



RESIDENTIE
SEASIGHT A
Zeedijk 121
8620 NIEUWPOORT
KBO-nummer: 0881.618.152

- *Oorspronkelijke basisakte: 6 juli 1994*
- *Gecoördineerde tekst: 25 mei 2013*

Het jaar negentienhonderd vierennegentig,

De zesde juli,

Voor ons, Meester Paul DE SPLENTER, notaris ter standplaats Wakken, thans fusiegemeente Dentergem,

ZIJN VERSCHENEN:

1. De Naamloze Vennootschap "REAL HOMES" met zetel te 9700 Oudenaarde, Louise Mariekaai, 8;

Ingeschreven in het Handelsregister te Oudenaarde, onder het nummer 23.832 en bekend bij de B.T.W.-Administratie onder het B.T.W.-nummer 412.906.927;

Opggericht bij akte verleden voor notaris Leon Du Faux te Waregem, op negenentwintig januari negentienhonderd drieënzeventig, bekendgemaakt in Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien februari daarna, onder het nummer 430-1;

Waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Lucie Vandermeersch te Oudenaarde, op vierentwintig augustus negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig September daarna, onder het nummer 880921-192;

Alhier vertegenwoordigd door:

De Heer Lucien VANWYNSBERGHE, bestuurder der vennootschappen, wonende te 8792 Desselgem, Gentstraat, 151;

-Handelende in zijn hoedanigheid van Voorzitter en gedelegeerd-bestuurder, in die functies benoemd krachtens een Besluit van de Raad van Bestuur de dato negenentwintig mei negentienhonderd eenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig augustus, daarna, nummer 910830-185, en handelende tevens overeenkomstig zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel twintig van de statuten van de vennootschap;

2. De Naamloze Vennootschap "FIMACONSULT", met zetel te 9700 Oudenaarde, Tuinwijk, 48;

Ingeschreven in het Handelsregister te Oudenaarde, onder het nummer 29.392, en bekend bij de B.T.W.-Administratie onder het B.T.W.-nummer 427.204.331;

Opggericht bij akte verleden voor notaris Etienne Vandermeersch te Oudenaarde, op negen mei negentienhonderd vijfentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig mei daarna, onder het nummer 850524-164;

Waarvan het kapitaal werd verhoogd en de statuten werden gewijzigd krachtens proces-verbaal opgemaakt door notaris Hans Berquin te Brussel, op achtentwintig juni negentienhonderd negenentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juli negentienhonderd negenentachtig, onder het nummer 890728-468;

Alhier vertegenwoordigd door:

De Heer Marc SANTENS, burgerlijk ingenieur, wonende te 9700 Oudenaarde, Tuinwijk, 48;

-Handelende in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder, in die functie benoemd door een Besluit genomen in fine van voormelde akte-oprichting, en handelende overeenkomstig zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel zestien van de statuten van de vennootschap;

3. De Naamloze Vennootschap PATCOBEL, met zetel te 8510 Rollegem, Groenedreef, 32;

Ingeschreven in het Handelsregister te Kortrijk, onder het nummer 118.397 en bekend bij de B.T.W.-administratie onder het B.T.W. nummer 437.445.056;

Opggericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Paul, De Splenter te Wakken, op acht mei negentienhonderd negenentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna, onder het nummer 890606-100;

Alhier vertegenwoordigd door:

De Heer Etienne LIPPENS, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8510 Rollegem, Groenedreef, 32;

-Handelende in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder, in die functie benoemd krachtens een Besluit van de Raad van Bestuur vermeld in fine van voormelde akte-oprichting, en handelende overeenkomstig zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel vierentwintig van de statuten der vennootschap;

4. De Naamloze Vennootschap "IMMOSTAR", met zetel te 1840 Londerzeel, Weverstraat, 29;

Ingeschreven in het Handelsregister te Brussel, onder het nummer 481.889 en bekend bij de B.T.W.-administratie onder het B.T.W.-nummer 429.050.893;

Opgericht onder de naam "Homeserv", bij akte verleden voor notaris Paul Schotte te Mechelen, op negentien juni negentienhonderd zesentachtig bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien juli daarna, onder het nummer 860717-106;

Waarvan de statuten herhaaldelijk werden gewijzigd respectievelijk krachtens proces-verbaal opgemaakt door notaris Paul Schotte te Mechelen, op zevenentwintig november negentienhonderd zesentachtig bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftentwintig december daarna, onder het nummer 861225-200 en proces-verbaal opgemaakt door notaris Lucie Vandermeersch te Oudenaarde, op negententwintig december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftentwintig januari negentienhonderd negententachtig, onder het nummer 890125-635, en krachtens welk laatste proces-verbaal de naam van de vennootschap werd gewijzigd in de huidige naam "Immostar";

Waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd krachtens proces-verbaal opgemaakt door notaris Lucie Vandermeersch te Oudenaarde, op twaalf mei negentienhonderd negententachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien juni daarna, onder het nummer 890610-21;

Alhier vertegenwoordigd door:

1. De Heer Lucien VANWYNSBERGHE, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8792 Desselgem, Gentstraat, 151;

2. De Heer Luc DEN HAESE, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9890 Gavere, Warande, 37;

- Handelende in hun hoedanigheid van bestuurders der vennootschap, in die functie benoemd bij Besluit van de algemene vergadering de dato vijftentwintig april negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien juni daarna, onder het nummer 880610-142, en handelende overeenkomstig hun vertegenwoordigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel zesentwintig van de statuten der vennootschap;

5. De Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PIANCO", met zetel te 9890 Gavere, Warande, 37;

Ingeschreven in het Handelsregister te Gent, onder het nummer 154.177;

Opgericht bij akte verleden voor notaris Lucie Vandermeersch te Oudenaarde, op zevenentwintig april negentienhonderd negententachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftentwintig mei daarna, onder het nummer 890525-113;

Alhier vertegenwoordigd door:

De Heer Luc DEN HAESE, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9890 Gavere, Warande, 37;

-Handelende in zijn hoedanigheid van statutaire syndicus, in die functie benoemd in de voormelde akte-oprichting en handelende overeenkomstig zijn

vertegenwoordigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel dertien van de statuten van de vennootschap;

- Voornoemde Naamloze Vennootschappen “REAL HOMES” , “FIMACONSULT”, “PATCOBEL”, “IMMOSTAR” en voornoemde Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “PIANCO” - tevens een TIJDELIJKE HANDELSVERENIGING onder de naam “**SCORPIO**” (voorheen Newport Plaza) vormende, met zetel te 9700 Oudenaarde, Louise Mariekaai, 8, en met B.T.W.-nummer 644.228.567;

- Voornoemde TIJDELIJKE HANDELSVERENIGING “SCORPIO”, opgericht onder de oorspronkelijke benaming “Newport Plaza” krachtens onderhandse akte de dato acht juni negentienhonderd negenentachtig, geregistreerd, en waarvan de oorspronkelijke benaming “Newport Plaza” werd gewijzigd in de huidige benaming “SCORPIO”, krachtens een onderhandse akte de dato negenentwintig juni negentienhonderd negentig, geregistreerd;

Welke Tijdelijke Handelsvereniging “SCORPIO”, alhier vertegenwoordigd is door: De Heer Etienne LIPPENS, bestuurder van vennootschappen wonende te 8510 Rollegem, Groenedreef, 32, krachtens authentieke volmacht verleden voor ondergetekende notaris Paul De Splenter te Wakken, op vijftien oktober negentienhonderd negentig, geregistreerd, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan een basisakte verleden voor ondergetekende notaris Paul De Splenter te Wakken, op negentien oktober negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op vijf december daarna, boek 8020, nummer 1, en krachtens een authentieke volmacht verleden voor ondergetekende notaris Paul De Splenter te Wakken, op een september negentienhonderd tweeënnegentig, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan een akte-verkoop verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort, op tien september negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het Hypotheek-kantoor te Veurne, op zestien september daarna, boek 8314, nummer 15, houdende verkoop door de Stad Nieuwpoort aan de Tijdelijke Handelsvereniging “Scorpio” te Oudenaarde.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

Voornoemde Handelsvennootschappen, samenvormende de Tijdelijke Handelsvereniging “SCORPIO”, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren eigenaars te zijn van de hiernabeschreven onroerende goederen:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN:

Stad Nieuwpoort, Tweede Afdeling, aan en nabij de Zeedijk(Ten Noord-Westen) en de Albert I laan(Ten Zuid-Oosten):

1) Een perceel bouwgrond, met een gevelbreedte aan de Zijde van de Zeedijk van twintig meter vijfenzestig centimeter(20,65m) en aan de zijde van de Albert I laan van twintig meter vijfenzestig centimeter(20,65m) bekend ten kadaster volgens titel en legger Sectie D, de van nummer 253/B, groot volgens navermelde meting: acht aren vijftig centiaren(08a50ca);

Palende of bepaald hebbende: Noord-West: de Zeedijk; Noord-Oost: de Tijdelijke Handelsvereniging “Scorpio” te Oudenaarde; Zuid-Oost: de Albert I laan; Zuid-West: Het appartementsgebouw “Residentie Scorpio-Deel B.I.”;

2) Een perceel ondergrond van de Zeedijk, met een zelfde gevelbreedte van twintig meter vijfenzestig centimeter (20,65m), groot volgens navermelde meting: eenendertig centiaren(31ca), nog niet gekadastreerd zijnde;

SPLITSING.

Voorschreven perceel bouwgrond maakt deel uit van een groter perceel bouwgrond zoals afgebeeld op het hiernavermelde metingsplan, met een totale gevelbreedte aan de Zeedijk van zesenvestig meter tweeënvijftig centimeter(46,52m) en aan de zijde van de Albert I laan van zesenvestig meter vijfenzestig centimeter(46,65m); Voormeld groter

perceel bouwgrond, palende of gepaald, hebbende: Noord-West:de Zeedijk; Noord-Oost:het appartementsgebouw “Strand Residence”; Zuid-Oost:de Albert I laan; Zuid-West: het appartementsgebouw “Residentie Scorpio-Deel B.1.”;

METINGSPLAN.

Zoals de hierbovenbeschreven onroerende goederen sub-1) en sub-2) werden afgebeeld als LOT 1. en LOT 2., in geel omljnd, op een metingsplan opgemaakt door de Heer Philip Derek, landmeter te Veurne, op zesentwintig mei negentienhonderd viereennegentig, welk plan, na door komparante, handelende in haar gemelde hoedanigheid, en mij, Notaris, “ne varietur” te zijn ondertekend aan deze akte zal gehecht blijven om er samen mede te worden geregistreerd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Komparante, handelende in haar hierbovenvermelde hoedanigheid, verklaart dat de hierbovenbeschreven onroerende goederen, onder grotere oppervlakte, in onverdeeldheid in eigendom toebehoorden aan:

1. De Naamloze Vennootschap” “Real Homes” : hetzij voor: dertig/honderdsten(30/100sten)in onverdeeldheid,
2. De Naamloze Vennootschap “Fimaconsult”: hetzij voor vijftewintig/honderdsten(25/100sten)in onverdeeldheid,
3. De Naamloze Vennootschap “Patcobel”: hetzij voor vijftewintig/honderdsten(25/100sten)in onverdeeldheid ,
4. De Naamloze Vennootschap “Immostar”: hetzij voor vijftien/honderdsten(15/100sten) in onverdeeldheid,
5. De Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Pianco”: hetzij voor vijf/honderdsten (5/100sten) in onverdeeldheid,

om deze door voornoemde Handelsvennootschappen in de aldus vermelde gerechtigheden in onverdeeldheid en onder grotere oppervlakte verkregen hebben als volgt:

* Het perceel bouwgrond, hierbovenbeschreven sub-1) : ingevolge aankoop jegens de Naamloze Vennootschap “Immosimco” te Nieuwpoort, krachtens akte-aankoop verleden voor ondergetekende notaris Paul De Splenter te Wakken, op negentien oktober negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op tien november daarna, boek 7778, nummer 23.

De Naamloze Vennootschap “Immosimco”, voornoemd was eigenares van zelfde perceel bouwgrond, om het onder nog grotere oppervlakte in eigendom verkregen te hebben ingevolge aankoop jegens de Heer Evaristus-Marcus Theunis, aannemer, en zijn echtgenote Mevrouw Elsa-Pelagia-Marcelina Rasschaert, zonder beroep, samen te Assent, krachtens akte-aankoop verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, op twintig mei negentienhonderd viereenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op twee juni daarna, boek 4422, nummer 6. Voornoemde echtgenoten Evaristus Theunis-Rasschaert Elsa hadden zelfde goed, onder grotere oppervlakte en deels met eropstaande gebouwen die zij alsdan er hebben laten oprichten, verkregen voor wat betreft de grond ingevolge aankoop jegens: 1) de Heer Louis Smets, architect, en zijn echtgenote Mevrouw Adelia Swings, samen te Heverlee, en 2) de Heer Albert Dejonghe, geneesheer, en zijn echtgenote Mevrouw Marie Vandermeersch, samen te Kessel-Lo, krachtens akte-aankoop verleden voor notaris Mellaerts te Heverlee, op eenentwintig februari negentienhonderd viereenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op drie maart daarna, boek 4388, nummer 33.

