

Kantoor van Mter L.L. AGNEESSENS, Doctor in de Rechten, notaris ter standplaats van Nazareth.
Tel. (09) 75.41.61

Akte van 9 mei 1968

BASISAKTE

van

flatgebouw

« OXFORD »

te

GENT

Sint-Pietersnieuwstraat

Ten jare negentienhonderd acht en zestig.-

Op negen mei.-

Vóór Meester Leon-Lucien AGNEESSENS, Doctor in de Rechten, notaris ter standplaats van Nazareth.-

Zijn verschenen :

1.- Heer IDE Renatus Leonardus Aloysius, zonder beroep, geboren te Gent op achttien februari negentienhonderd en vijf, en zijn echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt Mevrouw CANTRE Maria Francisca, zonder beroep, geboren te Gent op achttien maart negentienhonderd en acht, samen wonende te Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat, 5; dewelke verklaren gehuwd te zijn onder het beheer der wettelijke gemeenschap van goederen bij gebrek aan voorafgaandelijk huwelijkskontraakt.-

2.- De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "AGENCE ROSSEEL", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Gent, Kortrijkse Steenweg, 18; gesticht bij akte verleden voor Meester Albert Van Maele, notaris te Sint-Amandsberg, op vijftien september negentienhonderd vier en vijftig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes en twintig september negentienhonderd vier en vijftig, onder nummer 25.369; alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikels 14 en 15 harer standregelen door haar statutair benoemde directeur-zaakvoerder Heer Rosseel Gerard Marie Denise, beheerder van vennootschappen, wonende te Gent, Kortrijkse Steenweg, 18;

3.- Heer WELVAERT Raphaël Venantius Theophile, bureelhoofd geboren te Moerbeke-Waas op acht en twintig augustus negentienhonderd dertien, en zijn echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt Mevrouw DE PRAETER Nelly Marie Octavie, zonder beroep, geboren te Petegem-aan-de-Leie op zestien september negentienhonderd veertien, samen wonende te Petegem-aan-de-Leie, Gaverstraat, 70; dewelke verklaren gehuwd te zijn onder het beheer der wettelijke gemeenschap van goederen, bij gebrek aan voorafgaandelijk huwelijkskontraakt.-

4.- Heer VERLEYEN Roger Gustaaf Marie, leraar, geboren te Petegem-aan-de-Leie op zeventien november negentienhonderd vier en dertig, en zijn echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt Mevrouw WELVAERT Rose Marie Germaine Pharaïlde, zonder beroep, geboren te Gent op een en twintig februari negentienhonderd negen en dertig, samen wonende te Gent, Koning Albertlaan, 91; dewelke verklaren gehuwd te zijn onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, blijkens hun huwelijkskontraakt, verleden voor Meester Jan Verougstraete, notaris te Olsene, op twaalf juni negentienhonderd zestig.-

5.- Heer LIEDTS Omer Francies, gepensioneerde landbouwer, geboren te Michelbeke op vijf juli negentienhonderd negentien, en zijn echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt Mevrouw VAN WINGHEM Rachel Flavie Augusta, onderwijzeres, geboren te Oombergen op zeven en twintig augustus negentienhonderd twintig, samen wonende te Oombergen, Espen-

eengezet hetgeen volgt :

Voorafgaande aanmerkingen

De comparanten verklaarden op heden onverdeelde eigenaars te zijn van volgend onroerend goed, te weten :

Stad GENT

Een perceel bouwgrond, gelegen te Gent, Sint-Pietersnieuwstraat, alwaar de gesloopte huizen de nummers 53 en 55 droegen, gekadastreerd sectie E, nummers 423/C en 423/B, met een totale oppervlakte volgens kadaster van : driehonderd en zeven vierkante meters.-

Oorsprong van eigendom

Voorbeschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Heer en Mevrouw Ide-Cantré, comparanten sub 1, om dit met de er alsdan opstaande en sindsdien gesloopte huizen te hebben aangekocht jegens Mevrouw Marie Elisabeth Flavie Cesar Sidonie Thérèse Schellekens, weduwe van de Heer Louis Maertens de Noordhout, te Gent, en consorten, blijkens een akte verleden voor Meester Paul Vander Becken, destijds notaris te Gent, op vier en twintig juni negentienhonderd twee en veertig, overgeschreven ten eerste kantore van hypotheek te Gent op drie en twintig juli daarop volgende, boek 282, nummer 27.-

Genoemde echtgenoten Heer en Mevrouw Ide-Cantré verkochten uit bovenbeschreven onroerend goed de navolgende onverdeelde delen, te weten :

- 1) Zeventig/duizendsten onverdeeld, aan de echtgenoten Heer en Mevrouw Welvaert-De Praeter, comparanten sub 3, bij akte, verleden voor ondergetekende notaris Agneessens, met tussenkomst van Meester Jan Verougstraete, notaris te Olsene, op drie mei negentienhonderd acht en zestig :.... 70/1.000
- 2) Vier en zestig/duizendsten onverdeeld, aan de echtgenoten Heer en Mevrouw Verleyen-Welvaert, comparanten sub 4, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Agneessens, met tussenkomst van hoger genoemde notaris Verougstraete, op drie mei negentienhonderd acht en zestig : 64/1.000
- 3) Honderd en twee/duizendsten onverdeeld, aan de echtgenoten Heer en Mevrouw Liedts-Van Winghem, comparanten sub 5, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Agneessens, met tussenkomst van Meester Louis Bellot, notaris te Zottegem, op drie mei negentienhonderd acht en zestig: 102/1.000
- 4) Zeventig/duizendsten onverdeeld, aan de echtgenoten Heer en Mevrouw Tronquo-De Smet, comparanten sub 6, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Agneessens op drie mei negentienhonderd acht en zestig : 70/1.000
- 5) Zeventig/duizendsten onverdeeld aan Mejuffer Vanderhaeghen Thérèse Victorine Charlotte Madeleine, comparante sub 7, bij akte verleden voor

ondergetekende notaris op drie mei negentienhonderd acht en zestig :	70/1.000
6) Zes en zestig/duizendsten onverdeeld aan de echtgenoten Heer en Mevrouw Tréfois-Dauw, comparanten sub 8, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Agneessens op drie mei negentienhonderd acht en zestig :	66/1.000
7) Honderd zes en twintig/duizendsten onverdeeld aan Mevrouw Dubosch Julietta Estella Paula Leonia Rosa, echtgenote van de Heer Moeykens Philemon Oliverius Lucien, comparante sub 9, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Agneessens, op drie mei negentienhonderd acht en zestig : ...	126/1.000
8) Vijf en zestig/duizendsten onverdeeld aan de echtgenoten Heer en Mevrouw Van Ryckeghem-Dedobbelaere, comparanten sub 10, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Agneessens op drie mei negentienhonderd acht en zestig :	65/1.000
9) Honderd een en vijftig/duizendsten onverdeeld aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel", comparante sub 2, bij akte op heden verleden voor ondergetekende notaris Agneessens :	151/1.000
Zij een totaal der verkochte gerechtigheden : zevenhonderd vier en tachtig/duizendsten:	784/1.000
Zodat de echtgenoten Heer en Mevrouw Ide-Cantré, comparanten sub 1, op heden nog eigenaars zijn van de resterende tweehonderd en zestien/duizendsten onverdeeld in hoger beschreven grond :	216/1.000

Verdere aanmerkingen

De comparanten hebben zich voorgenomen op hoger beschreven grond een flatgebouw op te richten, omvattende verscheidene appartementen, studio's en autobergplaatsen, genaamd "OXFORD".

De uitvoering der plans werd toevertrouwd aan de heren Theo en Jan Desmet, bouwkundigen, wonende te Mariakerke-bij-Gent, Beukenlaan, 53.-

Gezegd flatgebouw is bestemd, met het oog op verscheidene rechtshandelingen, om ingedeeld te worden in meerdere private eigendommen, met als accessorium voor ieder een deel in bovenbeschreven grond en in de andere gemeenschappelijke delen.

Aldus hebben de comparanten het inzicht gezegde private eigendommen te bouwen of te laten bouwen, hetzij voor eigen rekening, hetzij voor rekening van de verkrijgers van een deel in de grond, hetzij de diverse private eigendommen te verkopen op plan tijdens de opbouw of afgewerkt, en dit naargelang er zich liefhebbers voordoen.-

De verkrijging van een privaat deel heeft noodzakelijkerwijze tot gevolg de verkrijging van een deel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.-

Basisakte

Met het doel de juridische grondslag te geven aan de verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen, verklaren de comparanten van nu af het op te richten flatgebouw te onderwerpen aan het statuut van medeëigendom, zoals dit geregeld is door de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, zijnde artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.-

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.-

Dit reglement heeft kracht van wet voor de huidige en toekomstige medeëigenaars, en zal ook gelden voor al hun rechtsopvolgers ten welke titel ook.-

Iedere akte, houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of van genot, met inbegrip van de huurdelen, zal moeten de melding bevatten dat de nieuwe belanghebbende gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen spruitende uit gezegd reglement, alsook in de uitwerking der beslissingen van de regelmatig gehouden algemene vergaderingen van de medeëigenaars.-

Bij gebrek aan geschrift zal het enkel feit van eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of zelfs eenvoudigweg bewoner te zijn de verplichting medebrengen de reglementen na te leven.-

Hoger bedoeld reglement omvat :

1) Het statuut van het flatgebouw, waarbij geregeld worden de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring, en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of van een gedeelte van het gebouw.-

