringen en verbeteringen door de eigenaars of bewoners aan hun eigendom aangebracht.

3°) De burgerlijke verantwoordelijkheid van ieder der eigenaars of bewoners van de eigendommen, wordt verzekerd door een polis die gezamenlijk voor alle medeëigenaars wordt onderschreven tot dekking van schade aan derden veroorzaakt door het gebouw.

4°) De bedragen van de verzekerde kapitalen worden bepaald door de algemene vergadering.

De eigenaars die van oordeel zijn dat deze bedragen onvoldoende zijn, hebben de mogelijkheid een bijkomende verzekering af te sluiten voor eigen rekening en op voorwaarde er de premie van te betalen.

Zij zullen dan ook alleen recht hebben op de bijkomende schadeloosstelling voort te komen uit deze verzekering, waarover zij vrij zullen kunnen beschikken.

5°) Elke bijkomende premie vormt een persoonlijke last van diegene der medeëigenaars die er de oorzaak van is.

**Artikel 29. - Onderschrijving der polissen-rampen.**

De syndicus onderschrijft, hernieuwt en vervangt of wijzigt de verzekeringspolissen welke onderschreven werden in naam van de medeëigenaars, en dit volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De medeëigenaars hebben recht op een exemplaar van de polissen die hen aanbelangen.

De eerste verzekering zal afgesloten worden door de bouwheer van het gebouw, bij een goeude maatschappij naar zijn keuze. Dit kan gebeuren voor de duur maximaal voorzien in de thans vigerende wetgeving dienaangaande.

De syndicus ontvangt de schadeloosstellingen toegekend aan de medeëigenaars, behoudens andersluidende beschikkingen genomen door de vergadering der medeëigenaars, speciaal voor het geval van een belangrijke vernieling van het gebouw.

**Artikel 30. - Beginselen voor toevallige vernieling.**

1°) Ingeval van vernieling kan de voltallige algemene vergadering, beraadslagend in de voorwaarden voorzien in het artikel betreffende de werken aan de gemeenschappelijke delen, hiervoor, besluiten dat het gebouw niet zal wederopgericht worden.

In dit geval neemt elke eigenaar zijn privatieve gedeelten weer op en de rechten van hen die zich hebben verzet tegen de wederoprichting worden openbaar geveild in eenzelfde verkoopzitting.

2°) Ingeval van wederoprichting van het gebouw, zal de schadeloosstelling die door de medeëigenaars wordt ontvangen, bestemd zijn tot de wederoprichting volgens de oorspronkelijke plannen, uiteraard behoudens tegenstrijdige beslissing van de vergadering der medeëigenaars, beraadslagend overeenkomstig met het artikel betreffende de werken aan de gemeenschappelijke delen, hiervoor. De vergadering wijst een bijzondere lasthebber aan belast met de ontvangst van de wederopbouwvergoeding om ze aan te wenden tot de wederopbouw.

3°) Ingeval deze vergoedingen ontoereikend zijn om de wederopbouw te bekostigen, zal het ontbrekend bedrag gedragen worden door de medeëigenaars in verhouding tot hun respektievelijke rechten in de algemene en bijzondere kwotiteiten.

Het ontbrekend bedrag is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering. Bij wanbetaling na het verstrijken van deze termijn, beginnen de wettelijke intresten met minimum van acht ten honderd 's jaars van rechtswege te lopen, zonder dat hiertoe enige ingebrekestelling vereist is. Medeëigenaars die nagelaten hebben binnen de bepaalde termijn van drie maanden hun aandeel in de kosten van de wederopbouw te betalen, kunnen door hun overige medeëigenaars ertoe verplicht worden, hun rechten aan hen af te staan mits uitkering van hun aandeel in de wederopbouwvergoeding. Dit recht vervalt zodra de ingebreke blijvende medeëigenaar het ontbrekend aandeel in de kosten tot wederopbouw heeft gestort.

Bij gebreke aan overeenstemming tussen partijen nopens de afstandsprijs, zal deze bepaald worden door een deskundige aan te duiden, hetzij bij gemeenschappelijk akkoord, hetzij door de Heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement waarin het onroerend goed gelegen is, en dit op verzoek van de meest naarstige partij.

