

OHIER VAN
EDEEIGENDOM
UN BEACH



K979999

ERSTE BLAD.

MR.
D.5.093

Ten jare negentienhonderd achtenzestig, de veertiende december.

Voor Ons Meester Michel VILEYN, doctor in de Rechten, Notaris te Nieuwpoort.

Is verschenen :

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid SOCIETE IMMOBILIERE ET BUREAU D'ETUDE , D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION S.I.B.E.A.C. met maatschappelijke zetel te Koksijde, Koninklijke baan, nummer 155, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris op zestien maart negentienhonderd negenenvijftig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van tien april daarna, onder nummer 7.137 en waarvan de statuten , namelijk de benaming en de maatschappelijke zetel gewijzigd werden bij akte verleden voor ondergetekende notaris op elf januari negentienhonderd zestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventwintig januari daarna, onder nummer 1.617.

- Hier vertegenwoordigd door zijn zaakvoerders
1. De Heer Emiel Wuestenbergs, wonende te Koksijde
 2. De Heer Louis Peeters, wonende te Veurne.

Hierna genoemd DE VERSCHIJNER.

De verschijner is eigenaar van een perceel bouwgrond, gelegen te Nieuwpoort, Nieuwpoort Bad, hoek Zeedijk, (aldaar gekend nummer 49) Henegouwenstraat en Albert I laan, namelijk de grond waarop vroeger opgericht was de villa BARA, kadastraal gekend onder de sectie D nummers 341-A en 342 voor een totale oppervlakte van vier aren vierendertig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Deze grond werd samen met de thans afgebroken villa Bara aangekocht jegens de Gemeente Sint Gillis blijkens akte verleden voor Meester André Tyberghein notaris te Sint Gilles op drie oktober negentienhonderd zeventenzestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de drieëntwintig oktober daarna, boek 4.768 nummer 37.

De gemeente Sint Gillis was er eigenaar van sinds meer dan dertig jaar namelijk om het gekocht te hebben op zesentwintig maart negentienhonderd negentwintig, jegens de Heer Egide Vandenberg, zoals blijkt uit een akte verleden voor de Heer Louis Coenen, dienstdoende burgemeester van de gemeente Sint Gillis op zesentwintig maart negentienhonderd negenentwintig, overgeschreven op het bureel van grondpanden te Veurne op negentien april daarna, boek 2.315 nummer 16.

gew
1 exp.
11 Repels
22 rollen.
65 kopijen.

Op voorschreven grond zal de verschijner een flatgebouw bouwen of laten bouwen, flatgebouw waarvan de privatieven (autostandplaatsen, handelsgelegenheden, appartementen en studios) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der privatieven gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal genaamd worden

"RESIDENCE SUN BEACH".

	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22

De verschijner is voornemens de privatieve verkopen het zij voor de aanvang der bouwwerken, hetzij in de loop der bouwwerken, hetzij na beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

De bouwwerken en de voltooiing zo van de gemene delen als van de privatieve delen zullen uitgevoerd worden door de verschijner of de personen door hem aangewezen.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner ons akte :

1. van zijn wil van nu reeds het flatgebouw te stellen onder het bijzonder regiem der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig)

Daaruit volgt : dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw zal gesplitst zijn enerzijds privatieven waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in medeigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

2. Van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt ; Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun recht opvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden.

	23
	24
	25
	26
	27
	28
	29
	30
	31
	32
	33
	34
	35



7686764

WEEDE BLAD.

Handwritten signatures and initials.

In ieder akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomsten inbngrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor alle rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars.

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

Na deze uiteenzetting heeft de verschijner ons akte gevraagd van : HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT.

ALGEMENE OPMERKINGEN.

=====

Artikel een :

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis, paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) heeft de verschijner, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden welke er uit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, of titularissen van zakelijke rechten ; zij zijn diensvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving.

Artikel twee :

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

Artikel drie :

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

HOOFDSTUK EEN : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

=====

Artikel vier : Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

De grond in onverdeeldheid heeft een oppervlakte van vier aren vierendertig centiareen.

Het goed is gekend ten kadaster onderde sectie D nummers 342 en 341-A. Volgens vroeger titel was de eigendom gekend onder de gemeente Oostduinkerke, wijk Nieuwpoort Bad kadastraal gekend sectie A nummer 2-E/9.