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortspruiten worden opgelegd aan alle huidige en toekomstige medeëigenaars. Zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij eensgezinde toestemming van alle medeëigenaars. Dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar en tegenstelbaar zijn door de overschrijving ten eerste kantore van hypotheken te Gent.-

2) Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijke leven.-

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan alle die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw, zoals hierboven bepaald.-

De comparanten hebben daarop aan ondergetekende notaris overhandigd om nedergelegd te worden onder de minuten :

1.- Bijlage 1.- De verschillende plannen :

a) Plan 1.- Plan der doorsnede van het gebouw met het situatieplan;

b) Plan 2.- Plan van de voorgevel, plan van de achtergevel, plan van de keldering; plan van het gelijkvloers, de plannen van de eerste, tweede, derde en vierde verdiepingen;

2.- Bijlage 2.- Het reglement van medeëigendom;

3.- Bijlage 3.- De tabel met de verdeling der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen.-

4.- Bijlage 4.- Beschrijving van het flatgebouw.-

Deze stukken vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het flatgebouw "OXFORD".-

Zij vullen elkaar aan en vormen een geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband. Ingeval van tegenstrijdigheid of afwijking, zijn het bepalingen van onderhavige akte die voor partijen als wet zullen gelden.-

De tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars zullen een gebeurlijk verschil van vijf ten honderd moeten dulden tussen de afmetingen aangeduid op hoger bedoelde plannen en deze ter plaatse opgenomen.-

Hoger beschreven verschillende bijlagen zullen, na door de comparanten en ondergetekende notaris "ne varietur" te zijn ondertekend, aan onderhavige akte gehecht blijven om samen met deze ter registratie te worden aangeboden.-

Bijzondere bespreken

De comparanten laten opmerken :

a) Dat in het flatgebouw geen conciërgerie is voorzien;
b) Dat het volledige gelijkvloers bestemd is voor autobergplaatsen en private inkom;

c) Dat de op te richten bouwwerken kosteloos verzekerd zijn bij de naamloze vennootschap "De Luikse Verzekeringen", gevestigd te Luik, Avroylaan, 39, blijkens polis nummer 224.203 tegen de gevaren van brand, bliksem en ontploffingen, polis nummer 525.233 voor glasbraak, en polis nummer 525.234 voor burgerlijke verantwoordelijkheid, tot aan de voltooiing der werken.-

Anderzijds is bij zelfde maatschappij een verzekeringspolis afgesloten onder nummer 700.349 betreffende de arbeidsongevallen van dienstboden.-

De verkrijgers van privatieve eigendommen zullen deze polissen moeten voortzetten en zullen er de premiën van te betalen hebben in verhouding met hun aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen en in de grond, vanaf de datum dat zij medeëigenaars zullen worden.-

d) Dat de autobergplaatsen, uitgevende op de binnenkoer, ten eeuwigen dage en onvergeld recht van doorgang en uitweg zullen hebben naar de Sint-Pietersnieuwstraat, over bedoelde binnenkoer en de doorrit ten dien einde voorzien naar gezegde straat.-

e) Dat het de medeëigenaars steeds is toegelaten :

1) De inwendige schikking van hun privatieve lokalen te wijzigen;

2) Twee of meer privatieve eigendommen van een zelfde niveau in één eigendom te verenigen.-

3) Eén of meerdere plaatsen van een privaatief eigendom te voegen bij een aanpalend privaatief eigendom op dezelfde verdieping.-

In die gevallen blijft de totaliteit der duizendsten in de gemeenschappelijke delen en in de grond van die eigendommen ongewijzigd, maar de respectievelijke duizendsten van ieder privaatief geheel dat aldus is gewijzigd, zullen vermeerderd of verminderd worden in gemeen akkoord tussen partijen, rekening houdende met de gewijzigde oppervlakten.-

4) Na de wijzigingen te hebben doorgevoerd, toegelaten onder nummer 1), 2) en 3) hiervoor, terug te komen tot de eerste conceptie volgens de plannen welke aan onderhavige akte zijn gehecht gebleven, of tot andere concepties welke overeenkomen met de bouwtechniek en van aard zijn het vreedzaam genot van de bewoners niet te schaden.-

5) Indien de wijzigingen hierboven bepaald, een wijziging of omvorming van de gemeenschappelijke delen tot gevolg hebben, zullen de plannen ter goedkeuring aan de algemene vergadering moeten onderworpen worden, dewelke zal beslissen bij eenvoudige meerderheid.-

f) Dat, gezien de autobergplaatsen geen toegang hebben tot de lift en trapzaal, zij niet kunnen genieten van al de gemeenschappelijke diensten, zij alleen zullen tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten van onderhoud en verlichting (minuterie van de doorrit en de binnenkoer, en desgevallend het onderhoud van de binnenkoer door de kuisvrouw) waarvan zij genieten.-

g) Het gebruik van het dak is enkel toegelaten voor het plaatsen van een collectieve televisieantenne.-

Constructie - Aanneming - Verdeling

a) De comparanten sub 1 en 3 tot en met 10 verklaren bij deze onherroepelijk opdracht te hebben gegeven aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel", comparante sub 2, om voor hun rekening, samen met gezegde personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel" hoger bedoeld flatgebouw op te richten volgens de plannen, lastenkohieren en voorwaarden tussen ieder van hen met gezegde "Agence Rosseel" onderling en onafhankelijk van deze overeengekomen.-

Zij verklaren uitdrukkelijk niet te willen dat deze overeenkomsten in onderhavige basisakte worden opgenomen, wel integendeel de werkende notaris ervan uitdrukkelijk te ontslaan.

Aldus verbindt zich de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel", vertegenwoordigd als gezegd, voor rekening van de overige comparanten in deze en voor haar eigen rekening, of voor rekening van haar rechtverkrijgenden, de gemeenschappelijke delen van het flatgebouw op te richten en de privatieve delen af te werken vol-

gens de gesloten overeenkomsten.-

b) De comparanten sub 3 tot en met 10 ontzeggen zich het recht ten overstaan van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel", hun privaatief eigendom dat hen hierna zal worden aanbedeeld, te vervreemden vóór de integrale betaling van de prijs van hun aannemingskontrakt. Zij zullen hun privaatief eigendom vóór deze betalingen niet mogen hypothekeren zonder het geschreven akkoord van genoemde vennootschap, dewelke dit akkoord enkel zal geven tegen delegatie op de ontleende som en welke voldoende zal moeten zijn om het geheel bedrag van het resterend saldo van dit aannemingskontrakt te voldoen.-

c) Voorbehoud inzake muurgemeenschap.-

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel" behoudt zich het recht voor op de prijs, voortkomende van de eventuele afstand van gemeenschap van de zijdelingse scheidingsmuren van het op te richten flatgebouw. Gezegde vennootschap zal alleen het recht hebben de afstandsprijzen te ontvangen en er kwijting van te geven. Dit beding kan echter niet tot gevolg hebben dat laatstbedoelde vennootschap zou kunnen verantwoordelijk gesteld worden of zou kunnen verplicht worden, al ware het maar gedeeltelijk, tussen te komen in de kosten van onderhoud, bescherming, bewaring, herstelling of heropbouw van gezegde muren, behoudens indien zij op dat ogenblik eigenares zou zijn van privaatieve gedeelten in het eigendom, en dan alleen tot be- loop van de duizendsten verbonden aan deze privaatieve delen.-

De medeëigenaars verbinden zich, en verbinden hun rechtsopvolgers, tot het verlenen van hun medewerking, indien zij gevraagd wordt, tot het welslagen van deze handelingen.-

d) Verdeling van het gebouw.-

De comparanten verklaren dat tussen hen de volgende overeenkomsten werden gesloten, welke zij de werkende notaris aanzocht hebben te akteren als volgt ingevolge hun rechten van medeëigenaars van de grond, de diverse overeengekomen aannemingskontrakten en artikel 4 van het hoger bedoelde reglement van medeëigendom.-

In de aanduiding van nabeschreven privaatieve eigendommen, bedoelen de woorden "rechts", "links", "vooraan" en "achteraan" de situëring dezer privaatieve eigendommen vanuit het standpunt van een persoon, zich bevindende in de Sint-Pietersnieuwstraat, kijkende in de richting van het gebouw.-

A.- De echtgenoten Heer en Mevrouw IDE-CANTRE, comparanten sub 1 (één), eigenaars van tweehonderd en zestien/duizendsten (216/1.000) in de hoger beschreven grond, verklaren zich de uitsluitende en privaatieve eigendom voor te behouden van :

1) Het appartement, type "A 2", links, van de tweede verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall met vestiairekast; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een

living; een geïnstalleerde keuken met terras; een slaapkamer met terras en open bergplaats op het terras; een tweede slaapkamer, en de bij dit appartement bijhorende voorraadkelder nummer 4 (vier).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en twee/duizendsten (102/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de hoger beschreven grond.-

2) Het appartement, type "B 2", rechts, van de tweede verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall met vestiairekast; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een living; een geïnstalleerde keuken met terras; een slaapkamer met terras en open bergplaats op het terras; een tweede slaapkamer, en de bij dit appartement bijhorende voorraadkelder nummer 5 (vijf).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en twee/duizendsten (102/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

3) De enkele autobergplaats nummer 5 (vijf) op het gelijkvloers, en uitgevende op de binnenkoer, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autobergplaats;

-In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf/duizendsten (5/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

4) De enkele autobergplaats nummer 8 (acht) op het gelijkvloers, en uitgevende op de Sint-Pietersnieuwstraat, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autobergplaats.-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeven/duizendsten (7/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