**HOOFDSTUK V. - GEMENE LASTEN  
EN INKOMSTEN-HERSTELLINGEN**

## **AFDELING I. - GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN.**

### **Artikel 31. - Opsomming der lasten.**

De gemeenschappelijke lasten bestaan, in het algemeen, uit de onkosten en uitgaven nodig voor het onderhoud en het herstellen van de gemeenschappelijke delen, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen ten laste van de gemeenschappelijke eigendom, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke delen en van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigendom en de kosten van eventuele wederopbouw van zelfde medeëigendom, en zo meer.

### **Artikel 32. - Verdeling van deze lasten.**

Deze lasten worden tussen alle medeëigenaars verdeeld in verhouding tot hun rechten in de medeëigendom, behoudens andersluidende bepalingen in de basisakte, of in het reglement van inwendige orde.

Voor het geval één der medeëigenaars of gebruikers, voor eigen rekening of in zijn uitsluitend voordeel, de gemeenschappelijke lasten zou verhogen, dan zal hij alleen deze kostenvermeerdering moeten dragen en betalen.

Telkens dit gebeurt, zal de syndicus hierover verslag uitbrengen bij de algemene vergadering om deze kostenvermeerdering te bepalen, na de belanghebbende eigenaar te hebben gehoord.

De vereiste meerderheid is deze voorzien bij het artikel betreffende de niet noodzakelijke werken en verfraaiingen hierna, maar voor het bepalen ervan wordt geen rekening gehouden met de belanghebbende eigenaar.

### **Artikel 33. - Inkomsten.**

Ingeval inkomsten zouden ontstaan uit hoofde van de gemeenschappelijke delen of ingevolge bepalingen vervat in het reglement van inwendige orde, zullen deze aan de medeëigenaars tegoedkomen in verhouding tot hun aandeel in medeëigendom.

## **AFDELING II. - HERSTELLINGEN.**

### **Artikel 34. - Onderscheid.**

De herstellingen en uit te voeren werken worden onderverdeeld in drie categorieën :

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en verfraaiingen.

### **Artikel 35. - Dringende herstellingen.**

De syndicus heeft de meest uitgebreide macht om, zonder enige toelating te moeten vragen aan wie ook, herstellingen uit te voeren die een absoluut dringend karakter hebben.

Binnen de acht dagen, zal hij hierover verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die speciaal met dit doel zal moeten vergaderen, om de genomen maatregelen goed te keuren, en eventueel, verdere maatregelen te bevelen.

### **Artikel 36. - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen.**

Deze beslissingen worden genomen door de algemene vergadering, hetzij op eigen voorstel, hetzij op voorstel van de syndicus, hetzij op voorstel van één medeëigenaar, telkens het belang van de medeëigendom in het gedrang komt.

De algemene vergadering beslist soeverein of de beslissing deze noodzakelijke maar niet dringende herstellingen uit te voeren, al dan niet zal voorgelegd worden aan de eerstvolgende algemene vergadering van de medeëigenaars. Hij zal de syndicus opdracht geven de genomen beslissing uit te voeren.

### **Artikel 37. - Niet noodzakelijke werken en verfraaiingen.**

Indien eigenaars die minstens één/vierde van de onverdeelde gemeenschappelijke delen bezitten het vragen, bij gezamenlijk aangetekend schrijven gericht aan de syndicus (syndicus) zal deze laatste aanstonds een algemene vergadering van de medeëigenaars beleggen.

Hij zal verslag uitbrengen over de voorgestelde uitvoering van deze werken en verfraaiingen.

Worden de voorgestelde niet noodzakelijke werken goedgekeurd door deze algemene vergadering, met een meerderheid groter dan drie/vierden der gemeenschappelijke delen en drie/vierden der medeëigenaars, dan zorgt de syndicus voor de uitvoering ervan, er zorg voor dragend dat de kostprijs ervan enkel aangerekend wordt aan die medeëigenaars, die de werken hebben goedgekeurd. De afwezige of tegenstemmende medeëigenaars kunnen nooit verplicht worden tot bijdrage in de kostprijs van deze werken.

Wordt de vermelde dubbele meerderheid niet bereikt, dan mogen de voorgestelde werken en verfraaiingen niet worden uitgevoerd.

**Artikel 38.** - Regeling van de toegang tot de privatieve lokalen.

Behoudens dringende uit te voeren herstellingswerken, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden van vijftien juni tot vijftien september.

Jaarlijks moet de syndicus, op de door de algemene vergadering te bepalen data en uren, de toestand controleren van de gemeenschappelijke zaken die zich in de privatieve lokalen bevinden en hierover verslag uitbrengen aan de algemene vergadering.