De eigendom plaats of heeft bepaald
noord : Zeedijk
oost : Résidence Aagbae Mmimms.
zuid : Albert I laan en
west : Henegouwenstraat.

De oppervlakte van de grond in onverdeeldheid is niet gewaarborgd het verschil in meer of in min tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven is voor- of nadeel van de mede-eigenaars al overtrof dat verschil meer dan een/twintigste.

Artikel vijf : Samenstelling van het gebouw.

Volgens de hierbij gevoegde plannen bestaat het flatgebouw uit :
de kelderverdieping , het gelijkvloers, acht verdiepingen en de technische verdieping.

Op te merken valt dat de gebouwen kant Albert I laan slechts bestaan uit kelderverdieping: gelijkvloers, vier verdiepingen en de technische verdieping.

De privatieven van het flatgebouw zijn.

- in de kelderverdieping : vijfentwintig bergplaatsen.
de afhankelijkheden van de handelsgelegenheden op het gelijkvloers.
- de autostandplaatsen eventueel te omvormen tot afhankelijkheden van de handelsgelegenheden.
- op het gelijkvloers : de handelsgelegenheid uitgevende op de zeedijk. verder zes winkels.
- op de vier eerste verdiepingen : telkens vier appartementen en twee studios.
- op de vijfde verdieping : drie appartementen en het technisch appartement
- op de zesde, zevende en achtste verdieping : telkens drie appartementen.
- op de technische verdieping : het technisch appartement en de technische studio.



K 979892

DERDE BLAD.

[Handwritten signatures and initials]

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

A. DE KELDERVERDIEPING.

De privatieven zijn :

- vijftientig bergplaatsen.

Ieder dezer is bestemd om een afhankelijkheid te vormen van een privaatief op de verdieping, namelijk van de appartementen type A, type B, en type C en van de technische verdieping van de blok Zeedijk.

Deze voorraadkelders bezitten geen afzonderlijke aandelen in de gemene delen gezien zij een afhankelijkheid vormen van een privaatief. Het eigendomsrecht slaat op het eigenlijk lokaal en de desbetreffende toegangsdeur.

Zij mogen slechts toebehoren aan de eigenaars van de privaatieven van het flatgebouw. Deze mogen ze echter onder elkander ruilen of verkopen.

Ze mogen alleen gebruikt worden door eigenaars of huurders van privaatieven van het flatgebouw.

- de afhankelijkheden van de handelsgelegenheid uitgevende op de Zeedijk. Zij zijn verbonden met dit privaatief langs een private trap. Deze afhankelijkheden bestaan uit : een bergplaats die tevens toegang geeft tot de overloop in de kelder verdieping, de afzonderlijke toiletgelegenheden voor heren en dames, de gang.

- de plaats voorhouden voor het maken van verschillende privaatieve autostandplaatsen. Deze autostandplaatsen kunnen echter slechts gebouwd worden in de mate dat een toegang of doorrit langs de aanpalende eigendom, Résidence Aigues Marines bekomen wordt. De verschijner heeft danook het recht al het overige van deze kelder verdieping te omvormen tot privaatieve afhankelijkheden van de handelsgelegenheden op het gelijkvloers of zelfs tot afzonderlijke bergplaatsen. In ieder geval welk ook de inrichting of bestemming is van deze gedeelten de verschijner zal steeds een privaatief eigendomsrecht er op kunnen toekennen aan de respectievelijke verkrijgers.

In de mate dat het gaat om afhankelijkheden van privaatieven zijn de regels hiervoor opgegeven voor de bergplaatsen eveneens toepasselijk.

b. gemene delen.

- het verwarmingslokaal
- de kelders waar de vuilnisschachten uitmonden.
- de twee trapzalen met hun respectievelijke trap.
- de twee liftkokers met hun respectievelijke lift
- de twee halls
- het lokaal voorbehouden voor het plaatsen der tellers.

2. HET GELIJKVLOERS.

a. particulieren.

- de handelsgelegenheid uitgevende op de Zeedijk
- vijf winkels uitgevende op de Henegouwenstraat
- de zesde winkel gevormd op de hoek van de Henegouwenstraat en de Albert I laan.