B.- De echtgenoten Heer en Mevrouw WELVAERT-DE PRAETER comparante sub 3 (drie), eigenaars van zeventig/duizendsten (70/1.000) in hoger beschreven grond, verklaren zich de uitsluitende en privaatieve eigendom voor te behouden van :

De studio, type "A 1", links vooraan, van de eerste verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een living met terras; een geïnstalleerde keuken, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 1 (één).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeventig/duizendsten (70/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

C.- De echtgenoten Heer en Mevrouw VERLEYEN-WELVAERT, comparanten sub 4 (vier), eigenaars van vier en zestig/duizendsten (64/1.000) in hoger beschreven grond, verklaren zich de uitsluitende en privaatieve eigendom voor te behouden van :

De studio, type "C 1", links achteraan, van de eerste verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall met vestiaireplaats; een living met terras; een geïnstalleerde keuken met terras en open berging op het terras; een geïnstalleerde badkamer met toilet, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 2 (twee).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid : vier en zestig/duizendsten (64/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

D.- De echtgenoten Heer en mevrouw LIEDTS-VAN WINGHEM, comparanten sub 5 (vijf), eigenaars van honderd en twee/duizendsten (102/1.000) in hoger beschreven grond, verklaren zich de uitsluitende en privaatieve eigendom voor te behouden van :

Het appartement, type "B 1", rechts, van de eerste verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall met vestiairekast; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een living; een geïnstalleerde keuken met terras; een slaapkamer met terras en open bergplaats op het terras; een tweede slaapkamer, en de bij dit appartement bijhorende voorraadkelder nummer 3 (drie).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid : honderd en twee/duizendsten (102/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

E.- De echtgenoten Heer en Mevrouw TRONQUO-DE SMET, comparanten sub 6 (zes), eigenaars van zeventig/duizendsten onverdeelld (70/1.000) in hoger beschreven grond, verklaren zich de uitsluitende en privaatieve eigendom voor te behouden van :

De studio, type "A 3", links vooraan, van de derde verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een geïnstalleerde keuken; een living, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 6 (zes).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid : zeventig/duizendsten (70/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

F.- Mejuffer VANDERHAEGHEN Thérèse Victorine Charlotte Madeleine, comparante sub 7 (zeven), eigenares van zeventig/duizendsten (70/1.000) in hoger beschreven grond, verklaart zich de uitsluitende en privaatieve eigendom voor te behouden van :

De studio, type "B 3", rechts vooraan, van de derde verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een geïnstalleerde keuken; een living, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 7 (zeven).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid : zeventig/duizendsten (70/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

G.- De echtgenoten Heer en Mevrouw TREFOIS-DAUW, comparanten sub 8 (acht), eigenaars van zes en zestig/duizendsten onverdeeld (66/1.000) in hoger beschreven grond, verklaren zich de uitsluitende en privatieve eigendom voor te behouden van :

De studio, type "A 4", links vooraan, van de vierde verdieping, en omvattende :

-In privatieve en uitsluitende eigendom : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een geïnstalleerde keuken; een living, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 10 (tien).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid : zes en zestig/duizendsten (66/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

H.- Mevrouw DUBOSCH Julietta Estella Paula Leonia Rosa, echtgenote van de Heer Moeykens Philemon Oliverius Lucien, comparante sub 9 (negen), eigenaars van honderd zes en twintig/duizendsten (126/1.000) in hoger beschreven grond, verklaart zich de uitsluitende en privatieve eigendom voor te behouden van :

1) De studio, type "B 4", rechts vooraan, van de vierde verdieping, en omvattende :

-In privatieve en uitsluitende eigendom : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een geïnstalleerde keuken; een living, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 11 (elf).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid : zes en zestig/duizendsten (66/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

2) De studio, type "D 4", rechts achteraan, van de vierde verdieping, en omvattende :

-In privatieve en uitsluitende eigendom : een hall; een living met terras; een bergplaats; een geïnstalleerde badkamer met toilet; een geïnstalleerde keuken met terras en open berging op het terras, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 13 (dertien).-

-In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid : zestig/duizendsten (60/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

I.- De echtgenoten Heer en Mevrouw VAN RYCKEGHEM-DEDOBBE-LAERE, comparanten sub 10 (tien), eigenaars van vijf en zestig/duizendsten (65/1.000) in hoger beschreven grond, verklaren zich de uitsluitende en privatieve eigendom voor te behouden van :

1) De studio, type "C 4", links achteraan, van de vierde verdieping, en omvattende :

-In privatieve en uitsluitende eigendom : een hall; een living met terras; een bergplaats; een geïnstalleerde badka-

mer met toilet; een geïnstalleerde keuken met terras en open berging op het terras, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 12 (twaalf).-

-In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : zestig/duizendsten (60/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

2) De enkele autobergplaats nummer 6 (zes) op het gelijkvloers en uitgevende op de binnenkoer, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autobergplaats;

-In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf/duizendsten (5/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

J.- De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "AGENCE ROSSEEL", comparante sub 2 (twee), vertegenwoordigd als gezegd, eigenares van honderd een en vijftig/duizendsten (151/1.000) in hoger beschreven grond, verklaart zich de uitsluitende en privaatieve eigendom voor te behouden van :

1) De studio, type "C 3", links achteraan, van de derde verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall; een living met terras; een bergplaats; een geïnstalleerde badkamer met toilet; een geïnstalleerde keuken met terras en open berging op het terras; en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 8 (acht).-

-In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : vier en zestig/duizendsten (64/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

2) De studio, type "D 3", rechts achteraan, van de derde verdieping, en omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : een hall; een living met terras; een bergplaats; een geïnstalleerde badkamer met toilet; een geïnstalleerde keuken met terras en open berging op het terras, en de bij deze studio bijhorende voorraadkelder nummer 9 (negen).-

-In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : vier en zestig/duizendsten (64/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

3) De dubbele autobergplaats, nummers 1 (één) en 2 (twee) op het gelijkvloers en uitgevende op de binnenkoer, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autobergplaats;

-In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid : acht/duizendsten (8/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond;

4) De dubbele autobergplaats, nummers 3 (drie) en 4 (vier) op het gelijkvloers, en uitgevende op de binnenkoer, omvattende :

-In privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autobergplaats;

-In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : acht/duizendsten (8/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

5) De enkele autobergplaats nummer 8 (acht) op het gelijkvloers, en uitgevende op de Sint-Pietersnieuwstraat, omvattende :

-In privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autobergplaats;

-In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeven/duizendsten (7/1.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de hoger beschreven grond.-

Ieder der comparanten verklaart voor zoveel als nodig te verzaken aan zijn recht van natrekking, ter uitzondering van de natrekking betrekkelijk de privatieve eigendom(men) door ieder uitdrukkelijk voorbehouden.-

Bovenstaande voorbehouden van privatieve eigendommen worden door alle comparanten uitdrukkelijk aanvaard.-

Ontslaging

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving dezer.-

Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte zijn ten laste van de medeëigenaars, en zullen door hen moeten gedragen worden naar rato van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het op te richten flatgebouw en in de grond. Deze kosten belopen in totaal : acht en dertig duizend frank.-

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de comparanten keuze van woonst gedaan in de huidige of toekomstige zetel van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel" voornoemd.-

Burgerstand

De ondergetekende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de comparanten sub 1 en 3 tot en met 10 op zicht van geloofwaardige stukken uit de Burgerstand.-

WAARVAN AKTE.-

Opgemaakt en verleden te Nazareth, ten kantore.-

Na gedane voorlezing tekenden de comparanten, qualitate qua, met de notaris.-

Volgen de handtekeningen.-

Geregistreerd zeven bladen geen renvooien te Kruishoutem, op dertien mei 1900 acht en zestig. Boek 375 blad 54 vak 5.-

Ontvangen : honderd vijftig frank (150 f.) De Ontvanger, (getekend) M. Carrijn.

Volgen : aangehechte stukken.-

1. Reglement van medeëigendom

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

betreffende een flatgebouw, genaamd "OXFORD", op te trekken te Gent, Sint-Pietersnieuwstraat.-

HOOFDSTUK I. - Algemene uiteenzetting

Artikel 1.- Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, paragraaf 1, van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), hebben de medeëigenaars zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouw van het onroerend goed.-

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er uit kunnen voortspruiten, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zó tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke aan eensgezind akkoord der medeëigenaars en zullen tegenstelbaar zijn tegen derden door de overschrijving ten eerste kantore van hypothecken te Gent.-

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

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen doch moeten opgelegd worden door de overdragers van rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed.-

Artikel 3.- Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.-

HOOFDSTUK II.- Woningstatuut

Sectie I.- Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4.- Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehooren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.-

De privatieve delen worden genoemd "appartement", "studio", "autobergplaats" en "voorraadkelder".-

Ten einde aan de verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de huidige en toekomstige medeëigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking in zake onroerende goederen, welk recht zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

1) Het appartement, studio, autobergplaats of voorraadkelder waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.