Iedere eigenaar, bewoner of gebruiker van privatieve lokalen is verplicht er steeds voor te zorgen dat de privatieve lokalen toegankelijk zijn, ingeval van hoogdringendheid of ramp en zal de bepalingen vervat in het reglement van de brandweerdienst strikt moeten naleven (zie reglement van inwendige orde hierna).

Indien het gaat om noodzakelijke maar niet dringende herstellingen, zal de syndicus de eigenaar of bewoner minstens achtenveertig uur op voorhand in kennis stellen van de uitvoering ervan. Hetzelfde geldt voor de werken uit te voeren overeenkomstig de bepalingen van het artikel betreffende de niet noodzakelijke werken en verfraaiingen hierna; de afwezige of tegenstemmende medeëigenaars moeten de uitvoering van de goedgekeurde werken dulden.

De eigenaars en de gebruikers zullen zonder vergoeding de nadelen welke voortvloeien uit de herstellingswerken moeten dragen, indien tot deze herstellingen beslist werd zoals hierboven bepaald.

De toegang wordt steeds verleend onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de syndicus, zoals deze geregeld wordt bij artikelen 1371 tot 1375 van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien brengt de syndicus hiervan steeds verslag uit bij de algemene vergadering en stuurt hij een dubbel ervan aan de eigenaar of gebruiker.

## **AFDELING II. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.**

**Inleiding.** - Algemeenheden.

**Artikel 39.** - Draagwijdte.

Het reglement van inwendige orde verbindt al de medeëigenaars van privatieve gedeelten van het appartementsgebouw.

Het kan slechts gewijzigd worden indien de voorgenomen wijzigingen al de medeëigenaars van het appartementsgebouw en van de winkelruimte aanbelangen, bij een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal medeëigenaars, die samen minstens de drie/vierden van de onverdeelde aandelen in de grond bezitten.

**Artikel 40. - Tegenstelbaarheid.**

De wijzigingen aan het reglement van inwendige orde worden op hun datum ingeschreven in een bijzonder register dat door de syndicus wordt bijgehouden en dat door ieder medeëigenaar of belanghebbende, zonder verplaatsing, kan geraadpleegd worden.

Telkens er een wijziging aangebracht wordt, stelt de syndicus bovendien een gecoördineerde tekst op van het reglement van inwendige orde, derwijze dat steeds de werkelijk invoege zijnde bepalingen worden vermeld en de vervan-gen bepalingen geschrapt.

Iedere medeëigenaar of belanghebbende, zal op eerste aanvraag een exem-plaar van deze nieuw gecoördineerde tekst kunnen bekomen, mits een vergoeding door de algemene vergadering telkens bij gewone meerderheid van stemmen te bepalen.

Ingeval van vervreemding van een privaatief gedeelte, moet de vervreemder de aandacht van de nieuwe belanghebbende vestigen op het bestaan van dit register en hem uitnodigen er kennis van te nemen, vermits deze laatste geacht wordt, van rechtswege, in de plaats te treden van de vervreemder in alle rech-ten en verplichtingen eruit voort te vloeien.

Enkel het feit eigenaar te zijn of te worden, op welke wijze dan ook, van een privaatief lokaal, verbindt de eigenaar "juris et de jure" tot het nako-men van al de verplichtingen opgenomen in dit reglement en verleent hem al de rechten erin bedongen.

**Hoofdstuk A. - Onderhoud van het gebouw.**

**Artikel 41. - Schilderwerken.**

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, de halls, trapzalen en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot ieder appar-tement, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

**Artikel 42. -** De syndicus zal de schoorstenen van de centrale verwarming moeten laten vegen, tenminste eens per jaar, op kosten van de gemeenschap.

**Hoofdstuk B. - Uitzicht.**

**Artikel 43. -** De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen uithangborden, reklameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

De glasgordijnen zullen van éézelfde model en tint zijn voor al de appar-temen ten.

**Hoofdstuk C. - Gebruik.**

**Artikel 44. -** De medeëigenaars zullen slechts in de garages mogen hout zagen, hakken en breken.

Het hout en de kolen, indien ze gebruikt worden, mogen slechts 's morgens vóór tien uur, opgehaald worden.