Voornoemde echtgenoten Louis Smets-Swings Adelia en Albert Dejonghe-Vandermeersch Marie hadden zelfde grond onder grotere oppervlakte, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom verkregen ingevolge aankoop jegens de Consoorten Crombez: 1) Marie-Madeleine-Désiré, zonder beroep, weduwe Charles de Romree de Vichenet te Brussel, 2) Andrée, zonder beroep, echtgenote Louis Bosqué te Tintigny en 3) Anne, zonder

beroep, echtgenote Michel Ferron te Woluwe-Saint-Lambert, krachtens akte-aankoop verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke, op dertig oktober negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op twaalf november daarna,boek 4266, nummer 28.

Laatstgenoemde Consoorten Crombez Marie-Madeleine, Andree en Anne hadden zelfde grond elk voor een/derde in onverdeeldheid in eigendom verkregen als volgt:

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden in eigendom toe aan de Heer Henri Crombez te Tintigny. Voornoemde Heer Henri Crombez is ab-intestat overleden te Tintigny,op drieëntwintig januari negentienhonderd eenenveertig, nalatende als enige, wettelijke en voorbehouden erfgenamen zijn drie kinderen, te weten:Crombez:1)Marie-Madeleine, 2)Andree, beiden voornoemd, en 3)Henri, zonder beroep te Brussel. Laatstvernoemde Henri Crombez is overleden te Brussel, op zevenentwintig januari negentienhonderd zestig, nalatende als enige, wettelijke en voorbehouden erfgenamen zijn enige dochter Mevrouw Anne Crombez, voornoemd.

* Het perceel ondergrond van de Zeedijk, hierbovenbeschreven sub-2): ingevolge aankoop jegens de Stad Nieuwpoort krachtens akte-aankoop verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort, op tien september negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne, op zestien September daarna, boek 8314, nummer 15.

De Stad Nieuwpoort was eigenares van het perceel grond met bestemming Zeedijk, waarvan voorschreven perceel ondergrond deel uitmaakt, om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als “openbaar domein”, overeenkomstig het Besluit van de Gemeenteraad der Stad Nieuwpoort de dato twintig oktober negentienhonderd tweeëntwintig, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit de dato vier juni negentienhonderd drieëntwintig.

Zelfde perceel ondergrond der Zeedijk werd door de Stad Nieuwpoort gedesaffecteerd en in het privaat domein van de Stad Nieuwpoort opgenomen,krachtens Besluit van de Gemeenteraad der Stad Nieuwpoort de dato negen juni negentienhonderd tweeënnegentig, gevolgd door gunstig advies der Gouverneur van de Provincie West-Vlaanderen.

OPRICHTING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW.

Op voorschreven perceel bouwgrond,afgebeeld onder LOT 1. en LOT 2. van bovenvermeld metingsplan met een totale oppervlakte volgens voormelde meting van acht aren eenentachtig centiaren(08a8lca)heeft de Tijdelijke Handelsvereniging “SCORPIO” het inzicht een APPARTEMENTSGEBOUW op te richten met als privatieven van dit appartementsgebouw:

-In de ondergrondse verdieping:

-Op niveau -2.:

Zestien (16) enkele garages of autobergplaatsen en vier(4)dubbele garages of autobergplaatsen;

-Op niveau -2.:

Achttien (18) enkele garages of autobergplaatsen en vijf(5) dubbele garages of autobergplaatsen;

-Op het gelijkvloers

Twee (2) appartementen, een(1) studio en een (1) winkel-appartement;

-Op de eerste tot en met de vijftiende verdieping:

Op elke verdieping: Vier (4) appartementen;

-Op de zestiende verdieping:

Twee (2) appartementen;

-Op de zeventiende verdieping:

Een (1) appartement;

De delen of zaken, dienstig voor de verschillende privatieven, behoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk.

Deze delen zijn principieel in onverdeeldheid tussen al de eigenaars van de residentie zonder onderscheid, die erin gerechtigd zijn in verhouding of voor de fractie hiernabepaald.

Dit alles behoudens de uitzonderingen mogelijks in deze basisakte vermeld of er uit af te leiden.

Het appartementsgebouw, voorwerp van huidige akte, zal genoemd worden:

**“RESIDENTIE SEASIGHT -
DEEL A.”**

Komparante, handelende in haar gemelde hoedanigheid, heeft het voornemen de privatieven te verkopen, hetzij in de loop der bouwwerken, hetzij afgewerkt, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief afgewerkt.

Gezien de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal komparante, handelende in haar gemelde hoedanigheid, zowel al de privatieven als de gemene delen bouwen of doen bouwen, door de personen door haar aangeduid.

Deze werken zullen uitgevoerd worden ofwel voor rekening van de Tijdelijke Handelsvereniging “SCORPIO” zelf, ofwel voor rekening van de verkrijgers van een in aanbouw zijnde privaatief of van een te bouwen privaatief.

Ieder van de verkrijgers zal aan de komparante ten dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

Voor zoveel als nodig zal iedere verkrijger in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond dienen te verzaken aan het recht van natrekking, voor zover dit recht van natrekking slaat op de privaatieve gedeelten van het appartementsgebouw en op de gemene delen welke ervan afhangen, uitgezonderd voor de privaatieve gedeelten welke hij zich voorbehouden heeft ten titel van natrekking.

NA DEZE UITEENZETTING VERZOEKT KOMPARANTE, handelende in haar gemelde hoedanigheid, MIJ, NOTARIS, AKTE TE VERLENEN:

I. Van haar wil om vanaf nu reeds het te bouwen appartementsgebouw te stellen onder het bijzonder regime van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

Daaruit volgt, dat vanaf de eerste verkoop of overdracht, het te bouwen appartementsgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds privatieven waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van het privaatief.

II. Het hiernavolgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars van de privatieven bepaalt.

Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars, zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers, uit hoofde van welke titel ook, onverdeelbaar verbonden.

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

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

EN OM AAN HET VERZOEK VAN KOMPARANTE TE VOLDOEN, HEEFT ONDERGETEKENDE NOTARIS HAAR AKTE VERLEEND VAN HET VOLGENDE:

HET REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM EN ONROEREND STATUUT:

ALGEMENE OPMERKINGEN:

ARTIKEL EEN:

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) heeft komparante vertegenwoordigd zoals gezegd - en zoals hierna uiteengezet, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betrekking heeft op de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed. Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden, welke er kunnen uit voortvloeien worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

Dienvolgens zijn deze onveranderlijk behoudens beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars, welke wijziging slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving ervan.

ARTIKEL TWEE:

Daarnaast wordt een reglement van orde opgemaakt dat zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers.

Dit reglement regelt het genot van de eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan dienvolgens gewijzigd worden volgens de voorschriften en de voorwaarden die het zelf aangeeft.

Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

ARTIKEL DRIE:

Opgeheven.

HOOFDSTUK EEN: VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

ARTIKEL VIER: OPPERVLAKTE EN BEGRENZING VAN DE EIGENDOM:

Volgens de hierbovenvermelde meting heeft bedoelde grond, waarop het appartementsgebouw opgericht wordt zoals afgebeeld op bovenvermeld metingsplan onder LOT 1. en LOT 2., en welke aldus toebehoort in gedwongen medeëigendom aan de eigenaars van de privatieven, een oppervlakte van acht aren eenentachtig centiaren (08a8lca);

Palende of bepaald hebbende:

-Noord-West: de Zeedijk;

-Noord-Oost : De Tijdelijke Handelsvereniging"SCORPIO"-Oudenaarde;

-Zuid-Oost: de Albert I laan;

-Zuid-West: Het appartementsgebouw genaamd:"Residentie SCORPIO-DEEL

B.I.";

De oppervlakte van het hierbovenbeschreven perceel grond is niet gewaarborgd.

Het verschil in min of meer tussen de werkelijke oppervlakte en deze hierboven opgegeven volgens meting, is in het voordeel of het nadeel van de medeëigenaars, al overtrof dat verschil een/twintigste of meer.

ARTIKEL VIJF: PLANNEN:

De privatieve delen en de gemene delen van het appartementsgebouw zijn nader beschreven op de navolgende plannen en gewijzigde plannen opgemaakt door de Heer Carl Steyaert en Mevrouw Micheline Thirry, kantoor houdende te 8620 Nieuwpoort, Zeedijk, 8, in samenwerking met de Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Allaert & Lanssens", met zetel te 8500 Kortrijk, Beheersstraat, 66:

A. Navolgende plannen:

- opgemaakt op twee april negentienhonderd negentig, aangepast ingevolge opmerkingen Technische Dienst der Stad Nieuwpoort- in datum van tien april negentienhonderd negentig,

-en welke betrekking hebben op:

Zowel : het appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE SCORPIO-DEEL A.", gelegen rechts van het appartementsgebouw "RESIDENTIE SCORPIO-DEEL B.1.", gezien van op de Zeedijk;

Als : het appartementsgebouw, deels opgericht als "RESIDENTIE SCORPIO-DEEL B.1.", deels thans op te richten op het groter perceel bouwgrond aangeduid als "DEEL B." en waarvan het huidige op te richten appartementsgebouw "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A." deel uitmaakt:

1°. Een plan omvattende: PLAN NR x

a) Situatieplan;

b) Een plan houdende de afbeelding van de inplanting van het appartementsgebouw;

c) Aanduiding van de brandpreventie:

1. Legende en 2. Normen;

2°. Twee plannen omvattende: PLANNEN NRS.20 & 21.

a) Plan met afbeelding volledige gevel uitgevende op de Zeedijk;

b) Plan met afbeelding volledige gevel uitgevende op Albert I laan;

3°. Twee plannen omvattende: PLANNEN NRS. 22 & 23.

a) Plan met afbeelding doorsnede AA' (Verticale doorsnede);

b) Plan met afbeelding langse doorsnede "B-B";

4°. Twee plannen omvattende: PLANNEN NRS. 2 & 3.

a) Plan met afbeelding der garages of autobergplaatsen in ondergrondse verdieping op niveau -1;

b) Plan met afbeelding der garages of autobergplaatsen in ondergrondse verdieping op niveau -2;

- Welke plannen hierboven opgesomd sub-A.1°, A.2°, A.3° en A.4° zijn gehecht gebleven aan de basisakte met betrekking tot het appartementsgebouw genaamd "Residentie Scorpio-DEEL A.", verleden voor ondergetekende notaris Paul De Splenter te Wakken, op negentien oktober negentienhonderd negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op vijf december daarna, boek 8020, nummer 1;

B. Navolgende plannen:

- opgemaakt op twee april negentienhonderd negentig, aangepast -ingevolge opmerkingen Technische Dienst der Stad Nieuwpoort- in datum van tien april negentienhonderd negentig,

- en welke betrekking hebben op het appartementsgebouw, deels thans op te richten, deels later op te richten, op het groter perceel bouwgrond, aangeduid als "DEEL B." en waarvan het huidige op te richten appartementsgebouw genaamd "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A." deel uitmaakt.

Zeven plannen omvattende de afbeelding van de appartementen of privatieven van het appartementsgebouw:

1°. Plan met afbeelding der privatieven PLAN NR.5.;

op het gelijkvloers;

2°. Plan met afbeelding der privatieven PLAN NR.13

op de eerste verdieping;

3°. Plan met afbeelding der privatieven PLAN NR.14

op de tweede tot en met de dertiende verdieping;

4°. Plan met afbeelding der privatieven PLAN NR.15;

op de veertiende verdieping;

5°. Plan met afbeelding der privatieven PLAN NR.16;

op de vijftiende verdieping;

- Welke voormelde plannen zijn gehecht gebleven aan de basisakte der "Residentie Scorpio-Deel B.1.", verleden voor ondergetekende Notaris Paul De Splenter te Wakken, op acht december negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne, op dertig december daarna,boek 8411, nummer 4.

6°. Plan houdende afbeelding van de gevel PLAN NR.8;

uitgevende op de Albert I laan;

7°. Plan houdende afbeelding van de gevel PLAN NR.9;

uitgevende op de Zeedijk;

- Welke plannen, na door komparante en mij, Notaris, "ne varietur" te zijn ondertekend aan deze akte zullen gehecht blijven om er samen mede te worden geregistreerd;

C. Zes uitvoeringsplannen houdende afbeelding der privatieven van het appartementsgebouw en complex der ondergrondse garages of autobergplaatsruimten "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.":

1°. Plan met afbeelding en nummering der PLAN NR.1.;

privatieven op de ondergrondse verdieping niveau -2.;

2°. Plan met afbeelding en nummering der PLAN NR.2.;

privatieven op de ondergrondse verdieping niveau -1.;

3°. Plan met afbeelding der privatieven PLAN NR.3.;

op het gelijkvloers;

4°. Plan met afbeelding der privatieven PLAN NRS.4 en 5; op de eerste tot en met de vijftiende verdieping;

5°. Plan met de afbeelding der privatieven PLAN NR. 6.;

op de zestiende verdieping;

6°. Plan met afbeelding van enig privaat PLAN NR.7.;

op de zeventiende verdieping;

- Alle voormelde plannen voor het laatst aangepast op respectievelijk zevenentwintig april negentienhonderd vierennegentig (Cfr. Plannen nummers 1, 2 en 4) en op tien juni negentienhonderd vierennegentig (Cfr. Plannen nummers 3, 5, 6 en 7);

- Welke uitvoeringsplannen, na door komparante, handelende in haar gemelde hoedanigheid, en mij, notaris "ne varietur" te zijn ondertekend aan deze akte zullen gehecht blijven om er samen mede ter registratie te worden aangeboden.