2) De gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op

zelfde privatieve lokalen betrekking hebben.-

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.-

Artikel 5.- De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, omgeslagen over de verschillende privatieve delen in evenredigheid met de respectievelijke belangrijkheid van deze privatieve delen en meer bepaald in functie van volgende elementen : a) de oppervlakte van de privatieve delen b) de situëring in het gebouw (voorkant of kant van de binnenkoer), en c) de opbrengst- en handelswaarde.-

De toekenning van de duizendsten in de gemeenschappelijke delen voor elk der privatieve delen wordt door allen als definitief aanzien, welke wijzigingen er aan de privatieve delen ook mogen aangebracht worden door verbeteringen, verfraaiingen of op een andere wijze. Zij kunnen niet gewijzigd worden dan bij eensgezind akkoord van al de medeëigenaars. Minderjarigen, ontzette of sinds tien dagen vruchteloos opgeroepen medeëigenaars, zullen van ambtswege verondersteld worden hun akkoord te hebben gegeven.-

Artikel 6.- Hierna volgt de lijst met de benamingen der privatieve delen van het onroerend goed, met aanduiding van het aandeel van elk privaatief deel in de gemeenschappelijke delen :

Kelderverdieping : In de kelderverdieping zullen zich bevinden : dertien voorraadkelders, genummerd 1 (één) tot en met 13 (dertien), welke echter geen enkel aandeel bezitten in de gemeenschappelijke delen, gescheiden van deze van het appartement of de studio waarbij zij behoren, en waarvan zij een aanhorigheid zijn.-

Gelijkvloers : Aldaar zullen zich bevinden :

a) Twee dubbele autobergplaatsen, respectievelijk genummerd "1-2" en "3-4", hebbende elk acht/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij dus samen zestien/duizendsten in de gemeenschappelijke delen : 16/1.000

b) Twee enkele autobergplaatsen, genummerd "5" en "6", hebbende elk vijf/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen : tien/duizendsten : 10/1.000

c) Twee enkele autobergplaatsen, genummerd "7" en "8", hebbende elk zeven/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen veertien/duizendsten : 14/1.000

Eerste verdieping : Aldaar zullen zich bevinden

a) Een studio, type "A 1", hebbende zeventig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen : 70/1.000

b) Een studio, type "C 1", hebbende vier en zestig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen : 64/1.000

c) Een appartement, type "B 1", hebbende honderd en twee/duizendsten in de gemeenschappelijke delen :	102/1.000
Tweede verdieping : Aldaar zullen zich bevinden :	
Twee appartementen, respectievelijk type "A 2" en type "B 2", hebbende elk honderd en twee/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen tweehonderd en vier/duizendsten :..	204/1.000
Derde verdieping : Aldaar zullen zich bevinden :	
a) Twee studio's, respectievelijk type "A 3" en "B 3", hebbende elk zeven/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen : honderd veertig/duizendsten :	140/1.000
b) Twee studio's, respectievelijk type "C 3" en "D 3", hebbende elk vier en zestig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen honderd acht en twintig/duizendsten :	128/1.000
Vierde verdieping : Aldaar zullen zich bevinden :	
a) Twee studio's, respectievelijk type "A 4" en "B 4", hebbende elk zes en zestig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen honderd twee en dertig/duizendsten:	132/1.000
b) Twee studio's, respectievelijk type "C 4" en "D 4", hebbende elk zestig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen honderd twintig/duizendsten :	120/1.000
Totaal, gelijk aan de éénheid, of : duizend/duizendsten :	<u>1.000/1.000</u>

Naar zelfde verhoudingen zullen alle ontvangsten, voortkomende van de gemeenschappelijke delen, verdeeld worden, behoudens uitdrukkelijke afwijkingen.-

Op zelfde wijze zullen eveneens in principie alle uitgaven en onkosten, om het even welke, betreffende het onderhoud van het gebouw, worden gedragen door de medeëigenaars, behoudens uitdrukkelijke afwijkingen.-

Artikel 7.- De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten hoofdzakelijk (deze opsomming zijnde enkel aanwijzend en niet beperkend) :

De grond, de funderingen, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de scheidingsmuren tussen twee afzonderlijke privatieve eigendommen, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de ballustraden, de leuning van balkons en vensters, rolluiken, schouwen, verluchtungs- en vuilniskokers, de leidingen van alle aard voor water, gas en electriciteit, het alles tot aan de openbare aansluitingen, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen

de privatieve lokalen en voor zover deze tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve lokalen dienen; de ingangen met de deuren; de inkomhalls, de trappen, de rustingen; de volledige lift met diens machines, het dak met de zolderruimte, de binnenkoer achter het gebouw, de doorgang van de straat naar de binnenkoer; en in het algemeen alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en het gebruik.-

Artikel 8.- De gemeenschappelijke delen zullen niet vreemd kunnen worden noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve delen waarvan zij een bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.-

De hypotheek en elk werkelijk recht, gevestigd op een appartement, studio of autobergplaats, bezwaart van rechtswege het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat erop betrekking heeft.-

Artikel 9.- Elke privatieve eigendom zal omvatten : de samenstellende delen van het appartement, studio, autobergplaats of voorraadkelder, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, en namelijk : de vloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten; de bekleding der muren en de plafonering met versiering; de vensters, begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden; de binnenmuren en beschotten met deuren, ter uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken; de bekleding der terrassen; de portaaldeuren, de deuren binnen de privatieve delen; het schrijn- en ijzerwerk; de sanitaire installaties; de radiatoren der centrale verwarming binnen de privatieve delen; de apparaten van parlofoon en van deuropener; de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van de privatieve delen voor het doel ervan dat zich binnen deze privatieve delen bevindt; samengevat : al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve lokalen en tot het uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient, met daarbij al hetgeen zich buiten deze privatieve lokalen bevindt maar uitsluitend tot het gebruik van gezegde privatieve lokalen dient, zoals : particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon en dergelijke, de buiteninstallaties van parlofoon en deuropener, de bellen aan de ingangdeuren, de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall, en dergelijke, behoudens nochtans de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

Artikel 10.- Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de grenzen bepaald door de wet en het huidige reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.-

Ieder kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, doch onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken of ongemakken welke hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privative delen van de andere eigenaars.-

Behoudens wat betreft het appartement "B 1", rechts, op de eerste verdieping, dat in twee studio's mag gesplitst worden, mag geen appartement of studio onderverdeeld worden in twee of meer kleinere studio's of appartementen.-

Het is de eigenaars eveneens verboden een deel van hun privative lokalen zelfs aan een medegerechtigde af te staan.

Het verbod van afstand geldt echter niet voor de autobergplaatsen en de kelders, welke vrij onder de medeëigenaars kunnen afgestaan worden.-

Artikel 11.- Alle werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden der stemmen, en onder het toezicht van de bouwkundigen van het gebouw, de heren Theo en Jan Desmet, wonende te Mariakerke, Beukenlaan, 53, zolang zij beiden of één hunner actief zijn als bouwkundigen. De honoraria van dezen zullen ten laste zijn van de eigenaar welke de werken laat uitvoeren.-

Artikel 12.- De eigenaars zijn niet bevoegd, hetzij binnen hun privative lokalen of toebehoren, hetzij aan privative hulpzaken, werken uit te voeren die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw betreffen, zonder de syndicus hiervan kennis te geven en hem de desbetreffende plans voor te leggen. Het advies van de bouwkundige(n) van het gebouw dient onverwijld door de syndicus ingewonnen te worden.-

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden, tenzij bij beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.-

Hetzelfde geldt voor de ingangdeuren van de privative lokalen, de vensters, leuning, balkons, luiken, rolluiken en alle delen welke vanop de straat zichtbaar zijn, en zelfs voor wat het schilderwerk betreft.-

Artikel 13.- De eigenaars zullen luiken en/of rolluiken kunnen aanbrengen. Zij zullen echter van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.-

De eigenaars zullen private radioposten en televisieposten mogen installeren en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.-

De telefoon mag aangelegd worden in de onderscheidene privative lokalen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.-

Ieder kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, doch onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken of ongemakken welke hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privative delen van de andere eigenaars.-

Behoudens wat betreft het appartement "B 1", rechts, op de eerste verdieping, dat in twee studio's mag gesplitst worden, mag geen appartement of studio onderverdeeld worden in twee of meer kleinere studio's of appartementen.-

Het is de eigenaars eveneens verboden een deel van hun privative lokalen zelfs aan een medegerechtigde af te staan.

Het verbod van afstand geldt echter niet voor de autobergplaatsen en de kelders, welke vrij onder de medeëigenaars kunnen afgestaan worden.-

Artikel 11.- Alle werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden der stemmen, en onder het toezicht van de bouwkundigen van het gebouw, de heren Theo en Jan Desmet, wonende te Mariakerke, Beukenlaan, 53, zolang zij beiden of één hunner actief zijn als bouwkundigen. De honoraria van dezen zullen ten laste zijn van de eigenaar welke de werken laat uitvoeren.-

Artikel 12.- De eigenaars zijn niet bevoegd, hetzij binnen hun privative lokalen of toebehoren, hetzij aan privative hulpzaken, werken uit te voeren die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw betreffen, zonder de syndicus hiervan kennis te geven en hem de desbetreffende plannen voor te leggen. Het advies van de bouwkundige(n) van het gebouw dient onverwijld door de syndicus ingewonnen te worden.-

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden, tenzij bij beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.-

Hetzelfde geldt voor de ingangseuropen van de privative lokalen, de vensters, leuninggen, balkons, luiken, rolluiken en alle delen welke vanop de straat zichtbaar zijn, en zelfs voor wat het schilderwerk betreft.-

Artikel 13.- De eigenaars zullen luiken en/of rolluiken kunnen aanbrengen. Zij zullen echter van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.-

De eigenaars zullen private radioposten en televisieposten mogen installeren en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.-

De telefoon mag aangelegd worden in de onderscheidene privative lokalen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.-

Het aanleggen van draden en toegangen mag echter niet op de voorgevel geschieden.-

Artikel 14.- Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden in de gemeenschappelijke muren openingen te maken om de privatieve lokalen waarvan hij eigenaar is te doen verbinden met aanpalende eigendommen waarvan hij eveneens eigenaar zou zijn, op voorwaarde de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.-

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden kunnen ondergeschikt maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden, indien hun respectievelijke eigenaars hiermede instemmen.-