**Artikel 45. -** De gemene delen, namelijk de ingangshall, de toegangsweg tot de garages, de trappen, overlopen en uitgangswegen, zullen altijd moeten

vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, speelgoed en andere voertuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en geborsteld worden op de plaatsen en uren aangeduid door de algemene vergadering, beraadslagend met een gewone meerderheid van stemmen.

De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk, behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

**Artikel 46.** - Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

**Artikel 47.** - De bewoners van het gebouw mogen, ten titel van toegeeflijkheid, honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot honderd frank per dag kan bedragen, in hoofde van de overtreder meebrengen vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze boete zal in het reservefonds gestort worden, onverminderd de beslissing te nemen bij drie/vierde meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

**Hoofdstuk D.** - Genot - rust.

**Artikel 48.** - De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen ten alle tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten, overeenkomstig het begrip van de goede huisvader van het Burgerlijk Wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun dienstboden, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen geluidshinder veroorzaakt worden; het gebruik van muziekinstrumenten en van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de instrumenten en apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweegbrengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen of verminderen, op zulke wijze dat zij de radiofonische en televisieontvangsten niet storen.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve vertrekken geplaatst worden, met uitzondering van deze die de stofzuigers, de boeners, de koelkasten en de keukenapparaten aandrijven.

**Artikel 49.** - Huurovereenkomsten.

Iedere eigenaar is verplicht in de huurovereenkomst het bestaan van onderhavig reglement aan de huurder mede te delen en hem er een kopij van te overhandigen, tegen ontvangstbewijs dat door de verhuurder, samen met een afschrift van de huurovereenkomst, aan de syndicus moet worden overhandigd.



Dit houdt in dat elke huurovereenkomst steeds schriftelijk moet worden opgesteld.

Huurders en eigenaars zijn steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel gehouden tot het nakomen van alle verplichtingen bij onderhavig reglement opgelegd.

Verbreking van de huurovereenkomst kan door de syndicus in rechte gevorderd worden, indien de huurder of personen onder zijn verantwoordelijkheid, herhaalde malen op flagrante wijze onderhavig reglement overtreedt. De syndicus dient zich daartoe te laten machtigen door de algemene vergadering, die beslist bij gewone meerderheid van stemmen.

**Artikel 50.** - De garages zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw. Zij zullen slechts mogen gebruikt worden door bewoners van de appartementen van het gebouw.

De eigenaars zullen de garages onderling mogen omwisselen en vervreemden, voor zover zij de nodige schikkingen treffen om het verbruik der elektriciteit te individualiseren.

**Artikel 51.** - De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten alle gemeente-en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het oogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

**Hoofdstuk E.** - Centrale verwarming - warm- en koudwaterbedeling.

**Artikel 52.** - De verwarming is privaat voor ieder appartement of kantoor, en gebeurt met elektriciteit.

De bedeling van warm water is verbonden met de individuele verwarming.

De distributiekosten van elektriciteit en warm en koud water zullen dus verdeeld worden onder de eigenaars van voornoemde privaatdelen naargelang de aanduidingen van hun private tellers.

**Hoofdstuk F.** - Bestemming van het gebouw.

**Artikel 53.** - Onder voorbehoud van het "in fine" bepaalde, mag er in het gebouw geen handel gedreven worden.

De lokalen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen tezelfdertijd als residentie en tot uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden.

Geneesheren mogen hun beroep in het gebouw niet uitoefenen, zo ze specialisten van besmettelijke en venerische ziekten zijn. Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in het gebouw talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de minuutklok, zal de verhouding van de gemene lasten betreffende gezegd appartement, kunnen verhoogd worden, bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen, en dit niettegenstaande de bijzondere hiervoor aangeduide meerderheden.

Alleen de privaatdelen van de gelijkvloerse verdieping mogen als kantoor of voor het vestigen van een handel worden gebruikt. Handel in frietuurwaren of drankslijterij zijn totaal verboden, zoals gemeld in de basisakte.

**Artikel 54.** - Het is verboden boven het gelijkvloers, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op het gebouw aan de brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de trappen, inganghall en doorgangen; met uitzondering van het gelijkvloers.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, aanduidende naam en beroep van de bewoner van het appartement. Het is toegelaten aan de ingang deur een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner aanduiden, de bezoekdagen- en uren, het nummer van het appartement.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mogen de naam en het beroep van de titularis aangegeven worden; evenals de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een éénvormig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering.