Deze plannen zijn voorgelegd ten titel van loutere aanwijzing.

Komparante behoudt zich immers het recht voor deze plannen en/of bouwwerken te wijzigen op de meest volstreekte wijze, zolang deze bouwwerken niet verkocht zijn.

Vanzelfsprekend zullen deze wijzigingen geen nadeel mogen berokkenen aan de degelijkheid en de stabiliteit van het appartementsgebouw.

Bovendien, in geval de stevigheid of het comfort van de op te richten gebouwen dit zouden vereisen, zal de komparante op ieder ogenblik gedurende de oprichting van de gebouwen, nog alle wijzigingen mogen aanbrengen die zij nodig of nuttig oordeelt, zowel aan de privatieve als aan de gemene delen, verkocht of niet.

Een verschil van vijf procent (5%) tussen de maten voortkomende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen, zonder enig recht of verplichting tot vergoeding.

ARTIKEL ZES: ADMINISTRATIEVE GOEDKEURINGEN:

De bouwvergunning met betrekking tot het huidige op te richten appartementsgebouw "Residentie SEASIGHT -DEEL A." en het later op te richten appartementsgebouw op het resterende perceel bouwgrond van het groter perceel bouwgrond "DEEL B." werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Nieuwpoort op vijftieng juni negentienhonderd negentig, onder referentenummer: "Aanvraag nr.90/67; Dossiernummer AROL 8/38016/251/1/JVO:KM", welke bouwvergunning is gehecht gebleven aan de basisakte met betrekking tot het appartementsgebouw genaamd "Residentie Scorpio-DEEL A. verleden voor ondergetekende notaris Paul De Splenter te wakken, op negentien oktober negentienhonderd negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op vijf december daarna, boek 8020, nummer 1.;

ARTIKEL ZES BIS: REGELING MET BETREKKING TOT DE PARKEERPLAATSEN EN KONSTRUKTIES IN DE BOUWVRIJE STROOK:

In een akte verleden voor ondergetekende notaris Paul De Splenter te Wakken, op drieëntwintig maart negentienhonderd negentig, geregistreerd te Waregem, op twee april daarna, boek 59, blad 52, vak 3, houdende regeling met betrekking tot parkeerplaatsen en constructies in de bouwvrije strook, op verzoek van het Ministerie van Openbare Werken aan de Tijdelijke Handelsvereniging Newport Plaza, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"De Tijdelijke Handelsvereniging Newport Plaza verklaart uitdrukkelijk en kosteloos te verzaken, zo voor zichzelf als voor haar rechtsopvolgers, in het voordeel van het Ministerie van Openbare Werken, verzoeker in deze, of haar indeplaatsgestelden, aan alle meerwaarde die zij door het aanleggen van parkeerplaatsen of welke constructies ook, in de bouwvrije strook zou kunnen doen ontstaan.

"Het is derhalve uitdrukkelijk aanvaard door de Tijdelijke Handelsvereniging "Newport Plaza", dat, indien gezegde bouwvrije strook en met de er zich eventueel op bevindende constructies ooit zouden dienen te worden afgestaan aan het Ministerie van Openbare Werken,

richten op bovenbeschreven perceel bouwgrond "LOT 1 en LOT 2" en genaamd "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A." de eerste faze vormt en aldus voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte.

6. Het later op te richten appartementsgebouw met ondergrondse garages of autobergplaatsen op het laatst resterende perceel bouwgrond van het groter perceel bouwgrond "DEEL B." zal - in een volgende faze -het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke basisakte.

§1. INPLANTING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.":

Het appartementsgebouw met ondergrondse garages of autobergplaatsen "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A." wordt ingeplant op het hierbovenbeschreven perceel bouwgrond, zoals afgebeeld onder LOT 1. en LOT 2. van het hierbovenvermelde metingsplan opgemaakt door de Heer Philip Derek, landmeter, te Veurne, op zesentwintig mei negentienhonderd vierennegentig.

§2. SAMENSTELLING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.":

Het appartementsgebouw "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A." omvat:

- In de ondergrondse verdieping:

- Op niveau -1.:

Zestien (16) enkele garages of autobergplaatsen, vier (4) dubbele garages of autobergplaatsen, een fietsenberging en een technische dienstruimte.

- Op niveau -2.

Achttien (18) enkele garages of autobergplaatsen, vijf (5) dubbele garages of autobergplaatsen, en een berging;

- Op het gelijkvloers:

Twee (2) appartementen, een (1) studio en een (1) winkel-appartement of winkelruimte;

- Op de eerste tot en met de vijftiende verdieping:

Op elke verdieping: Vier (4) appartementen;

- Op de zestiende verdieping:

Twee (2) appartementen;

- Op de zeventiende verdieping:

Een (1) appartement;

§3. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVEN EN DE GEMENE DELEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.":

I. D E P R I V A T I E V E N zinc:

- OP DE ONDERGRONDSE VERDIEPING:

- OP NIVEAU -1. (hierna aangeduid met "OV1"):

Zestien (16) enkele garages of autobergplaatsen en vier(4) dubbele garages of autobergplaatsen (aangeduid met "G."), genaamd:

- van rechts naar links gezien van op de Zeedijk, aan de Buitenkant:

De enkele garages of autobergplaatsruimten:

"OV1-G.126.", "OV1-G.127.", "OV1-G.128.", "OV1-G.129." "OV1-G.130.",
"OV1-G.131.", "OV1-G.132.";

- van rechts naar links gezien van op de Zeedijk in de middenruimte:

De dubbele garages of autobergplaatsruimten:

"OV1-G.133.en 134.", "OV1-G.135. en 136.", "OV1-G.137.en 138.", en "OV1-G.139. en 140.";

- van links naar rechts gezien van op de Albert I laan in de middenruimte:

De enkele garages of autobergplaatsruimten: "OV1-G.141." en "OV1-G.142.";

- van links naar rechts gezien van op de Albert I laan, aan de buitenkant:

De enkele garages of autobergplaatsruimten:

"OV1-G.143. ", "OV1-G.144.", "OV1-G.145.", "OV1-G. 146.";

"OV1-G.147.", "OV1-G.148.", en "OV1-G.149.";

- **OP NIVEAU -2.** (hierna aangeduid met "**OV2**") :

Achttien (18) enkele garages of autobergplaatsen en vijf(5) dubbele garages of autobergplaatsen (aangeduid met "G."), genaamd:

-van rechts naar links gezien van op de zeedijk, aan de Buitenkant:

De enkele garages of autobergplaatsruimten:

"OV2-G. 150. " , "OV2-G.151. " , "OV2-G . 152 . " , "OV2-G.153.", "OV2-G.154.", "OV2-G.155.", en "OV2-G.156.";

-van rechts naar links gezien van op de Zeedijk, in de middenruimte:

De dubbele garages of autobergplaatsruimten:

"OV2-G.157.en 158.", "OV2-G.159. en 160.", "OV2-G.161.en 162.", "OV2-G.163. en 164.", en "OV2-G.165.en 166.";

-van rechts naar links gezien van op de Albert I laan, in de middenruimte:

De enkele garages of autobergplaatsruimten: "OV2-G.167.", "OV2-G.168.", "OV2-G.169." en "OV2-G.170.";

-van rechts naar links gezien van op de Albert I laan, aan de Buitenkant:

De enkele garages of autobergplaatsruimten :

"OV2-G.171.", "OV2-G.172.", "OV2-G.173.", "OV2-G.174.", "OV2-G.175.", "OV2-G.176." en "OV2-G.177.";

Het privaatief der garage of autobergplaatsruimte begrijpt:

De eigenlijke garage- of autobergplaatsruimte met zijn toegangspoort;

-OP HET GELIJKVLOERS:

Van rechts naar links gezien van op de Zeedijk:

-Het appartement genaamd "GV.l.", begrijpende:

Inkomhall,living, keuken,twee slaapkamers, badkamer,berging, toilet, en terras uitgevende op de Zeedijk;

-De studio genaamd "GV.2.",begrijpende:

Inkomhall,living met kitchinette, slaaphoek,bergruimte,badkamer met toilet,en terras uitgevende op de Zeedijk;

-Het appartement genaamd "GV.3.", begrijpende:

Inkomhall,keuken,living,toilet,badkamer,twee slaapkamers , waarvan een slaapkamer met douche,bergruimte,terras uitgevende op de Zeedijk en terras uitgevende op de Albert I laan;

Privatief enkel uitgevende op de Albert I laan:

-Het handelsprivatief of winkelappartement genaamd: "H.GV.4.", begrijpende:

De handelsruimte en zijn aanhorigheden en terras uitgevende op de Albert I laan;

-OP DE EERSTE TOT EN MET DE VIJFTIENDE VERDIEPING :

Op elke verdieping: vier(4) type-appartementen, allen uitgevende op de Zeedijk,en aangeduid:

van rechts naar links gezien van op de Zeedijk als:

TYPE A., TYPE B., TYPE C. en TYPE D.

De appartementen op de eerste tot en met de vijftiende verdieping worden als volgt aangeduid:

Telkens van rechts naar links,gezien van op de Zeedijk:

-Op de eerste verdieping :

De appartementen genaamd:"A.1.", "B.1.", "C.1." en "D. 1.";

-Op de tweede verdieping :

De appartementen genaamd:"A.2.", "B.2.", "C.2 ." en "D. 2."; ,

-Op de derde verdieping :

De appartementen genaamd:"A.3.", "B.3.", "C.3." en "D. 3.";

-Op de vierde verdieping :

De appartementen genaamd:"A.4.", "B.4.", "C.4." en "D. 4.";

-Op de vijfde verdieping:

De appartementen genaamd:"A.5.", "B.5.", "C.5.", en "D. 5.";

- Op de zesde verdieping:

De appartementen genaamd:"A.6.", "B.6.", "C.6.", en "D.6." ;

-Op de zevende verdieping:

De appartementen genaamd:"A.7.", "B.7.", "C.7." en "D.7.";

-Op de achtste verdieping:

De appartementen genaamd:"A.8.", "B.8.", "C.8." en "D.8.";

-Op de negende verdieping :

De appartementen genaamd:"A.9.", "B.9.", "C.9." en "D.9.";

-Op de tiende verdieping:

De appartementen genaamd:"A.10.", "B.10.", "C.10." en "D.10.";

-Op de elfde verdieping:

De appartementen genaamd:"A.11.", "B.11.", "C.11." en "D.11 . ";

-Op de twaalfde verdieping:

De appartementen genaamd:"A.12.", "B.12.", "C.12." en "D . 12."

-Op de dertiende verdieping:

De appartementen genaamd:"A.13, "B.13.", "C.13. en "D.13.";

-Op de veertiende verdieping:

De appartementen genaamd:"A.14.", "B.14.", "C.14. en "D.14."

-Op de vijftiende verdieping:

De appartementen genaamd:"A.15.", "B.15.", "C.15. en "D.15.";

Beschrijving van de privatieven van de appartementen: **TYPE A., TYPE B., TYPE C. en TYPE D.:**

Appartement "**TYPE A.**":

Inkomhall, living, keuken, toilet, badkamer, twee slaapkamers, waarvan een slaapkamer met douche, terras uitgevende op de Zeedijk en terras uitgevende op de Albert I laan;

Appartement "TYPE B . " :

Inkomhall, toilet, badkamer, living, keuken, slaaphoek, slaapkamer, en terras uitgevende op de Zeedijk;

Appartement "TYPE C.":

Inkomhall, badkamer met toilet, bergruimte, keuken, living, slaapkamer en terras uitgevende op de Zeedijk;

Appartement "TYPE D.":

Inkomhall, keuken, living, toilet, badkamer, twee slaapkamers, waarvan een slaapkamer met douche, bergruimte, terras uitgevende op de Zeedijk en terras uitgevende op de Albert I laan;

OP DE ZESTIENDE VERDIEPING:

Twee(2) appartementen, uitgevende op de Zeedijk, en aangeduid:

Van rechts naar links gezien van op de Zeedijk: als:

Appartement "TV.16."en appartement "D.16.";

Beschrijving van de privatieven van de twee appartementen op de zestiende verdieping:

Appartement "TV.16.":

Inkomhall,toilet, badkamer, living, keuken,berging slaaphoek, twee slaapkamers, een terras uitgevende op de Zeedijk en een terras aan de rechter zijkant gezien van op de Zeedijk;

Appartement "D.16.":

Inkomhall, keuken, living, toilet, badkamer, twee slaapkamers, waarvan een slaapkamer met douche, bergruimte, terras uitgevende op de Zeedijk en terras uitgevende op de Albert I laan;

-OP DE ZEVENTIENDE VERDIEPING:

Het enige appartement, genaamd "TV. 17,"

Beschrijving van de privatieven van het enige appartement "TV.17.":

Inkomhall, living, keuken, drie slaapkamers, waarvan twee slaapkamers met douche, toilet, badkamer, berging, terras uitgevende op de Zeedijk, terras uitgevende op de Albert I laan, en terras aan de rechter zijkant, gezien van op de Zeedijk

II.DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN zijn:

-OP DE ONDERGRONDSE VERDIEPING:

-OP NIVEAU -1.:

- .De twee traphallen en de twee trappen;
- .De twee liftkokers en de twee liften;
- .De sasruimten;
- .De gangen naar de garages of autobergplaatsruimten ;
- .De doorrit verbindende de respectievelijke in- en uitritten in het ondergrondse garage- of autobergplaatsencomplex;
- .De hellende doorgang van het ondergrondse garage-of autobergplaatsencomplex niveau -1 naar het ondergrondse garage- of autobergplaatsencomplex niveau -2.;
- .De fietsenberging;
- .De gemeenschappelijke(technische)dienstruimte;

- OP NIVEAU -2:

- .De twee traphallen en de twee trappen;
- .De twee liftkokers en de twee liften;
- .De sasruimten;
- .De gangen naar de garages of autobergplaatsen;
- .De doorrit verbindende de respectievelijke in-en uitritten in het ondergrondse garage- of autobergplaatsencomplex;
- .De hellende doorgang van het ondergrondse garage-of autobergplaatsencomplex niveau -2. naar het ondergrondse garage- of autobergplaatsencomplex niveau -1.
- Twee bergingen of technische dienstruimten;

-OP HET GELIJKVLOERS:

- .De bouwvrije zones omheen het appartementsgebouw
- .De zones omheen het appartementsgebouw toegankelijk voor de brandweer;
- .De tuin of groenruimte omheen het appartementsgebouw ;
- .Het gemeenschappelijke toegangspad en de gemeenschappelijke inkomhall uitgevende op respectievelijk de Zeedijk en de Albert I laan;
- .De gemeenschappelijke gangen;
- .De twee liftkokers en de drie luchtkokers;
- .De twee traphallen en twee trappen;
- .Eventueel:de aan te leggen parking achter de terrassen der handelsprivatieven, uitgevende op de Albert I laan tot aan de rooilijn;

-OP DE EERSTE TOT EN MET DE ZESTIENDE VERDIEPING :

- .De twee traphallen en de twee trappen;
- .De twee liftkokers en de drie luchtkokers;
- .De gemeenschappelijke gangen;

-OP DE ZEVENTIENE VERDIEPING

- .De twee traphallen;
- .De toegang tot de linker liftmachinekamer met betrekking tot de linker lift;
- .De linker liftmachinekamer met betrekking tot de linker lift, zijnde de lift met prioritaire oproep
- .De toegang tot de rechter liftmachinekamer met betrekking tot de rechter lift;
- .De rechter liftmachinekamer met betrekking tot de rechter lift;
- .De technische dienstruimte;

ARTIKEL ACHT: BIJZONDERE VOORWAARDEN:

ERFDIENSTBAARHEDEN:

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID:

OPLEVERING DER WERKEN:

KOSTEN EN LASTEN IN HOOFDE VAN KOPERS-MEDEEIGENAARS:

A. WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVEN EN/OF PLANNEN :

1. Het is komparante steeds toegelaten - voor zover de privatieven die er op betrekking hebben haar nog in eigendom toebehoren - en zonder verplichting aan iemand de toelating desbetreffende te moeten vragen:

- a) de privatieven te wijzigen, om te bouwen of de bestemming ervan te wijzigen,
- b) twee of meer privatieven op dezelfde of op een verschillende verdieping tot één enkele eigendom te verenigen,
- c) één of meer ruimten van een privaatief te voegen hetzij bij een aanpalend privaatief op hetzelfde niveau hetzij bij een privaatief op een ander niveau,
- d) een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven;

In ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangende van het gewijzigde goed zal vermeerderd of verminderd worden rekening houdende met de wijziging in de oppervlakte.

In geval een gedeelte van een privaatief gevoegd wordt bij een aanpalend privaatief op de voor komparante best passende wijze, dan zal komparante alsdan zelfstandig de herverdeling van de aandelen in de medeëigendom bepalen.

Onder voorbehoud van hetgeen voorafgaat, zal de verdeling der aandelen in medeëigendom nooit mogen gewijzigd worden- welk waardeverschil er ook zou worden teweeggebracht aan de verschillende privatieven, tengevolge van de aangebrachte veranderingen of ombouwingen in gelijk welk gedeelte van het appartementsgebouw - tenzij mits besluit van de algemene vergadering, genomen met eenparigheid van tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

e) na voormelde toegelaten wijzigingen gebeurlijk te hebben uitgevoerd, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de bouwplannen of tot welkdanige opvatting ook die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het appartementsgebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

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

2. In het geval dat veranderingen, uitgevoerd in opdracht van anderen dan komparante, wijziging impliceren aan de gemene delen, zullen de plannen moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering, die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel drie van Hoofdstuk twee van het Algemeen Reglement van medeëigendom, als bijlage hieraangehecht.

3. Komparante heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de Bevoegde Overheden of door de Regie van Water, Gas en Elektriciteit of in de mate dat deze wijzigingen noodzakelijk of nuttig zijn omwille van de bouwkunst of om reden dat de architect van het appartementsgebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat komparante meent dat deze wijzigingen noodzakelijk of nuttig zijn volgens haar opvatting, waarbij komparante terzake volledig vrij kan oordelen.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

4. Alleen komparante en na de beëindiging van de bouwwerken alsmede de verkoop van alle privatieven door komparante- alleen de algemene vergadering heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieve

5. Komparante heeft het recht de nodige werken uit te voeren, zoals onder meer en niet uitsluitend, het plaatsen en aanbrengen van leidingen, buizen, aflopen en gleuven, zowel in gemene delen als in de privatieve delen van het appartementsgebouw en dit ten titel van erfdiensbaarheid.

Komparante behoudt zich een recht van doorgang voor ten voordele van de aannemers of de personen door haar aangesteld alsook voor de bevoegde besturen om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor het op te richten appartementsgebouw uit te voeren.

B. ELEKTRICITEITSVOORZIENING, VERWARMING, WATERBEDELING, TELEDISTRIBUTIE:

1. Komparante heeft het recht een lokaal in de ondergrondse verdieping ter beschikking te stellen van de Maatschappij of Regie, die instaat voor het leveren van elektriciteit, om aldaar een hoogspanningskabine en transformatiekabine te bouwen. Deze uitrustingen zullen kunnen dienen voor het spijzen van zowel private als van openbare netten. Ze zullen dienstig kunnen zijn zowel van de privatieven van huidig appartementsgebouw als van andere priveëigendommen.

Het ter beschikking stellen van dit lokaal ten voordele van de elektriciteitsmaatschappij zal

juridisch kunnen tot stand gebracht worden hetzij ten titel van erfdiensbaarheid en zakelijk recht, hetzij ten titel van huurovereenkomst, hetzij ten titel van erfpacht, hetzij onder de juridische vorm die het meest passend voor komt.

In elk geval impliceert het gebruiksrecht in hoofde van de elektriciteitsmaatschappij het recht tot het onderbrengen van transformatoren en alle bijhorend materiaal, het recht tot het plaatsen, in dienst stellen, onderhouden en vernieuwen van nodige apparatuur, het recht vrije toegang te nemen tot dit lokaal alsook het recht ondergrondse kabels aan te leggen van en naar de openbare weg.

De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal blijven ten laste van de elektriciteitsmaatschappij. Voor het overige dient de elektriciteitsmaatschappij echter geenzins tussen te komen in welkdanige andere kosten ook van het flatgebouw.

Indien de Administratie der Belastingen onroerende voorheffing opvoert wegens het bestaan van deze elektriciteitskabine, dan vallen deze belastingen ten laste van de collectiviteit en behoren deze tot de algemene onkosten van het appartementsgebouw.

De elektriciteitsmaatschappij of haar aangestelden hebben ten allen tijde recht van toegang tot het lokaal waarvan sprake hierboven.

De medeëigenaars mogen onder geen enkel voorwendsel zich toegang verschaffen tot dit lokaal, dit op straffe van hun algehele verantwoordelijkheid voor alle mogelijke gevolgen van deze inbreuk.

Komparante behoudt zich het recht voor de juiste ligging, oppervlakte en ruimte van dit lokaal naderhand te bepalen of te wijzigen. Deze oppervlakten en ruimten kunnen bepaald en genomen worden hetzij in de gemeenschappelijke ruimten hetzij in de privaatieve ruimten van het appartementsgebouw

Indien de elektriciteitsmaatschappij verzaakt aan het gebruik van dit lokaal, hetzij vanaf de aanvang, hetzij naderhand dan beslist komparante zelfstandig over de bestemming van de aldus vrijgekomen oppervlakte en ruimte. Deze ruimte kan dan hetzij als een afzonderlijke privaatieve ruimte beschouwd worden, hetzij ingelijfd worden bij een ander privaatief, hetzij ingelijfd worden in de gemene delen.

2. Indien de verwarming van het appartementsgebouw geschiedt bij middel van elektrische stroom, zullen navermelde bepalingen van toepassing zijn: §1. Komparante machtigt de Naamloze Vennootschap GASELWEST of haar rechtsopvolgers, voor de gehele duur van de bevoorrading in elektrische stroom of energie van het grondgebied van de Stad Nieuwpoort, door Gaselwest hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, om:

a) Om het even welk zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningskabine in het lokaal daartoe bestemd, in te richten, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen, langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid, worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit tot op het ogenblik dat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Deze kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw en de belangen van de medeëigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of librocementbuizen aangeduid op een plan.

c) De toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal, te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoeleinden;

§2.a) Voor al wat materiaal betreft bedoeld in paragraaf sub-1. verzaken de medeëigenaars het recht van natrekking in te roepen.

b) Het onderhoud van het gebouw van de kabien valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) De bewoners van het appartementsgebouw hebben geen verhaal tegen de Naamloze Vennootschap Gaselwest of haar rechtsopvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningskabine.

d) De kabine kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de Naamloze Vennootschap Gaselwest gebruikt worden.

e) Alle welkdanige onkosten voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de kabine door een aangenomen organisme vallen ten laste van de Naamloze Vennootschap Gaselwest.

f) De Naamloze Vennootschap Gaselwest en de medeëigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij kunnen uitoefenen, voor alle schade teweeggebracht aan hun personeel, aan derden of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van de onderhavige clause.

De medeëigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken door deze laatste.

Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de Naamloze Vennootschap Gaselwest.

De verzekeringspolis dient verder te worden voorgelegd aan de Naamloze Vennootschap Gaselwest op haar eerste verzoek.

3. Wat betreft de aansluiting op de openbare waterbedeling staat het komparante vrij hetzij een of meerdere hoofdtellers hetzij een individuele teller te laten plaatsen per woonprivatief.

De handelsprivatieven op het gelijkvloers zullen echter aangesloten zijn op een afzonderlijke teller.

Indien een of meerdere hoofdtellers geplaatst worden waarop aldus meerdere privatieven aangesloten zijn zal -volgens de thans geldende reglementering van de Intercommunale - zoveel maal de vergoeding voor minimumverbruik in rekening gebracht worden als er woonprivatieven door bediend zijn.

De kosten van deze samengevoegde vergoedingen zijn dan ten laste van de kollektiviteit van de betrokken woonprivatieven en worden tussen hen verdeeld als algemene onkosten volgens de algemene principes der kostenverdeling zoals in huidige akte opgegeven.

Het is nochtans zo dat alsdan de aangeslotenen solidair gehouden zijn tot de betaling van deze samengevoegde abonnementen en het eventueel oververbruik, wel verstaan zijnde dat de inning en de betaling zal gebeuren door de syndicus optredend als gemachtigde van de betrokken eigenaars.

Indien individuele tellers geplaatst worden zal de huur van de meter, het jaarabonnement en het eventueel oververbruik volledig ten uitsluitende laste van de betrokken eigenaar zijn.

4. De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie, welke komparante in huidig flatgebouw zal ter beschikking stellen.

De kosten hieraan verbonden worden betaald door de kopers op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privatief, en elk voor een gelijk deel.

C. VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID:

1. Komparante behoudt zich het zakelijk recht van gemeenheid voor aangaande de scheidingsmuren, afsluitingsmuren en zijgevels die op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende onroerende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het komparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de prijs of de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren. Alleen komparante heeft het recht op de prijs wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels.

2. Dientengevolge zal alleen komparante het recht hebben over te gaan tot de uitmeting, schatting en overdracht van alle of een gedeelte van de muren, er de prijs van te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

3. Huidig voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenheid heeft echter niet tot gevolg dat komparante hetzij om welkdanige reden ook verantwoordelijk zou kunnen gesteld worden, hetzij verplicht zou zijn tussen te komen in de kosten van het onderhoud, de bewaring, de herstelling, de bescherming of de wederopbouw van gezegde muren of gevels.

4. Indien, om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen zou noodzakelijk zijn, dan verplichten de medeëigenaars zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en dit zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoeding. Door de totstandkoming van de aankoop van een privatief in huidig appartementsgebouw op zichzelf reeds, geeft elke koper van rechtswege volmacht aan komparante om op te treden in zijn

naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van komparante bij de juridische bewerkingen, voorwerp van huidig voorbehoud, derwijze dat komparante alle stukken en akten zal mogen tekenen en alles zal kunnen doen wat nodig of nuttig is om haar taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN:

1. Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaaaheden, waarmee het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, waarbij het de koper vrij staat zich daartegen te verzetten en de batige erfdiensbaaaheden ten zijnen behoefte te doen gelden, doch dit alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder tussenkomst van komparante noch verhaal tegen haar en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan derden of gelijk wie ook, dan deze vastgesteld door titels, regelmatig overgeschreven en niet verjaard.

2. Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaaahheid - en waarbij ieder privaatief zowel heersend als lijdend erf is - dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilaair naar en van de verschillende privatieven.

Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt echter steeds onder de volledige verantwoordelijkheid van diegene die de desbetreffende verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren.

Ieder privaatief zal ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilaair opgetrokken of neergelaten worden, en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terras en balkons in voordeel van de personen gelast het aanbrengen of wegbrengen van gezegde meubels en mobilaair.

3. Erfdiensbaaahheid van doorgang:

a) Voorafgaandelijke uiteenzetting:

- Zoals reeds hierboven uiteengezet onder "Artikel zeven, voorafgaandelijke opmerking: punten 1. tot en met 4., maakt het perceel grond waarop het appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE SCORPIO-DEEL A." wordt opgericht - en hierboven beschreven als "DEEL A."-deel uit van een groter perceel bouwgrond, zijnde "DEEL A. EN DEEL B.", bekend ten kadaster volgens titel en legger Sectie D, nummer 253/met een totale oppervlakte volgens kadaster van eenenveertig aren twee centiaren (41a02ca) en volgens bovenvermelde meting van eenenveertig aren achtenzeventig centiaren (41a78ca);

- Door komparante wordt een complex van ondergrond garages of autobergplaatsruimten gerealiseerd in ondergrondse verdieping, op niveau -1 en niveau-2, en dit met betrekking tot de oppervlakte van het groter perceel tweeënveertig aren achtenzeventig centiaren (42a78ca), begrijpende aldus "DEEL A" en "DEEL B", waarvan de in- en uitrit van dit complex van ondergrondse garages of autobergplaatsruimten uitgeeft op de Albert I laan, en ontworpen werd langsheen de uiterste rechter perceelgrens van voorschreven groter perceel grond (gezien van op de Albert I laan), zijnde de uiterste rechter perceelgrens van "DEEL B", (gezien van op de Albert I laan);

-Uit wat voorafgaat blijkt dus dat inrit en uitrit (uitgevende op de Albert I laan) alsmede de doorrit, ontworpen en gevestigd in de ondergrondse verdieping van het resterende perceel grond "DEEL B" zullen dienen bezwaard te worden met een erfdiensbaaahheid van

doorgang ten voordele van de ondergrondse garages of autobergplaatsen in de ondergrondse verdieping van voorschreven perceel grond “DEEL A” waarop het appartementsgebouw “RESIDENTIE SCORPIO-DEEL A.” wordt opgericht, en ten voordele van de ondergrondse garages of autobergplaatsen in de ondergrondse verdieping van voorschreven perceel grond LOT 1 en 2 , waarop huidig appartementsgebouw “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A “ wordt opgericht;

-De aldus ontworpen in- en uitrit alsmede doorrit in “DEEL B.” van het complex der ondergrondse garages of autobergplaatsen werd afgebeeld op het plan, dragende nummer 3., houdende afbeelding der garages of autobergplaatsen in de ondergrondse verdieping niveau -1., welk plan eveneens werd vermeld in de opsomming der plannen in bovenvermeld “Artikel Vijf, sub-A.4°.”;

b) Vestiging van erfdiensbaarheid van doorgang:

Dientengevolge worden door komparante navolgende erfdiensbaarheden van doorgang gevestigd:

1°.De inrit en uitrit(uitgevende op de Albert I laan) alsmede de doorrit, ontworpen en gevestigd in de ondergrondse verdieping van het volledige perceel grond “DEEL B.” zullen dienen bezwaard te worden met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de ondergrondse garages of autobergplaatsen in de ondergrondse verdieping van voorschreven perceel grond “DEEL A.”, waarop het appartementsgebouw genaamd “RESIDENTIE SCORPIO-DEEL A.” wordt opgericht;

2°.De inrit en uitrit(uitgevende op de Albert I laan), ontworpen en gevestigd in de ondergrondse verdieping van het resterende perceel bouwgrond “DEEL B.” - na afsplitsing van het perceel bouwgrond LOT 1 en 2. waarop huidig appartementsgebouw “Residentie Seasight-deel A. “ wordt opgericht - zullen dienen bezwaard te worden met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de ondergrondse garages of autobergplaatsen in de ondergrondse verdieping van voorschreven perceel grond “LOT 1 en 2., waarop het appartementsgebouw genaamd: “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A. wordt opgericht;

c) De aldus gevestigde erfdiensbaarheid van doorgang of overgang is bestemd voor in- en uitrijden naar en van de garages of autobergplaatsen, de gemeenschappelijke of technische lokalen of ruimten van zowel “DEEL A.” en “DEEL B.1.” als LOT 1. en 2. van het complex der ondergrondse garages of autobergplaatsen, niveau -1. en niveau -2,alsmede de fietsenbergplaats op niveau -1.;

De doorrit en de helling van niveau -1. naar niveau -2gevestigd in het perceel bouwgrond “LOT 1 en 2.”worden bezwaard met een erfdiensbaarheid van doorgang en overgang ten voordele van het resterende perceel bouwgrond “DEEL B.” welke het voorwerp zal uitmaken van het later op te richten appartementsgebouw en ondergrondse garagencomplex.

Ook de appartementen van het appartementsgebouw “RESIDENTIE SCORPIO-DEEL A.” en “RESIDENTIE SCORPIO-DEEL B.1.”,evenals de appartementen van huidig appartementsgebouw “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.” , opgericht op het perceel grond “LOT 1 en 2”, zullen genieten van deze erfdiensbaarheid van doorgang of overgang,doch

enkel te voet of met de fiets aan de hand geleid, om toegang te nemen tot bovenvermelde appartementsgebouwen.

Tenslotte mag deze in- en uitrit alsmede doorrit ook gebruikt worden om, zelfs met voertuigen, voorraden aan te brengen naar de handelsprivatieven.

d) De toegang zal afgesloten worden door een sectionele poort met afstandsbediening en automatisch sluitend.

De installatiekosten behoren tot het op gang brengen van het gebouw en zullen ten laste zijn van alle privatieven van het appartementsgebouw "DEEL A", hetzij vijftig procent(50%) ten laste van de bovengrondse woon- en handelsprivatieven en vijftig procent(50%) ten laste van de ondergrondse privatieven.

e) Alle kosten van onderhoud en reiniging- inbegrepen deze van voormelde toegangspoort - zijn ten laste van de bovengrondse en ondergrondse privatieven van het appartementsgebouw opgericht op perceel grond "DEEL A", "DEEL B.1." en "LOT 1 en 2."

f) Niets belet ook dat in voordeel van andere erven erfdienstbaarheden gecreëerd worden op dezelfde in- en uitrit alsmede doorrit.

In geen geval mag het een publieke parkeerruimte worden of mogen andere parkeerruimten gebruik maken van de hierboven beschreven erfdienstbaarheid van doorgang of overgang.

g) Alle hiervoor gevestigde of te vestigen erfdienstbaarheden zijn gratis en onvergeld.

h) Komparante zal vrij beslissen over de modaliteiten van uitvoering van de aldus gevestigde erfdienstbaarheden van doorgang en overgang, hierboven beschreven.

E. BIJZONDERE VOORWAARDEN INZAKE HET GEBRUIKS- EN GENOTSRECHT M.B.T.:

- HANDELSPRIVATIEF OP HET GELIJKVLOERS;

- DE ONDERGRONDSE GARAGES OF AUTOBERGPLAATSRUIMTEN;

- DE PRIVATIEVEN OP DE TECHNISCHE VERDIEPING;

- DE VERLOREN RUIMTEN;

E.I. HANDELSPRIVATIEVEN OP HET GELIJKVLOERS:

1) De eigenaar van het handelsprivatief heeft het recht om zonder verdere toestemming van de andere medeëigenaars de gevelgedeelten van het gelijkvloers aan te passen aan de handelsbehoeften.

Hij heeft het recht reclames, zelfs lichtgevend, aan te brengen aan de uitstalramen en aan de gevelgedeelten doch hoogstens tot aan het laagste peil van de eerste verdieping of tot aan het laagste peil van de tweede verdieping indien de eigenaars van de appartementen van de eerste en tweede verdieping daartoe hun akkoord verlenen.

Het aanbrengen van verlichting en/of reclames is eveneens toegelaten aan de privatieve gedeelten van het handelsprivatief of winkelappartement op het gelijkvloers, uitgevende op de Albert I laan;

In ieder geval zal het plaatsen van lichtreclames moeten gebeuren derwijze dat de hinder binnen normaal aanvaardbare perken blijft.

2) De eigenaar van het handelsprivatief op het gelijkvloers van het appartementsgebouw heeft het recht om zonder verdere medewerking of instemming van de andere eigenaars van privatieven in het appartementsgebouw een terras op te trekken zoals deze geconcipeerd en afgebeeld werd op het plan van het gelijkvloers, dragende nummer 5., en welk plan eveneens werd vermeld in de opsomming der plannen in het hierbovenvermelde “Artikel vijf, sub-B.1°”.

Dit terras kan open of gesloten, en/of overdekt zijn.

Alle kosten van aanbouw, onderhoud en herstelling alsook alle verantwoordelijkheid voor dit terras blijven ten uitsluitende laste van de desbetreffende eigenaar van het handelsprivatief.

Ingeval het terras overdekt wordt, dient de daking ingericht te worden als terras waarop het uitsluitend genot ten titel van erfdiensbaarheid en zakelijk recht wordt toegekend aan de woonappartementen van de eerste verdieping, elk voor het gedeelte gelegen voor zijn privatief, dat als terras is ingericht.

Deze woonappartementen zullen instaan voor het regelmatig reinigen van de terrassen en het nemen van de nodige voorzorgen om ophoping van zand te vermijden.

Het installeren van bloembakken en tuinaanleg op hogervermelde terrassen is echter ten strengste verboden.

E.2. GARAGES OF AUTOBERGPLAATSRUIMTEN IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING NIVEAU -1 EN NIVEAU -2:

Het gebruik van de garages of autobergplaatsruimten in de ondergrondse verdieping niveau -1 en niveau -2 wordt beheerst, onder meer en niet uitsluitend, door navermelde voorschriften:

1) Het is ten strengste verboden in de garages:

-benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken behoudens de normale voorraad in de tank van het voertuig zelf;

-herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren aan de autovoertuigen behoudens ingeval van overmacht;

-binnen het gebouw gebruik te maken van verwittigingssystemen of een vrije uitlaatbuis;

-de motoren nutteloos te laten draaien, of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen; Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden te worden.

2) De garages mogen nooit als werkplaats gebruikt worden en er mag geen enkele activiteit ontplooid worden, welke onverenigbaar is met de normale bestemming van het complex der ondergrondse garages of autobergplaatsruimten.

3) Voor zoveel als nodig wordt hier verwezen naar de thans bestaande reglementen inzake brandbeveiliging waarbij wagens met L.P.G. niet mogen geparkeerd worden binnen het gebouw.

E.3. DE PRIVATIEVEN VAN DE TECHNISCHE VERDIEPING:

De privatieven van de technische verdieping worden opgericht in zijdelingse achteruitbouw ten overstaan van de rechter zijgevel van het appartementsgebouw (gezien van op de Zeedijk);

Het uitsluitend genot van de aldus ontstane terrassen komt toe aan het privaatief aansluitend op de respectievelijke terrassen en dit ten titel van erfdiensbaaheid en zakelijk recht. Dit genot beperkt zich vanzelfsprekend tot dit gedeelte daking dat door komparante als terras is ingericht.

Er zal nochtans toegang mogen genomen worden tot deze terrassen in de mate dat zulks noodzakelijk is voor het aanbrengen of wegbrengen van meubels van de bewoners van de andere privatieven.

Deze terrassen kunnen eventueel ook ingeschakeld worden in een stelsel van vluchtweg ingeval van sinister en bij de uitoefening van het uitsluitend genotsrecht zal daarmede rekening moeten gehouden worden.

In geval onenigheid desbetreffende beslist komparante ambtshalve, of bij zijn ontstentenis de Beheerraad.

Alle kosten van onderhoud en herstelling betreffende de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het er mee aansluitende privaatief, inzonderheid het regelmatig reinigen van de terrassen en het nemen van de nodige voorzorgen om ophoping van zand te vermijden.

De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de kollektiviteit in dezelfde mate als het overige van de dakingen, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

Zijn eveneens ten laste van de kollektiviteit: de kosten van borstweringen, armleuningen en afsluiting van de terrassen en dit in dezelfde mate als de afsluitingen van de balkons.

E.4.VERLOREN RUIMTEN :

Komparante heeft eveneens het recht om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even welk privaatief van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in het appartementsgebouw, alhoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in onderhavige akte beschreven.

F.VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT ESTHETIEK VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW :

1.Komparante behoudt zich het recht voor zonnereen aan de gevels aan te brengen of daartoe de toestemming te geven.

Komparante of bij haar ontstentenis de algemene vergadering zal het type bepalen of aanvaarden. Zonder haar toestemming mogen dergelijke zonnereen niet aangebracht worden.

2.Komparante of bij haar ontstentenis de algemene vergadering behoudt zich ook het recht voor de kleur en het type van de overgordijnen van de woonappartementen te bepalen en in dit geval zijn deze verplichtend voor alle medeëigenaars en bewoners.