Ieder dezer particulieren bestaat uit : het eigenlijke handelslokaal waartoe rechtstreeks toegang genomen wordt vanop de openbare weg, de keuken, en de vestiaire met toilet gelegenheid.

Winkel nummer één kant Henegouwenstraat beschikt echter niet over een keuken.

Zoals voorzeggd is de handelsgelegenheid kant Zeedijk rechtstreeks verbonden door een private trap met de afhankelijkheden in de kelderverdieping.

Verder kunnen ook de winkels bij middel van een private trap verbonden worden met de particuliere gedeelten in de kelder verdieping, ingeval zoals voorzeggd aldaar afhankelijkheden van de winkels gebouwd worden.

b. gemene delen

- De beide portalen
- de beide inkomhalls met brievenbussen
- de twee trapzalen met hun respectievelijke trap.
- de twee liftkokers met hun respectievelijke lift.
- en ten slotte, uitgevende in de twee halls, telkens een lokaal voorbehouden voor het plaatsen van fietsen en kinderwagens.

3. DE VIER EERSTE VERDIEPINGEN.

particuliere delen

Ieder verdieping bestaat uit :
vier appartementen en twee studios.

Deze particulieren worden aangeduid volgens hun type met een letter gaande van A tot F en dit opeenvolgend steeds van links naar rechts wanneer men zich plaatst op de openbare weg kijkend naar de hoofdgevel.



068676X

IERDE BLAD.

[Handwritten signatures and initials]

Het appartement type A geeft uit op de Zeedijk , het appartement type B vormt de hoek van de Zeedijk en de Henegouwenstraat, volgen. daarna het appartement type C uitgevende op de Henegouwenstraat, vervolgens de studios type D en E en ten slotte het appartement type F gevormd op de hoek van de Henegouwenstraat en de Albert I laan.

Het appartement type A kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de woonkamer uitgevende op de Zeedijk, twee slaapkamers uitgevende op de binnenkoer, en in het midden van het privaatief:de hall, de nachtgang, met muurkast, de badkamer het W.C. en de keuken.

Het appartement type B kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de living gevormd op de hoek van de Zeedijk en de Henegouwenstraat, de keuken, de badkamer en twee slaapkamers uitgevende op de Henegouwenstraat, een derde slaapkamer uitgevende op de koer en ten slotte in het midden van het privaatief:de hall, de nachtgang met muurkast en het W.C.

Het appartement type C kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de living uitgevende op de Henegouwenstraat, twee slaapkamers uitgevende op de binnenkoer, en in het midden van het privaatief:de hall, de keuken, het W.C. en de badkamer.

De studios type D en E kunnen teekens beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de woonkamer of eigenlijke studio uitgevende op de Henegouwenstraat, de hall, de badkamer, met toilet gelegenheid, en de keuken.

Het appartement type F kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de living gevormd op de hoek van de Henegouwenstraat en de Albert I laan, de keuken en twee slaapkamers uitgevende op de Albert I laan en in het midden van het privaatief: het W.C. de hall, en de badkamer.

4. DE VIJFDE VERDIEPING.

privatieve delen

Op de vijfde verdieping vinden wij terug de appartementen type A, Type B en type C.

Daarnaast, kant Albert I laan, wordt een technisch appartement gebouwd welke bestaat uit : de inkomdeur, de woonkamer uitgevende op de Albert I laan en de Henegouwenstraat, de slaapkamer en de keuken uitgevende op de Henegouwenstraat en in het midden van het privaatief:de hall, het W.C. een bergplaats en de badkamer.

Dit privaatief is opgericht in achteruitbouw ten overstaan van de hoofdgevels kant Albert I laan en Kant Henegouwenstraat. In de mate dat de aldus vrijgekomen dakingen ingericht zijn als terras, zal dit privaatief het uitsluitend genot hebben van deze terrassen en dit ten titel van erfdiensbaaheid en zakelijk recht onder de modaliteiten hierna bepaald.

5. DE ZESDE, ZEVENDE EN ACHTSTE VERDIEPING.

Privatieve delen

Ook hier vinden wij terug de appartementen type A type B en type C.