**Artikel 55.** - Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht. De bewoners zullen er moeten over waken dat er zich in de garages of gemeenschappelijke delen geen materialen of waren in staat van ontbinding bevinden.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten, behoudens deze nodig voor de verwarming van de verschillende lokalen, en die zich in de stookolietank zouden bevinden.

**Artikel 56.** - Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubels die zich bevinden in de gehuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de burens tegen hem zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een gekende kredietwaardige maatschappij. Op ieder verzoek van de eigenaar zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premie van betaalt. De kosten van deze verzekeringen zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere medeëigenaars, en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan anderen.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

**Hoofdstuk G.** - Onderhoud der gemeenschappelijke delen.

**Artikel 57.** - Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde werkvrouwen.

**Artikel 58.** - Het beheer van het gebouw, is zoals hiervoor uiteengezet toevertrouwd aan een syndicus; zijn emolumenten zijn vastgesteld door de algemene vergadering.

**Artikel 59.** - Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van medeëigendom. Hij moet waken over het onderhoud der gemene delen, over de goede werking ervan, gebeurlijk de dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de medeëigenaars, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

**Artikel 60.** - De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

**Artikel 61.** - Aan de syndicus zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden en zal gestort worden op een speciale bank- of postrekening.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen, door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die nodig zullen worden en de vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

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

Indien een medeëigenaar weigert het voorschot aan de syndicus te storten, mag deze laatste, met de toestemming van de vergadering, de diensten van elektriciteit en water, het appartement van de ingebreke blijvende bedienende, afsluiten; dit beding is essentieel; de ingebreke blijvende medeëigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete van duizend frank per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van alle eigenaars; de syndicus heeft te dien einde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht, zolang hij in functie is.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, maar hij zal dit akkoord niet moeten rechtvaardigen, noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intrest opbrengen in voordeel van de gemeenschap, tegen de wettelijke rentevoet.

Gedurende de periode waarin hij ingebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars gehouden zijn de nodige sommen voor te schieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen. Hij kan te dien einde geldig kwijting verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

**Artikel 62.** - De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voorkomen van gemene zaken.

**Hoofdstuk H.** - Gemeenschappelijke lasten.

**Artikel 63.** - Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De verbruiksonkosten van de verwarming vóór de oplevering om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars. Gezegde gemeenschappelijke lasten begrijpen namelijk, het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin rond het gebouw, met uitzondering van tuinen tot privaat gebruik, zoals beschreven in de basisakte.

**Artikel 64.** - Het individueel verbruik van water en elektriciteit wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduidingen van zijn bijzondere door de concessiehouder maatschappij geleverde tellers. Het verbruik van water is vastgesteld door privaat bijzondere tellers. De abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaat delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden.

Alle berichten van betaling zullen aan de syndicus verstuurd worden, behoudens in gebeurlijk geval, deze die betrekking hebben op privaat delen gevoerd door afzonderlijke tellers toebehorende aan de waterdienst.

Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de syndicus aan de waterdienst een lijst laten worden van de privaat delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgestaan zijn, met de aanduiding van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar.

De eerste abonnementsaanvragen mogen door de bouwer van het gebouw, in naam van de toekomstige medeëigenaars, onderschreven worden.

**Artikel 65.** - De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van dit hoofdstuk uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij éénvormig akkoord van al de medeëigenaars.

**Artikel 66.** - Het gebouw zal met de televisiedistributie uitgerust zijn. Het is verboden private antennes aan te brengen.

**Hoofdstuk I.** - Algemene schikkingen.

**Artikel 67.** - de vorderingen tot betaling van de voorschotten en van de bedragen verschuldigd voor de gemeenschappelijke uitgaven, zijn onderworpen aan de bevoegde rechtbanken.

Het algemeen reglement van medeïgendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortspuiten.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten

kiezen in het Gents ambtsgebied bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

"Ne varietur" getekend door de partijen en Ons, Notaris, om gehecht te blijven aan onze basisakte, verleden op vier juni negentienhonderd drieënnegentig.

(Volgen de handtekeningen.)

Geregistreerd negen bladen geen renvooien te Deinze op éénentwintig juni negentienhonderd drieënnegentig. Boek 6/95 Blad 39 Vak 16. Ontvangen : zevenhonderd vijftig frank (750,-). Voor de Ontvanger (Get.) De Adj.-Controleur L. BOVYN.

VOOR EENSLUIDENDE KOPIJ

Overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op acht juli 1993  
Boek 5641 nr. 13.