Artikel 15.- De private voorraadkelders zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke voorraadkelders.-

Sectie II.- Bediening en beheer

Artikel 16.- Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al of niet gekozen onder de medeëigenaars.-

Artikel 17.- De syndicus is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen en zaken.-

Indien de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar met het grootste aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen hiervan de functie uit. Ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie toe aan de oudste. Voor de eerste maal en voor een termijn van drie jaar nochtans wordt als syndicus aangesteld : de zaakvoerder van de persoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel", te Gent, zijnde thans de Heer Rosseel Gerard Marie Denise, beheerder van vennootschappen, wonende te Gent, Kortrijkse Steenweg, 18.-

Artikel 18.- De algemene vergadering van de medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.-

Artikel 19.- De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer de medeëigenaars, allen behoorlijk uitgenodigd, en welke tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, ten minste zeventienhonderd vijftig/duizendsten (750/1.000) in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.-

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, hetzij zij tegenwoordig of vertegenwoordigd waren of niet.-

Artikel 20.- De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden elk jaar in de maand november, op de dag, uur en plaats, door de syndicus of degene die er de functie van waarneemt, aangeduid.-

Behoudens andersluidende aanduidingen vanwege de syndicus verstrekt aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen voor de uitnodigingen, staat de da-

tum, uur en plaats vast, zoals zal bepaald worden in de eerste algemene vergadering.-

Buiten de verplichte samenkomsten, wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de Voorzitter van de vergadering of door de syndicus, zo dikwijls als dit mocht nodig blijken.

Zij moet in elk geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars welke ten minste tweehonderd vijftig/duizendsten (250/1.000) in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.-

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door een der medeëigenaars.-

Artikel 21.- De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren, bij aangetekende brief. De uitnodiging zal eveneens deugdelijk geschieden wanneer deze aan de medeëigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting of ontvangstbewijs, door deze laatste ondertekend.-

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren bij eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

Is de eerste vergadering niet in aantal, dan zal een tweede welke geldig zal beslissen, op dezelfde wijze, als hoger bepaald, en met dezelfde dagorde samengeroepen worden, doch de termijn van samenroeping zal ten minste vijf en ten hoogste tien dagen bedragen.-

Artikel 22.- De dagorde wordt opgemaakt door degene welke uitnodigt.-

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.-

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld in de dagorde. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachte te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch tengevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.-

Artikel 23.- De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen ieder van hen ook moge bezitten.-

Indien de syndicus geen medeëigenaar is zal hij niettemin op de vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal er alleen op tegenwoordig zijn met raadgevende en geenszins met beraadslagende stem.-

Evenwel, indien hij van een medeëigenaar welke de vergadering niet bijwoont, volmacht had gekregen, zou de syndicus ertoe gehouden zijn hem te vertegenwoordigen en in zijn plaats te stemmen volgens de gegeven onderrichtingen, welke aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.-

Met uitzondering van de syndicus mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen eigenaar

is, of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed, een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een eigenaar volmacht heeft gekregen om deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen. Geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten.-

Evenwel mag een gehuwd medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.-

De volmachten zullen moeten schriftelijk gegeven zijn en uitdrukkelijk moeten bedingen of zij algemeen zijn ofwel slechts de beraadslagingen betreffen met betrekking tot zekere zaken welke er in zullen bepaald worden.-

Bij gebreke aan dit beding zal de volmacht als niet bestaande beschouwd worden met betrekking tot de andere mede-eigenaars.-

Voor het geval dat tengevolge het openvallen van een nalatenschap, of ten gevolge van een of andere wettelijke oorzaak, een eigendom of een gedeelte van een eigendom zou toebehoren aan onverdeelde eigenaars, zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, hetzij aan vruchtgebruikers of blote eigenaars, zullen allen moeten uitgenodigd en opgeroepen worden, en zij zullen het recht hebben de vergaderingen bij te wonen met raadplegende stem, doch zij zullen één enkel onder hen moeten kiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, welke zal stemmen voor rekening van de onverdeelde. De lastgeving welke hem zal gegeven worden op het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering worden gevoegd.-

Artikel 24.- Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de algemene vergadering haar Voorzitter en twee Commissarissen aan. Deze zijn herkiezbaar.-

Het voorzitterschap van de eerste algeme vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen, en ingeval van gelijkheid, aan de oudste onder hen.-

Artikel 25.- Het bureel is samengesteld uit de Voorzitter, de syndicus en de twee Commissarissen, en bij ontstentenis van deze laatsten uit de Voorzitter en de syndicus, bijgestaan door twee aanwezige eigenaars met het grootste aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

Het eerste jaar na de inontvangstneming van het gebouw zal de Heer Rosseel Gerard Marie Denise, beheerder van vennootschappen, wonende te Gent, Kortrijkse Steenweg, 18, deel uitmaken van dit bureel met beraadslagende stem. Het bureel, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering mag genomen worden.-

Artikel 26.- Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden welke echt verklaard wordt door de Voorzitter van de vergadering, door de Commissarissen en de Secretaris.-

Artikel 27.- De beslissingen worden genomen bij meerder-

heid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in de gevallen waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen vereist is door de wet of door onderhavig reglement.-

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid der stemmen van de leden, tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van alle medeëigenaars, wjl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel, behoudens nochtans het geval van een tweede oproeping, de eerste niet in aantal geweest zijnde.- In dit geval worden de afwezigen aanzien als zijnde akkoord, onder de uitdrukkelijke voorwaarde nochtans dat dit uitdrukkelijk als dusdanig vermeld is geworden in de uitnodigingen tot de tweede vergadering.-

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de meerderheid van de stemmen.-

Gedurende de opbouw van het flatgebouw zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke zaken in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met de algemeenheid der stemmen van alle medeëigenaars.-

Artikels 28.- De medeëigenaars beschikken ieder over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten in de gemeenschappelijke delen en zaken.-

Artikel 29.- Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft van de medeëigenaars, meer dan vijfhonderd/duizendsten (500/1.000) in de gemeenschappelijke delen bezittend, samenbrengen.-

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen welke vertegenwoordigd wordt, behoudens in het hierboven aangehaalde geval waarin de eenparigheid vereist is.-

Artikel 30.- De beheersrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De syndicus zal deze één maand te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen. De Voorzitter en de twee Commissarissen hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken, na te zien. Zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.-

Elke trimester zal de syndicus aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toesturen.-

De medeëigenaars zullen aan de leden van het Bureau en aan de syndicus de vergissingen bekend maken welke zij in hun

rekeningen zouden vastgesteld hebben.-

Artikel 31.- De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en ondertekend door de Voorzitter, de Commissarissen, de Secretaris, de syndicus en de eigenaars die zulks wensen.-

Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en er afschrift van nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering, voor de bewaring, en in tegenwoordigheid van de syndicus, die dit bewaart samen met de andere archieven van het beheer van het gebouw.-

Sectie III.- Verdeling van lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.-

Artikel 32.- Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden in principe gedragen door de medeëigenaars naar rato van duizendsten welke zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, behoudens de uitzonderingen hierna.-

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven welke het normaal gevolg zijn van het gewoon onderhoud en het gewoon verbruik.-

Behoudens andersluidende bijzondere vermeldingen worden onder "gemeenschappelijke lasten" verstaan : alle lasten en uitgaven welke in verband staan met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoedingen door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout, de verzekeringspremiën in verband met de gemeenschappelijke delen of met de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van elke eigenaar afzonderlijk worden gevestigd, en in het algemeen alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gezamenlijke medeëigenaars als dusdanig verschuldigd, erbij begrepen de lasten om een schade te herstellen aan de persoon of aan een zaak van een huisgenoot toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.-

Artikel 33.- Behoudens de lasten, opgesomd in voorgaand artikel, bestaan eveneens schulden, kosten en lasten van de particuliere onverdeeldheden, hetzij meer bepaald degene welke gemaakt worden in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing van 1) de verwarmingsinstallatie van de woonappartementen en de studio's; 2) de liftinstallatie, en 3) de onkosten van aankoop, onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke meubilering, der vuilnisbakken en der verschillende benodigdheden van de reiniging der gemeenschappelijke delen.-

De schulden, kosten en lasten eruit voortvloeiende, dienen door de belanghebbende medeëigenaars te worden gedragen zoals hierna zal worden uiteengezet.-

Artikel 34.- Er zullen particuliere meters worden aangebracht voor water, gas en electriciteit voor wat betreft elk appartement of studio, en voor de gemeenschappelijke delen.-

Het individueel verbruik van de particuliere meters valt ten laste van elke gebruiker. De voorraadkelders zijn verbonden met de particuliere meters van het appartement of de studio waarbij zij behoren.-

Ingeval er slechts één algemene teller zou aangebracht worden voor het stadswater, dan zal het abonnement en het verbruik van deze meter beschouwd worden als een gemeenschappelijke last van de woonappartementen en de studio's, tussen hen te verdelen in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

De lift en de centrale verwarming zullen voor wat de electriciteit betreft, aan een afzonderlijke meter worden verbonden. Het aangetekend verbruik van deze meter en het abonnement zullen eveneens ten laste zijn van de woonappartementen en de studio's, in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

Voor wat betreft het electriciteitsverbruik van de autobergplaatsen, uitgevende op de binnenkoer, betreft, zal door de zorgen van de syndicus op hoger bedoeld electriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke teller een forfaitaire som, ex aequo et bono te bepalen, ten laste worden gelegd van de eigenaars van deze autobergplaatsen. Hetzelfde geldt voor het waterverbruik betreffende het onderhoud van de binnenkoer.-

Het onderhoud, de herstelling of de vernieuwing van de verharding van de binnenkoer en de doorrit naar de straat, valt ten laste van de autobergplaatsen uitgevende op deze binnenkoer.-

Het onderhoud van de inkomhalls, trappen, trapzalen met bordes, evenals het onderhoud, de herstelling en de eventuele vernieuwing van de totale liftinstallatie, vallen ten volledige laste van de woonappartementen en de studio's in verhouding met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

Het onderhoud, de herstelling, vernieuwing of aanpassing van de centrale radio- en televisieantenne valt ten laste van de aangesloten eigenaars, in verhouding met het aantal appartementen en studio's.