Bezien echter de overige gebouwen niet opgetrokken worden bekomt het appartement type C licht- en luchttrekkingen in de opgaande muur kant Albert I laan, welke aldus een buitengevel wordt. Aldus bekomt de woonkamer aan deze gevel een terras en bekomt de keuken en de badkamer een rechtstreekse verlichting en verluchting.

6. DE NEGENDE VERDIEPING.

privatieve delen

De technische studio en het technisch appartement.

De studio uitgevende op de Zeedijk en de Henegouwen straat kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de woonkamer of eigenlijke studio op de hoek van de Zeedijk en Henegouwen straat, in het midden van het privaatief; de hall, de keuken, en de badkamer.

Het technisch appartement kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur, de woonkamer met keukenhoek uitgevende op de Henegouwenstraat en op de Albert I laan, de badkamer verlucht kant Albert I laan, het W.C. verlucht kant Henegouwenstraat, de twee slaapkamers uitgevende op de binnenkoer en ten slotte de hall.

	40
	41
	42
	43
	44
	45
	46



K 979888

IJFDE BLAD.

Handwritten scribbles and initials.

Voormelde privatieven zijn opgericht in achteruitbouw ten overstaan van de hoofdgevels kant Zeedijk en kant Henegouwen straat. In de mate dat de aldus vrijgekomen dakingen ingericht zijn als terras, zal ieder privaatief van deze bouwlaag het uitsluitend genot hebben van dit terras voor zover het gelegen is voor zijn privaatief, en dit ten titel van erfdiensbaaerheid en zakelijk recht onder de modaliteiten hierna bepaald.

OP IEDER DEZER VERDIEPINGEN.

De gemene delen op ieder dezer verdiepingen zijn :

- de twee trapzalen met hun respectievelijke trap
- de twee liftkokers met hun respectievelijke lift
- de beide overlopen.
- verder op de vier laagste verdiepingen kant Albert I laan: de gang:en ten slotte op de technische verdieping, kant Zeedijk, de twee kabieneen met het mekanisme van de respectievelijke lift. (Deze technische verdieping wordt aldus niet rechtstreeks bediend door de lift.)

	47
	48
	49
	50
	51
	52
	53
	54
	55
	56
	57
	58
	59
	60
	61
	62
	63

Artikel zes : nummering.

De privatieven worden als volgt genummerd :

De bergplaatsen zijn genummerd van één tot en met vijftwintig. Wanneer men zich plaatst in de gang kijkend naar de twee rijen gebeurt de nummering van rechts naar links.

De handelsgelegenheid uitgevende op de Zeedijk wordt als dusdanig aangewezen.

De winkels zijn genummerd van één tot zes. De nummering geschiedt van links naar rechts wanneer men zich plaatst op de Henegouwenstraat, kijkend naar de hoofdgevel.

Zoals gezegd worden de appartementen en studios aangewezen door een letter, overeenstemmend met de type. Om de verdieping aan te geven wordt deze letter gevolgd of voorafgegaan door een cijfer welke overeenkomt met het verdiep waar het privé-lef gelegen is.

Artikel zeven : Plannen.

De private delen en de gemene delen van het flatgebouw zijn nader beschreven op de hierbij gevoegde plannen opgemaakt door de Heer architect ~~Alain Casse te Ukkel~~, welke plannen aan de formaliteit van de boeking zullen onderworpen worden samen met huidige akte en na ondertekening Ne Varietur door de verschijner en Ons Notaris.

Dit stel plannen bestaat uit :

- plan met beschrijving van de kelderverdieping, het gelijkvloers, de vier eerste verdiepingen, het liggingplan en het inplantingsplan.
- plan met beschrijving van de vijfde verdieping, de zesde tot achtste verdieping en de technische bouwlaag.
- plan met de gevel kant Zeedijk en de gevel kant Henegouwenstraat
- een plan met de gevel kant Albert I laan en de doorsnede.

Gezegde plannen vormen met huidige akte een geheel en alles dient uitgelegd en gelken te worden het één in functie van het andere.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voor komende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen.

64

65

66



K 979886

ZESDE BLAD.

Eric De Meyere te Kortrijk.

Artikel acht : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erf-
dienstbaarheden.

1. Het is steeds toegelaten

- a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b. twee of meer privatieven op hetzelfde verdiep tot een enkele eigendom te verenigen.
- c. een of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangend van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

d. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze vande plans of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek, en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekerd waarop zij recht hebben.