3.De bekleiding van de vloer van de living en van de slaapkamer van de privatieven, ter uitzondering van deze gelegen op het gelijkvloers mag niet uitgevoerd worden in tegels, marmer, parket of andere harde materialen.

Deze opsomming is aanwyzend, en niet beperkend. Komparante-en later- de algemene vergadering is gemachtigd toelating te verlenen om dergelijke materialen te

gebruiken, maar dan onder haar toezicht en dat van de architect van het gebouw, die de toelating afhankelijk kunnen stellen van bepaalde voorwaarden.

Indien veranderingswerken uitgevoerd worden zonder voormelde toelating, en indien door de uitvoering van deze werken geluidshinder zou ontstaan voor de geburen, dan zal de koper, op eerste verzoek van komparante- en later- van de algemene vergadering, overgaan tot het herstellen in de volgens de basisakte voorziene toestand, en dit uitsluitend op kosten van de koper.

G. TUSSENKOMST IN DE ALGEMENE ONKOSTEN :

1. Komparante bouwt de privatieven met het oog op de verkoop.

Zolang zij eigenares is zal zij niet dienen tussen te komen voor de niet verkochte privatieven in de algemene onkosten en dit tot aan het verlijden van de notariële akteverkoop, behalve voor wat betreft de verzekering.

Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

2. Wat betreft het modelappartement of de modelstudio dient komparante nooit tussen te komen in de algemene onkosten, behalve dan voor het aandeel van dit appartement of deze studio in de verzekeringspremies.

Dit telkens voor hoogstens een periode van vijf jaar, ingaande op datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen.

3. De plaatselijke brandweer verplicht het plaatsen van blusapparaten en kan het model en de inhoud ervan nader bepalen.

Het kopen en onderhouden van voormelde apparaten is ten laste van de kollektiviteit. Het plaatsen van de eerste apparaten behoort tot de kosten van het opgangbrengen van het appartementsgebouw en zijn aldus ten laste van de kopers.

4. Zoals reeds vermeld zijn de kosten van het aanbrengen van een toegangspoort en de kosten van onderhoud en herstelling van de toegangspoort, in de inrit, uitrit en doorrit in het complex van ondergrondse garages of autobergplaatsruimten ten laste van de privatieven.

5. Het handelsprivatief op het gelijkvloers met haar aanhorigheden komt niet tussen in de uitgaven betreffende onderhoud, reiniging, herstelling, schilderwerk, verlichting, minuterie met betrekking tot de algemene inkom, de algemene inkomhall, de volledige trap en traphall, overlopen en gangen op de verschillende verdiepingen en de liften.

Onder kosten van lift dient verstaan te worden: niet alleen het verbruik en de huur van de tellers, doch eveneens alle kosten van onderhoud herstelling, geheel of gedeeltelijke vernieuwing of vervanging van de lift, zijn machines en toebehoren, de premies van de verzekeringen afgesloten met betrekking tot de lift en zijn gebruik.

6. In geval van aanleg van tuinen omheen het appartementsgebouw - en onder voorbehoud van het exclusief genots- en gebruiksrecht door komparante toegestaan aan het handelsprivatief op het gelijkvloers met betrekking tot met het perceel grond dienstig voor tuinaanleg evenals het perceel grond, gelegen achter de terrassen van het handelsprivatief, uitgevende op de Albert I laan, dienstig hetzij voor tuinaanleg hetzij voor aanleg van parkings, zoals bepaald onder rubriek "H." hierna - zullen de kosten van onderhoud van deze tuinen ten laste zijn van de eigenaars der privatieven van het appartementsgebouw.

Met het oog op de uniformiteit en de standing van het appartementsgebouw behoudt komparante zich het recht voor, zo voor zich zelf als voor de algemene vergadering en/of de syndicus, een uniforme aanleg en desgevallend een uniforme afsluiting op te leggen en het onderhoud te laten uitvoeren lastens betrokken eigenaars.

Komparante behoudt zich eveneens uitdrukkelijk het recht voor het genotsrecht van voormelde tuin toe te kennen aan eventueel later op te richten en aanpalende residenties of privatieven van deze residenties, op last voor deze laatsten in evenredige mate bij te dragen in het onderhoud van de tuin.

H.VOORBEHOUD VAN EXCLUSIEVE GEBRUIKS- EN GENOTSRECHTEN:

1. Met betrekking tot het onbebouwde perceel grond omheen het appartementsgebouw dat zich uitstrekt tot aan de rooilijn, dienstig voor tuinaanleg behoudt komparante zich uitdrukkelijk het recht voor een exclusief genots- en gebruiksrecht toe te kennen aan de woon- en handelsprivatieven op het gelijkvloers.

De gedeelten van de tuin, waarvoor door komparante aan de privatieven op het gelijkvloers een exclusief genots- en gebruiksrecht heeft toegekend, zullen echter uitsluitend dienen onderhouden te worden door de betrokken eigenaars van deze privatieven, op hun kosten.

2. Met betrekking tot het perceel grond gelegen achter de terrassen der privatieven op het gelijkvloers, uitgevende op de Albert I laan, behoudt komparante zich uitdrukkelijk het recht voor dit onbebouwd perceel grond tot aan de rooilijn te bestemmen voor aanleg van parking(s).

a) Ten dien einde kan aan het handelsprivatief het exclusief genots- en gebruiksrecht worden toegekend door komparante om op dit onbebouwde perceel grond vanaf de terras tot aan de rooilijn een parking aan te leggen op eigen kosten van het handelsprivatief dat dit exclusief genots- en gebruiksrecht met dergelijke bestemming wenst uit te oefenen.

b) Wordt dit exclusief genots- en gebruiksrecht als dusdanig aan het handelsprivatief niet toegekend of door het handelsprivatief niet uitgeoefend, dan behoudt komparante zich uitdrukkelijk het recht voor ten allen tijde deze parking(s) zelf aan te leggen op haar kosten en het genots- en gebruiksrecht ervan te regelen.

I.VOORBEHOUD VOOR UITVOERING WERKEN MET HET OOG OP INTEGRATIE VAN:

-HUIDIG APPARTEMENTSGEBOUW "RESIDENTIE SEASIGHTDEEL A."

-IN : HET AANPALENDE APPARTEMENTSGEBOUW
"RESIDENTIE SCORPIO-DEEL B.1."

-IN : HET LATER OP TE RICHTEN APPARTEMENTSGEBOUW OP
HET RESTERENDE PERCEEL BOUWGROND "DEEL B." :

Het is komparante uitdrukkelijk toegelaten: -mits naleving van alle wettelijke vereisten desbetreffende,

-openingen te maken in de scheidingsmuur tussen huidig appartementsgebouw "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A. " en het appartementsgebouw "RESIDENTIE SCORPIO-DEEL B.1."

-openingen te maken in de scheidingsmuur tussen huidig appartementsgebouw "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A. " en het later op te richten appartementsgebouw op het resterende perceel bouwgrond "DEEL B." zonder de voorafgaandelijke toestemming te moeten bekomen van de medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen,

TENEINDE:Verbindingen tot stand te brengen tussen:

Eenzijds: Het huidige appartementsgebouw "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A." met het aanpalende appartementsgebouw "RESIDENTIE SCORPIO-DEEL B.1."

Anderzijds: het huidige appartementsgebouw "RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A." met het later op te richten appartementsgebouw op het resterende perceel bouwgrond "DEEL B.";

Deze verbindingen zullen door komparante kunnen tot stand gebracht worden zonder enig verhaalsrecht der medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen.

Komparante zal met het oog op het tot stand brengen van deze verbindingen de werken dusdanig uitvoeren of laten uitvoeren dat de stabiliteit of stevigheid van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht.

Indien, om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen zou noodzakelijk zijn, dan verplichten de medeëigenaars zich gratis hun medewerking te verlenen en dit zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoeding.

Door de enkele totstandkoming van de aankoop van een privaat in huidig appartementsgebouw, geeft elke koper van rechtswege volmacht aan komparante om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van komparante bij de juridische bewerkingen, voorwerp van huidig voorbehoud voor het tot standbrengen van openingen in de scheidingsmuren.

J. OPLEVERING-AANVAARDING-INBEZITNEMING-INGENOTTREDING:

I. ALGEMEENHEDEN :

1°.De opleveringen en aanvaarding geschieden zowel voor de privaatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten zal geschieden overeenkomstig artikel negen van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig en overeenkomstig artikel twee van het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig (WONINGBOUWWET), gewijzigd bij wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig.

2°.De voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaatief gebruik houdt de goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken. Zij sluit ieder verhaal van zijnentwege uit voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken tijdens de waarborgtermijn niet verslechterd.

3°.De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering der privaatieve delen.

II.INBEZITNEMING EN INGENOTTREDING.

1.De koper mag de door hem aangekochte privaatieven niet in bezit nemen, noch erover beschikken, zolang de aankoopprijs niet volledig is betaald.

Komparante heeft anderzijds het recht de werken stop te zetten voor de privatieve delen van het door de koper aangekochte privaat, indien de koper niet tot stipte betalingen overgaat.

Indien het appartement betrokken wordt zonder betaling van de volledige aankoopprijs, zal dit saldo van rechtswege en zonder ingebrekestelling, verhoogd worden met tien frank ten honderd(10%) en zal de toevoer van verwarming, water of gas worden afgesneden zonder verhaal noch schadeloosstelling van de koper of huurder.

2.Teneinde echter het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaat vóór de volledige afwerking ervan, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve delen.

Onder "inbezitneming" dient begrepen te worden niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van de meubels en meubilair of het ter plaatse sturen van vaklui gelast met schilder- of verfwerkzaamheden, of zelfs het opnemen of laten opnemen van de sleutels van het privaat.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat komparante het recht heeft aan de kopers een voorlopige betrekking van het privaat toe te laten.

In dit geval echter is de koper-eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaat en zijn alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien uitsluitend ten zijne laste.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele wijze de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privatieven hinderen of beletten.

K. KOSTEN EN LASTEN TE DRAGEN DOOR DE KOPERS-MEDEIGENAARS :

Vallen ten laste van de kopers:

1.Het aandeel in de kosten, rechten en erelonen van deze basisakte.

De betaling van dit aandeel geeft recht op een afschrift van de basisakte met het Algemeen Reglement van medeïgendom, af te leveren bij het verlijden van de notariële akte aankoop .

2. Het aandeel in alle taksen en belastingen, verbonden aan de gemeenschappelijke delen, te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële akte.

3.De rechten, kosten en erelonen van de onderhandse verkoopsovereenkomst en de daaropvolgende notariële akte aankoop;

4.De belasting op de toegevoegde waarde, berekend op de waarde van de bouwwerken van de verkochte privatieven, zoals gefactureerd, doch op voorwaarde dat zij verkocht worden uiterlijk op eenendertig december van het jaar van de eerste inkohiering.

5.De plaatsings- en aansluitingskosten van de private tellers voor water, gas en/of elektriciteit, en van de aansluitingskosten voor onder meer en niet uitsluitend, de teledistributie en telefoon.

6.Alle taksen en belastingen, welke betrekking hebben op de privatieven vanaf de werkelijke ingebruikname van het privaat.

7.De effectief gemaakte onderhoudskosten en/of verwarmingskosten betreffende elk privaat, zelfs indien deze gemaakt werden vóórafgaandelijk de oplevering.

I. BEHEER VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW :

1. Komparante-promotor van het appartementsgebouw behoudt zich het recht voor de syndicus aan te duiden voor de eerste tien jaar van het beheer van het appartementsgebouw met bijhorend complex van ondergrondse garages of autobergplaatsruimten , en dit vanaf te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering van de laatste bouwfase.

2. De vergoeding van deze syndicus wordt geregeld door De Vereniging Zonder Winstoogmerk "Confederatie der Immobiliënberoepen", afgekort "C.I.B.", afdeling Kust, overeenkomstig haar gebruikelijke barema's.

3.Komparante-promotor stelt aan als syndicus: De Naamloze Vennootschap "EECKE AGENTSCHAP" , met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan, 198/B, en uitbatingszetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan, 229.

M. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN:

Met toepassing van artikel zesentwintig paragraaf twee van de wet van negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, heeft ondergetekende notaris Paul De Splenter ter standplaats Wakken, thans fusiegemeente Dentergem, bij aangetekend schrijven de dato vier juli negentienhonderd vierennegentig het plan van de verdeling van het perceel bouwgrond alsmede een attest waarin de aard van de akte wordt aangegeven aan het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Nieuwpoort en aan de gemachtigde ambtenaar ter inzage voorgelegd en tevens aan dezelfde instanties ter kennis gebracht van het voornemen tot bebouwing.

Noch het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Nieuwpoort, noch de Gemachtigde Ambtenaar hebben bezwaren en/of opmerkingen medegedeeld tegen de aldus ontwerpen verdeling.

N.ALGEMENE REGELEN:

1. Komparante heeft het recht om alle werken en veranderingen, voorzien in onderhavig artikel acht, uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder recht op vergoeding in het voordeel van laatstgenoemden, om welkdanige reden ook en zelfs indien deze werken en voorbehouden rechten betrekking hebben op de gemene delen of privaatieve delen, en er daardoor wijzigingen worden aangebracht.