Het onderhoud, de herstelling, vernieuwing of eventuele aanpassing van de centrale verwarmingsinstallatie, de boiler en de waterverzachter, vallen ten laste van de woonappartementen en de studio's in verhouding van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

Het verbruik van de centrale verwarming en het warmwaterverbruik zullen verdeeld worden volgens de aanduidingen van de tellers waarmede deze installaties in elk privaatief eigendom zullen worden voorzien, en welke zullen worden opgenomen overeenkomstig de richtlijnen verstrekt door de constructeur.-

De onkosten veroorzaakt door de aankoop, onderhoud, her-

stelling of vervanging van de gemeenschappelijke meubilering, der vuilnisbakken en der verschillende benodigdheden voor het reinigen der gemeenschappelijke delen, zullen ten laste vallen van de woonappartementen en de studio's in verhouding met hun aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

De toegang tot de gemeenschappelijke zolderruimte wordt aan iedereen ontzegd, tenzij aan het bevoegd personeel voor het onderhoud en de herstelling van de liftinstallatie en de radio- en televisieantenne.-

De toegang tot de binnenkoer is ontzegd aan niet-eigenaars of niet-gebruikers van de autobergplaatsen, uitgevende op deze binnenkoer.-

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke lasten en uitgaven een aanvang vanaf het ogenblik dat de ondernemer de inontvangstneming vraagt.-

De algemene vergadering kan op elk ogenblik bij meerderheid van drie/vierden der stemmen beslissen tot het plaatsen of wegnemen van speciale tellers voor de gemeenschappelijke diensten, en eveneens tot elke wijze van verdeling - afgezien van deze hierboven - van de uitgaven welke deze diensten betreffen.-

Artikel 35.- Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der stemmen.-

Artikel 36.- De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen, en niet noodzakelijke herstellingen en werken.-

A.- DRINGENDE HERSTELLINGEN.-

Artikel 37.- Voor herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten en dergelijke, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor enige toelating te vragen. De kosten dezer herstellingen zullen door de mede-eigenaars moeten gedragen worden in verhouding met hun aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen en in de grond.-

B.- ONONTBEERLIJKE DOCH NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.-

Artikel 38.- Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureel : de Voorzitter, de syndicus en de twee commissarissen, die aldus de beheerraad vormen.-

De beheerraad zal gerechtigd zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.-

C.- NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN.-

Artikel 39.- Deze werken en herstellingen die een genoege of een verbetering medebrengen, zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die ten minste één/vierde der duizendsten in de gemeenschappelijke delen en de grond bezitten, en zullen moeten onderworpen worden aan de beslissing van een buitengewone algemene vergadering.-

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars die met drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.-

De algemene vergadering bepaalt volgens hun aard, op welke wijze de kosten dezer werken en herstellingen zullen gedragen worden. Bij gebreke aan andersluidende beslissing hieromtrent, zullen deze kosten door alle medeëigenaars worden gedragen in verhouding met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

Artikel 40.- De medeëigenaars zullen door hun privativeve lokalen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en het onderhoud der gemeenschappelijke delen.-

Deze doorgang zal echter niet mogen gevraagd worden vanaf één juli tot één september, tenzij het om dringende herstellingen gaat.-

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun privativeve lokalen te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van Gent. De naam en het adres van deze lasthebber zullen moeten ter kennis gebracht worden van de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben, indien dit mocht noodzakelijk blijken.-

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten gedogen, waartoe zou besloten zijn volgende de voornoemde voorschriften.-

Artikel 41.- De verantwoordelijkheid over het onroerend goed, overeenkomstig artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek, en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld tussen de verschillende medeëigenaars in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen, voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke lasten en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat of in het gedrang komt, hetzij medeëigenaars of derde personen.-

Artikel 42.- Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.-

Artikel 43.- Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden verworven worden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere medeëigenaar verkregen worden overeenkomstig diens rechten in de gemeenschappelijke delen, tenzij de aard dezer ontvangsten een andere verdeling zou rechtvaardigen, hetgeen alsdan zal worden beslist door de algemene vergadering.-

Sectie IV.- VERZEKERING EN HEROPBOUW.-

Artikel 44.- De verzekering, zowel van de privativeve delen met uitzondering van de roerende zaken, als van de gemeenschappelijke delen, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door gas en electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en

het verlies van huurgelden, de waterschade en de burgerlijke verantwoordelijkheid haar oorsprong vindend in de private zaken der gemeenschappelijke delen, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.-

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de zaakvoerder van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel", te Gent.-

De syndicus zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden. Hij zal de premiën vereffenen welke hem zullen terugbetaalbaar zijn door de medeëigenaars in verhouding met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen en in de grond.-

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten. Bij gebreke hieraan zal de syndicus deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.-

Artikel 45.- Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.-

Artikel 46.- Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der medeëigenaars of der bewoners, of uit hoofde van het personeel welke deze in dienst heeft, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der medeëigenaars of bewoners, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste komen van hen uit wiens oorzaak deze gevorderd wordt.-

Artikel 47.- Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polissen, door de syndicus geïnd worden, in tegenwoordigheid der medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met last deze in een bank of elders te deponeren, onder de voorwaarden door de vergadering vastgesteld.-

Er zal eveneens noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hen ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.-

Artikel 48.- De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a) Indien het een gedeeltelijke ramp betreft, zal de syndicus de vergoeding door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.-

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars en in verhouding met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene welke uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn eigendom zou verkrijgen, en tot beloop van deze waardevermeerdering.-

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in verhou-

ding met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen en in de grond.-

b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot de heropbouw van het gebouw aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der stemmen (zevenhonderd vijftig/duizendsten).-

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van de heropbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de gemeenschappelijke delen en in de grond, en inbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke aan storting binnen gezegde termijn.-

Evenwel, ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars welke aan de stemming geen deel genomen hebben, of welke tegen de heropbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze medeëigenaars welke hiertoe de aanvraag zouden doen : al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans hun aandeel dat hen toekomt in de vergoeding behouden.-

De prijs dezer overlating, bij gebreke aan akkoord tussen partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gereede partij, en met recht voor de deskundigen hen een derde deskundige toe te voegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze worden tewerk gegaan.-

Van de overlatingsprijs zal één/derde kontant betaald worden en het saldo bij derden van jaar tot jaar, met de wettelijke interesten, terzelveertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.-

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en ieder behoudt zijn privatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en de opbrengst der veiling, samen met de vergoeding der verzekering worden tussen de medeëigenaars verdeeld in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

Artikel 49.- a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen worden angebracht, zullen zij deze op hun kosten kunnen laten verzekeren. Zij zullen deze niettemin in de-

zelfde algemene polis kunnen laten verzekeren, doch onder last er de bijpremies van te betalen, en zonder dat de andere medeëigenaars zullen hoeven tussen te komen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van heropbouw!-

b) De eigenaars welke in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten, op voorwaarden ervan persoonlijk alle lasten en premies te betalen.-

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op de vergoeding welke zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en hierover alleen en vrij kunnen beschikken.-

Artikel 50.- ONGEVALLEN.- Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen welke zich zouden kunnen voordoen door het gebruik van de lift, hetzij dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde persoon zou zijn, vreemd aan het gebouw.-

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.-

De premiën zullen betaald worden door de syndicus aan wie zij zullen dienen terugbetaald te worden door de eigenaars van de woonappartementen en der studio's, in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.-

Dit geldt eveneens voor de verzekering welke moet afgesloten worden voor de ongevallen welke de personen, met het onderhoud belast, zouden kunnen treffen.-

HOEDSTUK III.- Reglement van inwendige orde

Artikel 51.- Er wordt overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor alle medeëigenaars en hun rechtverkrijgenden, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van twee/derden der stemmen.-

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien worden ingelast in een bijzonder boek, genaamd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal omvatten.-

Een dubbel van dit boek zal mogen medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.-

Artikel 52.- Ingeval van vervreemding van een privaatief eigendom zal de partij die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe rechtverkrijgende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer, en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal alleen door het feit van eigenaar of rechthebbende van gelijk welk recht of deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden in alle rechten en verplichtingen welke voort-

spruiten uit de beslissingen vervat in dit boek van beheer, en hij zal gehouden zijn, evenals zijn rechtverkrijgenden, zich er naar te gedragen.-

Sectie I.- ONDERHOUD.-

Artikel 53.- De werken van het schilderen der gevels, met inbegrip van de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgesteld en onder het toezicht van de syndicus.-

Wat de werken met betrekking tot de privative delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder medeëigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.-

Artikel 54.- De medeëigenaars zullen de schoorstenen welke behoren tot de plaatsen welke zij bewonen of gebruiken, of laten gebruiken door huurders of bewoners, moeten laten vegen telkens dit nodig mocht blijken, en tenminste eens per jaar. Zij zullen dit aan de syndicus moeten bewijzen.-

Sectie II.- UITZICHT.-

Artikel 55.- De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen kentekens, reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.-