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

2. Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

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

3. De verschijner heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de régie van water, gaz en électriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn om-wille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de verschijner in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

4. Alleen de verschijner heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

5. Alleen de verschijner heeft het recht pp de prijs wegens mandelig maken van de muren en zijgevels.

Hij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren, hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de verschijner verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand der mandeligheid.

6. De verschijner heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen welke ofwel gemeenschappelijke ofwel individueel kan zijn en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterdistributie.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen en zovoort door de privatieven te komen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede-eigenaars geen toegang tot de stookplaats; Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn met het onderhoud en herstelling alsook de verschijner hebben toegang tot deze stookplaats.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel zal gans de instelling behoren tot de gemene delen, tot aan de vertakking naar het privatief. Van daar af tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop is de installatie privatief, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat enzovoort.

Alhoewel de tellers privatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers die toebehoren aan de Regie.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privatieve delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.



K 979900
906676 X

7. Aangezien de privatieven van het gelijkvloers een handelsbestemming hebben, hebben de eigenaars ervan het recht zonder nieuwe instemming van de andere medeigenaars de gevel gedeelten van het gelijkvloers aan te passen aan de handelsbehoefte. Zeder heeft het recht reclames, zelfs lichtgevend aan te brengen aan zijn respectievelijk uitstalraam, en de respectievelijke gevelgedeelten van het gelijkvloers, doch hoogstens tot aan het onderste peil van de eerste verdieping. Dit alles zonder nieuwe instemming vanwege de andere medeigenaars noch vergoeding in hun voordeel.

Op voorwaarde daartoe de nodige toestemming te bekomen vanwege de openbare besturen heeft ieder privaat van het gelijkvloers het genot van het voetpad of van de dijk gelegen voor het respectievelijk privaat.

~~De genietter mag aldaar al of niet overdekte terrassen, open of gesloten terrassen, oprichten doch alles op eigen uitsluitende kosten en verantwoordelijkheid.~~

~~Wordt een terras gebouwd, dan zal dit niet hoger mogen komen dan het onderste peil van de eerste verdieping behoudens bijzondere toelating vanwege de eigenaars van de privatieven van de eerste verdieping, namelijk van deze privatieven wiens uitzicht belemmert zou worden door deze hogere bouw. De breedte van het terras mag de breedte van het privaat niet overtreffen. De toegang tot de algemene inkom, moet steeds volledig vrij blijven.~~

8. De verschijner behoudt zich het recht voor een lokaal in de kelderverdieping ter beschikking te stellen van de Regie met het oog op het plaatsen van een hoogspanningskabinen en transformatiekabinen. Dit recht van beschikking wordt gegeven ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht en omvat het recht tot het onderbrengen van de transformatoren en alle ander bijhorig materiaal, alsook het recht tot het plaatsen, indienststellen, onderhouden en vernieuwen van alle nodige apparaten en de vrije toegang tot dit lokaal, alsmede het recht ondergrondse kabels aan te leggen van de kabinen tot de openbare weg.

De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal zijn ten laste van de Regie. Voor het overige dient deze echter op geen manier tussen te komen in welke kosten dan ook betreffende het flatgebouw. Zoals voorzegt, heeft de Regie ten allen tijde recht van vrije toegang tot dit lokaal. Voor melde erfdienstbaarheden zijn eeuwigdurend en onvergeld.

Ingeval de Regie verzaakt aan het gebruik van het lokaal komt dit opnieuw ter beschikking van de medeigenaars die onder elkaar de bestemming ervan nader kunnen bepalen.

9. Zoals voorzegt, worden de privatieven van de technische verdiepingen opgericht in achteruitbouw, ten overstaan van de hoofd gevels. Ieder dezer privatieven bekomt het uitsluitend genot, ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, van de aldus vrijgekomen dakingen voor zover ze ingericht worden als terras. Ieder privatief heeft recht op dit genot voor het gedeelte dat voor zijn privatief gelegen is. Hij bekomt dit recht eeuwigdurend en onvergeld. De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het privatief dat het genot ervan bekomen heeft. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid, zijn ten laste van de collectiviteit in dezelfde mate als het overige der dakingen, behoudens verhaal in geval van misbruik van rechten.