2. De verkoop van de privaatieven impliceert in geen geval een vermindering of afbreuk van de rechten van komparante tegenover aannemers en architecten met wie zij kontrakten heeft afgesloten voor de oprichting en de volledige voltooiing van het appartementsgebouw en het complex van ondergrondse garages of autobergplaatsruimten.

De kopers zullen zich niet kunnen verzetten of tussenkomen in de voltooiing der bouwwerken en de afwerking der gemeenschappelijke werken en diensten.

Tot aan de volledige afwerking en eindoplevering van de privaatieve delen en de gemeenschappelijke delen zullen de kopers alle gebeurlijke ongemakken en stoornissen

moeten dulden, welke nodig mochten zijn voor de volledige afwerking, zonder enige aanspraak op vergoeding te kunnen laten gelden.

3. De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de medeëigenaars en alle ermede strijdige bepalingen van huidig reglement dienen voor onbestaande en niet geschreven te worden gehouden.

4. In de mate dat komparante zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan zij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door haar aan te wijzen.

5. De inrichting en schikking van de gebouwen en installaties van het complex kunnen een toestand teweegbrengen die, om hem rechtsgeldig in stand te houden, aanleiding zou geven tot het vestigen van erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.

Er is uitdrukkelijk bepaald dat alle dergelijke werken, inrichtingen en schikkingen, die zich bevinden in, op, of onder huidig appartementsgebouw en dienstig zijn hetzij voor huidig appartementsgebouw “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.” in oprichting, hetzij voor het later op te richten appartementsgebouw op het resterende perceel grond van “DEEL B. hierbovenvermeld, vanaf de dag van de eerste eigendomsoverdracht van één der privatieven onveranderd zullen moeten blijven bestaan en gebruikt zullen mogen worden volgens hun bestemming, en zulks ten titel van eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid ten wederzijdse bate en laste van de ermede bevoordeligde of bezwaarde privatieven en medeëigendom en mits onderhoud lastens de erdoor bediende goederen.

HOOFDSTUK TWEE:

WONINGSTATUUT .

ARTIKEL NEGEN: MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM:

Het appartementsgebouw “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.” bevat privatieve delen en zaken, waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie of het aandeel hierna bepaald.

Worden als “PRIVATIEVEN” genoemd in het appartementsgebouw “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.”:

-In de ondergrondse verdieping niveau -1. en niveau -2.

De enkele garages of autobergplaatsruimten en de dubbele garages of autobergplaatsruimten op de ondergrondse verdieping niveau -1. en niveau -2. van het hierbovenbeschreven perceel bouwgrond “LOT 1 en LOT 2” waarop huidig appartementsgebouw wordt opgericht.

-Op het gelijkvloers:

De twee appartementen, de studio en het handelsprivatief;

-Op de eerste tot en met de vijftiende verdieping:

De vier type-appartementen op iedere verdieping en aangeduid als appartement "TYPE A.", "TYPE B.", "TYPE C." en "TYPE D."

-Op de zestiende verdieping:

De twee appartementen;

-Op de zeventiende verdieping:

Het enige appartement;

ARTIKEL TIEN: VERSPREIDING VAN DE GEMENE DELEN:

TOEKENNING:

-AAN : DE ONDERSCHEIDEN PRIVATIEVEN,

-VAN : DE QUOTITEITEN IN DE MEDEËIGENDOM:

Het aandeel van iedere medeëigenaar van een privaat in de gemene delen, hierinbegrepen de grond, wordt uitgedrukt in een aantal eenheden in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Aldus bezit ieder privaat als afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen of zaken.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN (10.000/10.000sten), verdeeld als volgt in het appartementsgebouw "RESIDENTIE SEASIGHT - DEEL A."

-IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING NIVEAU -1. EN NIVEAU -2.:

- In de ondergrondse verdieping niveau-1.:

* Iedere enkele garage of

autobergplaatsruimte:

Twee/tienduizendsten:----- 2/10.000sten

*Iedere dubbele garage of

autobergplaatsruimte:

Vier/tienduizendsten:----- 4/10.000sten

Hetzij in totaal voor zestien(16)enkele garages of autobergplaatsruimten en vier(4)dubbele garages of autobergplaatsruimten :

Achtenveertig/tienduizendsten:-----48/10.000sten

-In de ondergrondse verdieping niveau -2.:

* Iedere enkele garage of

autobergplaatsruimte:

Twee/tienduizendsten:-----2/10.000sten

* Iedere dubbele garage of
autobergplaatsruimte:
Vier/tienduizendsten:-----4/10 .000sten

Hetzij in totaal voor achttien(18) enkele garages of autobergplaatsruimten en
vijf(5) dubbele garages of autobergplaatsruimten :
Zesenvijftig/tienduizendsten:-----56/10.000sten

-OP HET GELIJKVLOERS:

* Het appartement, genaamd "GV.1."
Honderd vijftig/tienduizendsten:-----150/10 .000sten

* De studio, genaamd "GV.2":
Eenennegentig/tienduizendsten:-----91/10.000sten

* Het appartement, genaamd "GV.3."
Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten :-----175/10 .000sten

* Het handelsprivatief, genaamd: "H.GV.4":
Vijftig/tienduizendsten:-----50/10.000sten

Hetzij in totaal voor de vier(4)privatieven op het gelijkvloers
Vierhonderd zesenzestig/tienduizendsten: 466/10.000sten

- OP DE EERSTE TOT EN MET DE VIJFTIENDE VERDIEPING:
Op ieder der vijftien type-verdiepingen:

* Appartement TYPE A.:
Honderd tachtig/tienduizendsten :-----180/10.000sten

* Appartement TYPE B.:
Honderd vijftwintig/tienduizendsten :-----125/10.000sten

* Appartement TYPE C.:
Honderd en vijf/tienduizendsten :-----105/10.000sten

* Appartement TYPE D.:
Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten :-----175/10.000sten

Hetzij in totaal:

-Per verdieping:
Vijfhonderd vijftachtig/tienduizendsten:----- 585/10.000sten

-Voor de vijftien verdiepingen samen:

Achtduizend zevenhonderd
vijfenzeventig/tienduizendsten:-----8.775/10.000sten

-OP DE ZESTIENDE VERDIEPING:

* Het appartement genaamd
"TV.16.":

Tweehonderd twintig/tienduizendsten:----- 220/10.000sten

* Het appartement genaamd
"D.16.":

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten:-----175/10.000sten

Hetzij in totaal op de zestiende verdieping:

Driehonderd vijfennegentig/tienduizendsten:---- ----- 395/10.000sten

-OP DE ZEVENTIENDE VERDIEPING:

Het enige appartement
genaamd "TV.17.":

Tweehonderd zestig /tienduizendsten:-----260/10.000sten

Hetzij in totaal op de
zeventiende verdieping:

Tweehonderd zestig/tienduizendsten:----- 260/10.000sten

ALGEMEEN TOTAAL:

TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN:-----10.000/10.000sten

Zoals hierboven reeds vermeld, zal de verspreiding van de gemene delen en de quotiteiten in de medeëigendom toegekend aan twee aaneenpalende privatieven gewijzigd worden, indien overeenkomstig de toepassing van het hierbovenvermelde "ARTIKEL ACHT, RUBRIEK A.", een gedeelte van een privaat ingelijfd wordt bij een aanpalend privaat.

Onder voorbehoud van voormelde uitzondering, zal de aanbedeling van de gemene delen, zoals hierboven vastgesteld, echter nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil ook zou komen vast te staan tussen de verschillende privatieven tengevolge van veranderingen of ombouwingen die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits besluit van de Algemene Vergadering.

ARTIKEL ELF : VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

Om een onbetwistbare wettelijke basis te verlenen aan deze verdeling tussen de privatieven en de gemene delen zullen al de verkrijgers van onverdeelde delen in de grond, waarop de gebouwen worden opgericht,-de ene in het voordeel van de andere - door het enkele feit van de verwerving, verzaken aan het recht van natrekking inzake onroerende goederen voor zover dit recht van natrekking voor elk van hen geen betrekking heeft op de privatieven - waarvan zij het volledige en uitsluitende eigendomsrecht voorbehouden - doch wel met betrekking tot de aandelen in de gemene delen die van voormelde privatieven afhangen.

ARTIKEL TWAALF : ERFDIENSTBAARHEDEN:

Ingevolge de verwerving van een privaatief of op zichzelf reeds, bezwaren de verkrijgers van een privaatief hun privé-eigendom in het voordeel van de andere privé-eigendommen met al de erfdiensbaarheden nuttig of noodzakelijk voor de uitvoering van onderhavige basisakte.

Deze erfdiensbaarheden worden als dusdanig gevestigd hetzij krachtens overeenkomst tussen partijen hetzij krachtens de bestemming door de huisvader.

Bovenvermelde bepalingen gelden voornamelijk voor de uitzichten, voor de gemeenschappelijke afloop der afvoerbuizen, de leidingen van water, gas, elektriciteit, teledistributie, telefoon en leidingen met betrekking tot welkdanige nutsvoorzieningen ook, en in het algemeen alles wat gemeen is en vooral de erfdiensbaarheden bestaande tussen de diverse privé-eigendommen, enerzijds, en tussen deze privé-eigendommen en de gemene delen, anderzijds, en dit naar aanleiding van zowel hun uitvoering als van het gebruik van privaatieve en/of gemeenschappelijke ruimten.

HOOFDSTUK DRIE: ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM:

Teneinde alles te regelen wat betreft de verdeling van het gebouw, de vaststelling van de rechten van de medeëigenaars, het beheer, de bewaring, het gebruik en de eventuele wederopbouw van het appartementsgebouw en zijn aanhorigheden, alsook het gemeenschappelijk gebruik heeft komparante een algemeen reglement van medeëigendom opgesteld, hetwelk hieraan gehecht wordt om er samen met onderhavige basisakte te worden geregistreerd en te worden overgeschreven op het bevoegde Hypotheekkantoor.

De duur van dit reglement is beperkt tot de duur van de medeëigendom met betrekking tot huidig appartementsgebouw "Residentie "SEASIGHT-DEEL A."

Door het enkele feit van het verkrijgen van een recht van eigendom, het genot of het gebruik van een privaatief, zullen de eigenaars, de vruchtgebruikers en andere zakelijke gebruikers, alsook hun rechtverkrigenden en rechthebbenden in de plaats gesteld worden van komparante voor wat betreft dit reglement van medeëigendom.

Dit reglement van medeëigendom bestaat uit een ZAKELIJK STATUUT en uit een REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

I. HET ZAKELIJK STATUUT:

De bepalingen van het zakelijk statuut en de erfdienstbaarheden die er zouden kunnen uit voortvloeien zijn verplichtend voor ieder der medeëigenaars en zijn tegenstelbaar aan derden door het enkele feit van de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bedingen van het zakelijk statuut kunnen worden gewijzigd bij besluit van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

II. HET REGLEMENT VAN ORDE:

Dit reglement van orde heeft tot voorwerp het regelen van alles wat betrekking heeft tot het gebruik van het appartementsgebouw met complex van ondergrondse garages of autobergplaatsen “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.”, het leven in gemeenschap en de goede gang van zaken.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut .

Het kan gewijzigd worden bij besluit van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Deze wijzigingen, die niet behoren tot het zakelijk statuut, worden niet overgeschreven op het hypotheekkantoor.

WOONSTKEUZE.

Keuze van woonplaats wordt gedaan in het woning-komplex van elke mede-eigenaars, behoudens notificatie aan de beheerder-syndicus van een woonstkeuze binnen het grondgebied van het Koninkrijk.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde dezer, om welke reden het ook zij.

B I J L A G E .

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

betreffende het appartementsgebouw gelegen te 8450 Nieuwpoort, aan en nabij de Zeedijk en Albert I laan genaamd: “RESIDENTIE SEASIGHT-DEEL A.”

UITEENZETTING.

ARTIKEL EEN:

Gebruik makend van het vermogen toegekend door artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek, heeft komparante het hiernavolgend statuut vastgesteld van het hierbovenbeschreven appartementsgebouw, om alles te regelen wat betreft de verdeling, de bewaring, het onderhoud en eventueel de wederopbouw van het appartementsgebouw. De bedingen voorzien in het deel A hierna, zijn verplichtend voor iedereen, ten titel van zakelijk statuut en zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

ARTIKEL TWEE:

Er wordt insgelijks een reglement van orde opgesteld, hebbende tot voorwerp het gebruik van het appartementsgebouw.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut.

ARTIKEL DRIE:

Het zakelijk statuut van het appartementsgebouw en het reglement van orde, vormen het reglement van medeëigendom.

Alle overdragende of declaratieve akten, evenals de huurovereenkomsten, hebbende tot voorwerp een privaatief, zullen het beding inhouden dat de verkrijger of huurder kennis heeft van dit reglement van medeëigendom, en dat hij in de plaats is gesteld in alle rechten en plichten die voortspruiten uit dit reglement van medeëigendom en uit de beslissingen genomen door de algemene vergaderingen.

Iedere verkrijger verplicht zijn erfgenamen en rechthebbenden solidair en ondeelbaar tot de uitvoering van dit reglement van medeëigendom.

Bij gebrek aan akte of ander geschrift, behelst het feit van eigenaar, vruchtgebruiker, gebruiker of huurder te zijn van een privaatief, de verplichting al de hier opgenomen lasten en voorwaarden uit te voeren.