Sectie III.- INWENDIGE ORDE.-

Artikel 56.- De medeëigenaars of hun bewoners zullen enkel in de keldertjes hout zagen, hakken of breken.-

Het hout of de kolen, wanneer deze gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gedragen worden.-

Artikel 57.- De gemeenschappelijke delen, namelijk de hall, inkomhall en trapzaal zullen altijd moeten vrijgehouden worden. Diensvolgens zal er nooit om het even wat mogen geplaatst of opgehangen worden. Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.-

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen te bepalen.-

Artikel 58.- In de trapzalen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, en dergelijke.-

Artikel 59.- Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare gasleidingen aan te wenden. De gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren, of in flexibele buizen, beantwoordend aan de normen voor aardgas.-

Artikel 60.- De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners, zullen in het gebouw slechts huisdieren mogen houden ten titel van gedoogzaamheid. Indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering

bij eenvoudige meerderheid van stemmen kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat de oorzaak van deze stoornis is.-

Indien de eigenaar van dit dier zich aan de beslissing van de algemene vergadering niet zou onderwerpen, zal deze laatste de betaling ener som kunnen opleggen, welke tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, het alles onverminderd de beslissing door de vergadering te nemen met een gewone meerderheid van stemmen en houdende het ambtshalve verwijderen van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.-

Sectie IV.- ZEDELIJKHEID.-

Artikel 61.- De medeëigenaars, de huurders, de bedienden, en de andere bewoners van het gebouw, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze, en ervan genieten als een "goede huisvader".-

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel oogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de personen in hun dienst, van de huurders of bezoekers. Zij mogen zelf, noch anderen, abnormaal gerucht maken. Het gebruik van muziekinstrumenten of van radio- of televisieapparaten is toegelaten, doch deze mogen geen oorzaak zijn van storend lawaai, en dit op elk oogenblik van de dag en van de nacht.-

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt welke storingen kunnen veroorzaken, zullen deze moeten voorzien worden van toestellen om deze storingen uit te schakelen of te verhinderen, en wel in deze zin dat zij een goede radiophonische ontvangst mogelijk maken.-

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene nodig voor de bediening van de lift en de centrale verwarming evenals de apparaten voor huishoudelijk gebruik.-

Artikel 62.- De huurovereenkomsten door de medeëigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen met de zorgen van een goede huisvader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij zullen erkennen kennis genomen te hebben, op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten welke hen zouden worden ten laste gelegd.-

Elk appartement of studio mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.-

Artikel 63.- De medeëigenaars mogen tussen hen hun voorraadkelders ruilen en ze tussen hen vervreemden.-

Artikel 64.- De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der stad, de politie en andere bevoegde diensten.-

Sectie V.- Bestemming der lokalen.-

Artikel 65.- In de appartementen en studio's mag er geen handel gedreven worden. Deze lokalen mogen echter wel bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.-

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten zijn van besmettelijke of venerische ziekten, en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.-

Artikel 66.- Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw.-

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de halls en doorgangen. Het zal toegelaten zijn op de particuliere deuren van de appartementen of studio's een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt. Het zal toegelaten zijn in de inkomhall een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal moeten aanvaard worden. Deze plaat zal de naam en het nummer van het verdiep van het appartement of studio mogen vermelden.-

Aan de ingang deur zal ieder der bewoners over een particuliere brievenbus beschikken. Op deze brievenbus zullen mogen worden aangeduid : de naam en het beroep van de titularis en het verdiep waar zich het appartement of de studio bevindt dat hij bewoont. Deze opschriften zullen van een eenvormig model moeten zijn, aanvaard door de algemene vergadering.-

Artikel 67.- De bewoners zullen erover moeten waken dat in de voorraadkelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding aanwezig zijn. De bewoners welke een mazoutkachel zouden wensen te gebruiken, zullen maximum honderd liter mazout mogen in reserve houden. Zij zullen alle nodige maatregelen moeten treffen om te vermijden dat deze brandstoffen of de werking van de brander onaangename geuren zouden verspreiden.-

De eigenaars of huurders van de autobergplaatsen zullen slechts de brandstof mogen bezitten welke zich in de normale voorraadtank van hun voertuig bevindt. Zij zullen de motor van hun wagen niet luidruchtig mogen laten draaien, noch rook of olie laten ontsnappen. Het is hen verboden de waarschuwingstoestellen van hun wagen in werking te stellen. Het terugkeren der voertuigen 's nachts zal derwijze gebeuren dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

Sectie VI.- Onderhoud der gemeenschappelijke delen.-

Artikel 68.- De algemene vergadering zal een persoon aanduiden gelast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, en diens vergoeding vaststellen. Voor de eerste maal zal deze persoon worden aangesteld door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Agence Rosseel", te Gent.-

Artikel 69.- De syndicus zal deze persoon betalen per maand, en deze kunnen ontslaan, zonder zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.-

Artikel 70.- De persoon aldus aangesteld, zal namelijk moeten :

- 1) De gemeenschappelijke plaatsen en voetpaden in zeer reine staat houden;
- 2) De keukenafval wegruimen, waar dit nodig is;
- 3) De kleine herstellingen uitvoeren volgens de aanduidingen van de syndicus;
- 4) Over het algemeen alles doen wat de syndicus hem zal opleggen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.-

Artikel 71.- De syndicus zal gehouden zijn deze persoon te ontslaan wanneer de vergadering der medeëigenaars zulks beslist. Wanneer hij hiertoe in gebreke blijft, zal het ontslag verleend worden door een afgevaardigde van de vergadering.-

De persoon, met het onderhoud gelast, zal zich met de huishouding der bewoners van het gebouw niet mogen bezig houden, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.-

Sectie VII.- Beheer.-

Artikel 72.- De beheerraad is samengesteld uit de Voorzitter, de syndicus en twee commissarissen. De syndicus woont de vergaderingen van de beheerraad bij met raadplegende stem.-

De Voorzitter en de commissarissen zullen toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus. Zij gaan diens handelingen na, brengen verslag uit bij de algemene vergaderingen en bevelen de onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen en werken. Zij kunnen de syndicus bevel geven de persoon met het onderhoud belast te ontslaan.-

De beheerraad zal erover moeten waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke worden beperkt.-

De beheerraad zal deugdelijk kunnen beslissen wanneer ten minste twee leden, de syndicus niet medegerokend, aanwezig zijn. De beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.-

Artikel 73.- De syndicus wordt gekozen door de algemene vergadering, welke deze syndicus zal kunnen kiezen, hetzij onder de medeëigenaars, hetzij erbuiten. Voor de eerste maal en voor een termijn van drie jaar werd een syndicus aangesteld zoals bepaald onder artikel 17 van het Woningstatuut hierboven.-

De syndicus zal zich steeds een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden. De vergoedingen van deze secretaris zullen door de algemene vergadering worden vastgesteld.-

Artikel 74.- De syndicus moet zorgen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en voor de goede werking van de lift en de centrale verwarming. Hij moet toezicht uitoefenen op de persoon, gelast met het onderhoud; gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vast-

stellen evenals degene welke zullen bevolen worden door de beheerraad en door de algemene vergadering.-

Hij zorgt er voor dat de mazoutreserve voor de centrale verwarming tijdig aangevuld wordt.-

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement; de gelden te centraliseren en deze te storten en te betalen aan de rechthebbenden.-

Artikel 75.- Bij ontstentenis van de voorzieningen van artikel 11 van het woningstatuut, duidt de syndicus een bouwkundige aan die verbonden blijft aan het gebouw.-

Artikel 76.- De syndicus zal waken over een degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, rioleringen en leidingen.-

Artikel 77.- De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen. Hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad welke zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen.-

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring nemen.-

Artikel 78.- De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.-

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.-

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 dit voorschot zal door de algemene vergadering bepaald worden.-

Artikel 79.- RESERVEFONDS.- De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de medeëigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen voor het betalen der herstellingen welke noodzakelijk zouden worden. De algemene vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen in afwachting van zijn aanwending.-

Artikel 80.- De syndicus heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering vastgesteld, te eisen.-

De in gebreke blijvende medeëigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de syndicus, in naam van alle overige medeëigenaars. De syndicus heeft daartoe een contractuële en onherroepelijke volmacht, zolang hij in functie is.-

Vocraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden en tegenover de rechtbank niet hoeven te bewijzen. De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen

ten bate van de gemeenschap tegen de wettelijke rentevoet in handelszaken.-

Gedurende de periode waarin een eigenaar in gebreke blijft zullen de overige medeëigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn duizendsten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.-

Indien de privatieve lokalen van de in gebreke zijnde eigenaars verhuurd zijn, heeft de syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.-

De syndicus heeft daartoe van rechtswege volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven. De huurders zullen zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zullen deugdelijk bevrijd zijn tegenover hun verhuurder van de sommen, door de syndicus gekwet.-

Artikel 81.- De syndicus is gelast met het innen der ontvangsten welke van de gemeenschappelijke delen zullen voortkomen.-

Sectie VIII.- Gemeenschappelijke lasten.-

Artikel 82.- De verdeling van de gemeenschappelijke lasten werd uiteengezet onder de sectie III van het Woningstatuut hierboven (artikels 32 en volgende).