10. Zoals voorzegt behoudt de verschijner zich het recht voor de schikking van de kelder verdieping te bepalen. Behoudens de gedeelten hiervoor opgesomd als gemene delen (trapzalen en liften en twee lokalen) en de delen hiervoor vermeld als privatieve delen (bergplaatsen en de afhankelijkheid van het handelsingeljkvloers kant Zeedijk) dient het overige van de kelder verdieping beschouwd te worden als privatief gedeelte waaraan de verschijner een bestemming mag geven welke hem pas sendvoorkomt en na uitvoering van door ham wenselijkvoorkomende aanpassingswerken. Dit privatief mag onderverdeeld worden in verschillende privatieven.

Aldus en ten titel van voorbeeld, kunnen aldaar verschillen de afhankelijkheden van deprivatieven van het gelijkvloers gebouwd worden, welke alsdan eventueel met een private trap rechstreeks mogen verbonden worden met het privatief op het gelijkvloers waarmede het één juridisch geheel zal vormen. Ook kan aldaar een kompleks van autostandplaatsen of van auto bergplaatsen gebouwd worden, welke afzonderlijk of gezamentlijk kunnen behandeld worden.

Worden aldaar autostandplaatsen of autobergplaatsen gebouwd, dan zal de toegang mogen genomen worden langs de aanpalende résidence Aigues Marines en de cigenaars van de privatieven van het flatgebouw, voorwerp van huidige akte zullen geenszins kunnen eisen dat het flatgebouw afgesloten wordt langs de kant van voornoemde résidence.

Worden autostandplaatsen of autobergplaatsen gebouwd, dan gelden de volgende regels :

Zij mogen enkel dienen tot het plaatsen van een personen wagen met uitsluiting van een huurrijtuig. Het is echter toege laten er een plezierboot onder te brengen.

76

71

72



K 979904

XX

Het is verboden de motor in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen.

Waarschuwingmiddelen en apparaten mogen in het gebouw niet gebruikt worden.

Het is verboden een vrije uitlaat te hebben, olie op de grond te morsen of rook te veroorzaken.

'S nachts moeten de autos met zorg binnengereden worden om zo weinig mogelijk de andere betrekkers van het gebouw te storen.

11. De verschijner heeft steeds het recht de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte, en zelfs de juiste ligging van de privatieven in de kelder verdieping zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen bepaalde privatieven zouden lopen.

12. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels, enzovoort en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven.

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

13. De verschijner behoudt zich het recht voor de zaakvoerder voor de eerste drie jaar aan te duiden.

Zijn vergoedingen worden vastgesteld volgens barema van de Kamer der Agentschappen van de Kust.

14. Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare als verborgene, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich daartegen te verzetten en de batige erfdienstbaarheden ten zijne behoefte te doen gelden, doch alles tenzijne koste en gevaar, maar zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaardetitel.

15. ALGEMENE REGEL.

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de verschijner het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekkinghebben op gemene delen of privatieve delen.

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



K 979902

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

=====

SECTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen :

Het gebouw bevat privatieven waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft en de gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk elk voor de fractie of het aandeel hierna.

De appartementen, studios, winkels, handelsgelegenheden en autostandplaatsen worden genoemd PRIVATIEVEN.

Artikel tien : Verspreiding van de gemene delen.

Ieder privaat bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen of zaken.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door : TIEN DUIZEND/TIEN DUIZENDSTEN verdeeld als volgt :

Kelderverdieping :

De voorbehouden plaats voor de autostandplaatsen :
tweehonderd vijfendertig/tien duizendsten 235/10.000 sten

Gelijkvloers

de handelsgelegenheid : driehonderd vijfenzeventig/ tien duizendsten	375/10.000 sten
winkel een : tachtig/tien duizendsten	80/10.000 sten
winkel twee : vijfenzeventig/tien duizendsten	75/10.000 sten
winkel drie : honderd dertig/tien duizendsten	130/10.000 sten
winkel vier : honderd vijftig/tien duizendsten	150/10.000 sten
winkel vijf : honderd vijftwintig/tien duizendsten	125/10.000 sten
winkel zes : honderd zeventig/tien duizendsten	170/10.000 sten

de eerste, tweede, derde en vierde verdieping

appartement A : tweehonderd vijftig/tien duizend sten, hetzij in totaal duizend/tien duizendsten	1.000/10.000 sten
appartement B : driehonderd vijftwintig/tien duizendsten hetzij in totaal duizend driehon- derd/tien duizendsten	1.300/10.000 sten