Sectie IX.- ALGEMENE SCHIKKINGEN.-

Artikel 83.- Ingeval van onenigheid tussen de medeëigenaars of tussen een of meerdere onder hen en de syndicus, zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen akkoord, of bij gebreke aan eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest gereede partij, door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank te Gent.-

De algemene vergadering zal dit beding van arbitrage kunnen weglaten bij een meerderheid van twee/derden der stemmen.-

De aanvragen tot betaling van voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.-

Het huidig reglement van medeëigendom zal worden overgeschreven, samen met de te verlijden basisakte, ten eerste kantore van hypotheken te Gent. Expedities zullen afgeleverd worden op kosten van de belanghebbenden welke zulks vragen.-

Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor al de tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al degenen welke in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van het onroerend goed een recht, van welke aard ook zullen bezitten.-

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten bevatten dat de belanghebbende een volledige kennis hebben van dit reglement van medeëigendom, en dat zij ten andere van rechtswege, alleen door het feit eigenaars, bewoners of rechthebbenden van om het even welk recht op om het even welke gedeelte van het onroerend goed te zijn, zijn getreden in al de rechten en verplichtingen van hun rechtsvoorgangers, welke uit het reglement van medeëigendom kunnen voortspuiten.-

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen partijen woonplaats moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank te Gent, bij gebreke waarvan deze woonplaats van rechtswege gekozen werd in het gebouw zelf, en meer bepaald in een der privatieve lokalen waarvan zij eigenaars, huurders, bewoners of gebruikers zijn of waren.-

Getekend "ne varietur", om gehecht te blijven aan de basisakte betreffende het flatgebouw "OXFORD", verleden voor Meester Leon-Lucien AGNEESSENS, notaris te Nazareth, op negen mei negentienhonderd acht en zestig.-

Volgen de handtekeningen.-

Geregistreerd twaalf bladen drie renvooien te Kruishoutem, op dertien mei 1968 Boek 6/68 blad 70 vak 21. Ontvangen: honderd vijftig frank (150 f.) De ontvanger, (getekend) M. Carrijn.

2. Tabel met de verdeling der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen.-

Flatgebouw
"O X F O R D"
te GENT, Sint-Pietersnieuwstraat

---oOo---

Lijst der duizendsten in de gemeenschappelijke delen en in de grond :

GELIJKVLOERS :		
Autobergplaats "1-2" :	.....	8/1.000
Autobergplaats "3-4" :	.....	8/1.000
Autobergplaats "5" :	.....	5/1.000
Autobergplaats "6" :	.....	5/1.000
Autobergplaats "7" :	.....	7/1.000
Autobergplaats "8" :	.....	7/1.000
EERSTE VERDIEPING :		
Studio "A 1" :	.....	70/1.000
Studio "C 1" :	.....	64/1.000
Appartement "B 1" :	.....	102/1.000
TWEDE VERDIEPING :		
Appartement "A 2" :	.....	102/1.000
Appartement "B 2" :	.....	102/1.000

DERDE VERDIEPING :

Studio "A 3" :	70/1.000
Studio "B 3" :	70/1.000
Studio "C 3" :	64/1.000
Studio "D 3" :	64/1.000

VIERDE VERDIEPING :

Studio "A 4" :	66/1.000
Studio "B 4" :	66/1.000
Studio "C 4" :	60/1.000
Studio "D 4" :	60/1.000

Samen : 1.000/1.000

De voorraadkelders hebben geen enkel aandeel in de gemeenschappelijke delen en zijn verbonden aan een bepaald appartement of studio volgens de aanduidingen van de basisakte.-

Getekend "ne varietur", om gehecht te blijven aan de basisakte betreffende het flatgebouw "OXFORD", verleden voor Meester Leon-Lucien AGNEESSENS, notaris te Nazareth, op negen mei negentienhonderd acht en zestig.-

Volgen de handtekeningen.-

Geregistreerd één blad geen renvoeien te Kruishoutem, op dertien mei 1968. Boek 6/68 blad 70 vak 21. Ontvangen : honderd vijftig frank (150 f.) De Ontvanger, (getekend) M. Carrijn.

3. Beschrijving van het flatgebouw.

Flatgebouw

"O X F O R D"

te GENT, Sint-Pietersnieuwstraat

--oOo--

Beschrijving van het gebouw

Het flatgebouw "OXFORD" zal omvatten : een kelderverdieping, een gelijkvloers en vier verdiepingen, en een zolderruimte.-

I.- KELDERVERDIEPING.-

A) Privatieve delen : dertien voorraadkelders, genummerd 1 (één) tot en met 13 (dertien).-

B) Gemeenschappelijke delen : kelderingang; bergplaats voor kuisgerief; kelder voor de tellers; afzonderlijke kelderruimte met de ketel der centrale verwarming, de boiler en de waterverzacher; de liftkoker; de beerput; de buizenkokers.

II.- GELIJKVLOERS.-

A) Privatieve delen : twee dubbele autobergplaatsen, respectievelijk genummerd "1-2" en "3-4", uitgevende op de binnenkoer; twee enkele autobergplaatsen, genummerd "5" (vijf) en "6" (zes), eveneens uitgevende op de binnenkoer; twee enkele autobergplaatsen, genummerd "7" (zeven) en "8" (acht), uitgevende op de Sint-Pietersnieuwstraat;

B) Gemeenschappelijke delen : inkomhall met plaatsen

voor tellers; een tweede hall; de liftkoker met lift; de trapzaal; de vuilniskokers met vide-poubelle; de doorrit naar de binnenkoer met rolluik; de binnenkoer met verluchtingskoker en in de ondergrond de mazouttank;

III.- EERSTE VERDIEPING.-

A) Privatieve delen : een studio, type "A1"; een studio, type "C 1", en een appartement, type "B 1".

De studio, type "A 1" omvat : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een living met terras langs de straatzijde; een geïnstalleerde keuken;

De studio, type "C 1" omvat : een hall met vestiaireplaats; een living met terras langs de achterzijde van het gebouw; een geïnstalleerde keuken met terras langs de achterzijde van het gebouw en open berging op dit terras; een geïnstalleerde badkamer met toilet;

Het appartement, type "B 1" omvat : een hall met vestiairekast; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een living; een geïnstalleerde keuken met terras langs de straatzijde; een slaapkamer met terras langs de achterzijde van het gebouw met open bergplaats op dit terras; een tweede slaapkamer;

B) Gemeenschappelijke delen : de liftkoker; de trapzaal met bordes; de buizenkokers en aeras.

IV.- TWEDE VERDIEPING.-

A) Privatieve delen : twee appartementen, respectievelijk type "A 2" en "B 2".-

Elk dezer appartementen omvat : een hall met vestiairekast; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een living; een geïnstalleerde keuken met terras langs de straatzijde; een slaapkamer met terras langs de achterzijde en open bergplaats op dit terras; een tweede slaapkamer.-

B) Gemeenschappelijke delen : de liftkoker; de trapzaal met bordes; de buizenkokers en aeras;

V.- DERDE VERDIEPING.-

A) Privatieve delen : vier studio's, respectievelijk type "A 3"; "B 3"; "C 3" en "D 3".-

Elk der studio's "A 3" en "B 3" omvat : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een geïnstalleerde keuken; een living;

Elk der studio's "C 3" en "D 3" omvat : een hall; een living met terras langs de achterzijde van het gebouw; een bergplaats; een geïnstalleerde badkamer met toilet; een geïnstalleerde keuken met terras langs de achterzijde van het gebouw met open bergplaats op dit terras;

B) Gemeenschappelijke delen : de liftkoker; de trapzaal met bordes; de buizenkokers en aeras;

VI.- VIERDE VERDIEPING.-

A) Privatieve delen : vier studio's, respectievelijk type "A 4", "B 4", "C 4" en "D 4".-

Elk der studio's "A 4" en "B 4" omvat : een hall met berging; een toilet; een geïnstalleerde badkamer; een geïnstal-

leerde keuken; een living;

Elk der studio's "C 4" en "D 4" omvat : een hall; een living met terras langs de achterzijde van het gebouw; een bergplaats; een geïnstalleerde badkamer met toilet; een geïnstalleerde keuken met terras langs de achterzijde van het gebouw met open bergplaats op dit terras;

B) Gemeenschappelijke delen : de liftkoker; de trapzaal met bordes; de buizenkokers en aeras.

VII.- ZOLDERRUIMTE.-

De zolderruimte bevat geen privatieve delen, en is volledig gemeenschappelijk, met inbegrip van de machines der lift, de dakbedekking; het dakgebinte; de verschillende uitmondingschouwen, en dergelijke.-

Nota.- De studio's type "A" en "B" bevinden zich langs de straatkant van het gebouw, meer bepaald : type A langs de linkerzijde en type B langs de rechterzijde, gezien vanop de straat. De studio's type "C" en "D" bevinden zich langs de achterzijde van het gebouw en geven uit op de binnenkoer, meer bepaald : type C langs de linkerzijde en type D langs de rechterzijde, gezien vanop de straat.-

De voorraadkelders in de kelderverdieping zijn verbonden aan een bepaald appartement of studio, volgens de aanduidingen in de basisakte. Deze voorraadkelders hebben op zich zelf geen aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Getekend "ne varietur", om gehecht te blijven aan de basisakte betreffende het flatgebouw "OXFORD" verleden voor Meester Leon-Lucien AGNEESSENS, notaris te Nazareth, op negen mei negentienhonderd acht en zestig.

Volgen de handtekeningen.-

Geregistreerd één blad geen renvoeien te Kruishoutem, op dertien mei 1968. Boek 6/68 blad 70 vak 21. Ontvangen : honderd vijftig frank (150 f.) De Ontvanger, (getekend) M. Carrijn
VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE,

L. AGNEESSENS

Notaris

NAZARETH

Overgesch. Ingesch. Doorhaling

te Gent 1 den 9 JULI 1968

Boek 2507 n° 13

Ambx. Ing. Boek n°

Ontvangen.

De Bewaarder, (get.)