92

93

94



K 979900

appartement C : tweehonderd vijfendertig/tien duizendsten, hetzij in totaal negenhonderd veertig/tien duizendsten	940/10.000 sten
studio D : honderd en tien/tien duizendsten hetzij in totaal vierhonderd veertig/tien duizendsten	440/10.000 sten
studio E : honderd en tien/tien duizendsten hetzij in totaal : vierhonderd veertig/tien duizendsten	440/10.000 sten
appartement F : honderd negentig/tien duizendsten, hetzij in totaal : zevenhonderd zestig/tien duizendsten	760/10.000 sten

vijfde verdieping

appartement A : tweehonderd vijftig/tien duizendsten	250/10.000 sten
appartement B : driehonderd vijftwintig/tien duizendsten	325/10.000 sten
appartement C : tweehonderd vijfendertig/tien duizendsten	235/10.000 sten
technisch appartement : honderd zestig/tien duizendsten	160/10.000 sten

zesde, zevende, en achtste verdieping :

appartement A : tweehonderd vijftig/tien duizendsten, hetzij in totaal : zevenhonderd vijftig/tien duizendsten	750/10.000 sten
appartement B : driehonderd vijftwintig tien duizendsten, hetzij in totaal negenhonderd vijenzeventig /tien duizendsten	975/10.000 sten
appartement C : tweehonderd veertig/tien duizendsten, hetzij in totaal zevenhonderd twintig/tien duizendsten	720/10.000 sten

Technische verdieping

technische studio : honderd vijftien/tien duizendsten	115/10.000 sten
technisch appartement : tweehonderd vijftig/tien duizendsten	<u>250/10.000 sten</u>

Totaal : tien duizend/tien duizendsten	<u>10.000/10.000 sten</u>
--	---------------------------

.....	95
.....	96
.....	97
.....	98
.....	99
.....	100

Zoals voorzegt, zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden, ingeval in toepassing van artikel acht een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande zal de aanbesteding hier voor nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwning die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uit gevoerd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.

.....	101
.....	102
.....	103
.....	104
.....	105
.....	106
.....	107
.....	108
.....	109
.....	110
.....	111
.....	112
.....	113
.....	114
.....	115
.....	116
.....	117
.....	118
.....	119
.....	120
.....	121

Artikel elf : gemene delen

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende:

- a. de grond zoals hierboven beschreven.
b. de grondvesten, de zware gevel- zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
c. het betongeraamte.
d. de eventuele voetpaden.
e. de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondung van de schoorsteenpijpen.
f. de dakingen en hun goten.
g. de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuilwater en hun respectievelijke verluchtungsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
h. de versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuningen, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken, en roolluiken en hun bijhorigheden.)
i. de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gaz en électriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers.
j. de inrichting tot verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller.
k. de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken.
l. de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping.
m. de algemene inkom met inkomdeur en toegang.
n. de luchtkokers.
o. de deuropendoener.
p. de lift, de liftkoker, de kabien waarin het mekanisme van de lift ondergebracht is, dit mekanisme en al zijn bijhorigheden.

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

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

122

123

124

125

Artikel twaalf : Privatieve delen.

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldusten titel van voorbeeld :

- a. de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels enzovoort)
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding.
- c. de medeigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve.
- d. de vensters en ramen met desgevallend hun zonneliken, rol-luiken en afschermingen.
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden.
- f. de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwestieuze tellers.
- g. de sanitaire installatie, de ingemaakte kasten, de hang kastenzovoort.
- h. de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen.
- i. de balkons en terrassen met hun bergplaatsen en hun afschermingen en leuning.
- j. de brievenbus in de inkom.

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnenin de privatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn zoals

- de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen
- de platen met opgave van naam, en beroep van de betrekkers.
- de privatieve tellers van water, gaz en électriciteit.

126

127

128

129

130

131

132

133