A. ZAKELIJK STATUUT VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW:

HOOFDSTUK EEN: PRIVATIEVE DELEN EN GEMENE DELEN:

Afdeling een: Privatieve delen:

1. Worden onderworpen aan het individueel eigendomsrecht de gedeelten van het gebouw en van de grond, die voor uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn

2. Privatieve delen:

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

- a) de bekleding van de grond: parket, plankenvloer, tegels, voltapijt, enzovoort;
- b) de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding;
- c) de medeëigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieven;
- d) de vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
- g) de sanitaire installatie, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort;
- h) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosterings;
- i) de balkons en terrassen met hun leuning, eventuele afschermingen en bergingen;
- j) de brievenbus in de inkom;
- k) de privatieve tellers van water, gas en elektriciteit;
- l) de bel aan de inkomdeur der privatieve eigendommen;
- l) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- m) de eventuele videofoonontvanger in het privaatief;

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

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de eventuele op het dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend gebruik ten voordele van dit privaatief.

Afdeling twee: Gemene delen:

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende:

- a) de grond zoals hierboven beschreven;

- b) de grondvesten, de zware gevels, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen;
 - c) het betongeraamte, de ruwbouw van balkons en terrassen;
 - d) de eventuele voetpaden;
 - e) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
 - f) de dakingen en hun goten;
 - g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
 - h) de versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters, de zonneluiken en rolluiken en hun bijhorigheden);
 - i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit, telefoon en teledistributie, vanaf de straat tot aan de particuliere tellers
 - j) de eventuele luchtkoepels;
 - k) de inrichting tot de verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
 - l) de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, trappenhuis en trapzalen tot aan de hoogste verdieping;
 - m) de algemene inkom met inkomdeur en toegang;
 - n) de liften, liftkokers, liftmachines, de liftmachinekamers en toebehoren;
 - o) de luchtkokers;
 - p) de eventuele vuilnisschachten met hun bijhorigheden;
 - q) de deuropener;
 - r) de belinstallatie met deuropener en eventuele videfooninstallatie
 - s) de inrit, uitrit, doorrit en manoeuvreerruimte in het ondergrondse garagecomplex niveau -1 en niveau -2;
 - t) de plafonds in de ondergrondse verdieping, niveau -1 en niveau -2;
- Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

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

HOOFDSTUK TWEE: ZAKELIJKE RECHTEN :

ARTIKEL EEN:

De uitoonverdeeldheidtrekking betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid. De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met enig zakelijk recht of inbeslaggenomen worden, tenzij samen met het privaatief eigendom, en dan nog slechts tot beloop van het aandeel afhangende van het privaatief eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

ARTIKEL TWEE:

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatief eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van

de andere eigenaars niet te schaden noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen schaden of verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatief eigendom veranderen, zoals dit hem belieft maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweegbrengen, betreffende de gemene delen of privatieven van andere eigenaars.

Schade of beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfdertijd als de werken zelf. Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen in hun privaatief gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden, hierna vermeld in artikel drie.

ARTIKEL DRIE:

a) Wijzigings-of veranderingswerken aan gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een architect.

Ook de kosten van de architect zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

b) Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan de eigen delen mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

Schilderwerken aan de buitenkant der ramen geschieden alleen kollektief. De verrekening gebeurt volgens quotiteiten. Deze regeling kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissende met vier/vijfde van tegenwoordige of vertegenwoordigende stemmen.

Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur van de verf betreffende:

- de inkomdeur van het privaatief (namelijk de deur welke het privaatief verbindt met de gang of de inkom), -buitenvensters en ramen, -de balkons, de leuning en de weringen,
- de zonneluiken of rolluiken, -en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

B. BEHEER VAN HET GEBOUW:

ARTIKEL VIER:

De algemene vergadering van alle medeëigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden hierna uiteengezet littera C.

ARTIKEL VIJF:

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een syndicus, welke echter niet noodzakelijk medeëigenaar moet zijn.

Deze is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van syndicus ambtshalve uitgeoefend door komparante of door de persoon door haar aangeduid.

Als syndicus wordt aangesteld: de Naamloze Vennootschap "EECKE AGENTSCHAP", met uitbatingszetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan, 229, en dit voor een

periode van tien jaar te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering van het nog op te richten appartementsgebouw "Residentie Seasight-Deel A."

Daarna wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

De kandidatuur, welke per aangetekend schrijven aan de uittredende syndicus wordt bekend gemaakt, zal door deze laatste aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De eerste syndicus mag zich voorstellen als kandidaat.

De syndicus die wenst ontslag te nemen, moet dit schriftelijk en minstens drie maand op voorhand aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering ter kennis brengen.

De algemene vergadering heeft echter steeds het recht de syndicus uit zijn functie te ontslaan in geval van zware tekortkomingen, mits voorbericht van drie maanden.

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient de syndicus binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

ARTIKEL ZES:

De vergoeding voor de syndicus wordt bepaald overeenkomstig de barema¹s uitgewerkt door de VZW "Confederatie der Immobiliënberoepen", "C.I.B.", afdeling Kust.

De vergoeding wordt bepaald per privaat appartement, handelsprivatief, garage) maar behoort tot de algemene onkosten van het appartementsgebouw.

ARTIKEL ZEVEN:

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

ARTIKEL ACHT:

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen te worden ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen.

In geval van hoogdringendheid kan de syndicus ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

ARTIKEL NEGEN:

Minstens een maal per jaar, geeft de syndicus aan iedere medeëigenaar een gedetailleerde staat, vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en int deze sommen.

Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand worden voorgelegd.

In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen vanaf datum ontvangst der afrekening.

Een borgsom zal voorzien worden welke de algemene onkosten van minstens een jaar zal dekken.

Een voorschot zal gegeven worden aan de syndicus teneinde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk uit te voeren en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het op gang brengen van de kollektiviteit zal komparante of de persoon door haar aangeduid als voorlopige syndicus het bedrag vaststellen welke door iedere medeëigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene kosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van de borgsom, welke steeds behouden dient te blijven. Het bedrag van de borgsom kan aangepast worden.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar, in geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden, het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 577-11 §2 van het Burgerlijk Wetboek, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De borgsom zal hem slechts teruggestort worden nadat de nieuwe eigenaar in handen van de syndicus een gelijkaardige som gestort heeft.

Iedere eigendomsoverdracht moet door de nieuwe verkrijger, binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de syndicus bij een ter post aangetekend schrijven.

ARTIKEL TIEN: GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE.. KOSTEN:

1. Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft:

-hetzij het voorschot of de borgsom, gevraagd door de syndicus, te betalen of aan deze laatste terug te betalen,

-hetzij zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht bij een ter post aangetekende schrijven, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen, vermeld onder punt 2. hierna.

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

a) de levering van water, gas en elektriciteit aan de ingebreke geblevene, stop te zetten;

b) de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling;

c) te ontvangen tot beloop van het passend bedrag, de huurgelden welke toekomen aan de medeëigenaar, die in gebreke blijft;

Ten dien einde doet iedere medeëigenaar van nu af aan en voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in het voordeel van de syndicus voor het geval die medeëigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de kollektiviteit.

De huurder bekommt rechtsgeldig kwijting van de syndicus.

d) te vorderen van ieder der medeëigenaars het aandeel van de in gebreke geblevene in de gemeenschappelijke onkosten en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.

3. Alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor rekening van de kollektiviteit brengen van rechtswege interesten op aan twaalf frank ten honderd (12%) per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de tweede maand na opvraging of algemene vergadering.

4. Ten titel van forfaitaire schadeloosstelling is de medeëigenaar die in gebreke blijft tegenover de kollektiviteit een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advokaten, door de kollektiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL ELF:

De beheersrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

De syndicus geeft mededeling ervan, samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering.

De commissaris van de rekeningen heeft mandaat om deze afrekening te verifiëren aan de hand van de bewijsstukken, en hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering en doet eventueel voorstellen.

C. ALGEMENE VERGADERINGEN:

ARTIKEL TWAALF:

De beschikkingen welke thans volgen, regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergaderingen der medeëigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut, het reglement van medeëigendom of over het reglement van orde.

Alle eigenaars van een privaatief, alsmede .hen die een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen vormen samen de algemene vergadering. Huurders zijn nooit toegelaten. De rechtspersonen worden vertegenwoordigd door hun bevoegde vertegenwoordigers.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de

algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

ARTIKEL DERTIEN:

De algemene vergadering is slechts dan regelmatig samengesteld indien alle gerechtigden tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen worden.

De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, ongeacht of deze tegenwoordig waren of niet.

In algemene vergadering bijeengeroepen hebben de medeëigenaars de meest uitgebreide machten.

ARTIKEL VEERTIEN:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de 15-daagse periode die loopt van 7 dagen voor tot 7 dagen na de laatste zaterdag van mei.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL VIJFTIEN:

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in artikel 14 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar

het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL ZESTIEN:

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde.

Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief.

Alleen de punten van de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing. Nochthans staat het de aanwezige medeëigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht het voorwerp uitmaken van een beslissing.

ARTIKEL ZEVENTIEN:

Alle medeëigenaars, welke ook hun aandeel in de quotiteiten van het gebouw weze, vormen samen de algemene vergadering.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts adviserend en niet bindend.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaatief, hetzij ingevolge een overlijden, hetzij ingevolge een overdracht onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en hoedanigheid schriftelijk in kennis te stellen van de syndicus.

ARTIKEL ACHTTIEN:

Iedere medeëigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

ARTIKEL NEGENTIEN: QUORUM:

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL TWINTIG: MEERDERHEID:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemeenschappelijke delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom diengevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

ARTIKEL EENENTWINTIG: AFWIJKINGEN QUORUM EN BESLUITVORMING:

Opgeheven

ARTIKEL TWEEENTWINTIG: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM:

Onverminderd artikel 577-8/1 B.W. kan de algemene vergadering steeds beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één

jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

ARTIKEL DRIEËNTWINTIG:

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte. Iedere mede-eigenaar heeft ten allen tijde het recht kennis te nemen van voormeld register alsook het recht afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing.

D. VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN KOSTEN;

ARTIKEL VIERENTWINTIG: BEGRIP:

Onder algemene onkosten dient begrepen te worden:

-alle kosten betreffende het onderhoud en de herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn

-de kosten van het gebruik en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties;

-de beheerskosten;

-de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobiliair; -de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de kollektiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt;

-de premiën van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars;

-de kosten van wederopbouw van het gebouw ingeval van vernieling ervan;

- het elektriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller;

- de vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst;

- de kosten van aankoop van vuilniscontainers en ander gerief en het loon van het onderhoudspersoneel aangesteld voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen;

- alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de syndicus uitgegeven

Zijn eveneens ten laste van de kollektiviteit en dienen aanzien te worden als gemeenschappelijke onkosten :

- het buitenschilderwerk der ramen en de toegangen tot de privatieven;

- het onderhoudswerk met betrekking tot de armleuningen, de balkons, de zonneschermen en rolluiken, alsook van alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs indien het privatieve delen betreft, ter uitzondering vanzelfsprekend van de gordijnen;

ARTIKEL VIJFENTWINTIG: VERDELING DER LASTEN:

ALGEMENE REGEL:

In algemene regel worden de algemene onkosten, inbegrepen de kosten van de onderhoudswerken aan de privatieve delen - ten laste gelegd van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald - betaald en gedragen door alle medeëigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

UITZONDERINGEN:

1. Het handelsprivatief met haar aanhorigheden op het gelijkvloers komt niet tussen in de navolgende kosten en uitgaven:

a) de uitgaven betreffende onderhoud, reiniging, herstelling, schilderwerk, verlichting (minuterie) betreffende de algemene inkom, de algemene inkomhall, de trappen, trapzalen, doorloopgallerij op gelijkvloers, overlopen en gangen op de verschillende bouwlagen;

b) de kosten betreffende de liften, hieronder begrepen zijnde: het verbruik en de huur van de tellers, alle kosten van onderhoud, herstelling, gehele of gedeeltelijke vernieuwing of vervanging van de lift, zijn machines en bijhorigheden, en de premies van de verzekeringen afgesloten betreffende de lift en zijn gebruik;

c) de eventuele schilderwerken aan de ramen, armleuningen en borstweringen, alsook de inkomdeur van de woonprivatieven van het appartementsgebouw;

Het handelsprivatief dient zelf in te staan voor alle kosten van onderhoud en schilderwerk van ramen, uitstalramen, inkomdeur van hun privatief.

Dit handelsprivatief dient echter zorg te dragen dat de gedeelten waaromtrent het dient in te staan voor onderhoud en schilderwerk steeds een net en passend uitzicht hebben.

Komt het echter aan deze verplichting tekort dan kan de kollektiviteit de noodzakelijke werken uitvoeren en de kosten ervan ten laste leggen van de ingebreke gebleven eigenaar, doch na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven.

2. Regeling met betrekking tot niet verkochte privatieven:

Komparante komt niet tussen in de algemene onkosten van de niet verkochte privatieven, al is zij nog zelf eigenaar van deze niet verkochte privatieven, ter uitzondering echter voor wat de verzekeringspremie betreft.

Komparante zal echter wel dienen tussen te komen in de algemene onkosten met betrekking tot de niet verkochte privatieven, ingeval van verhuring, uitbating of enige andere ingebruikname van deze privatieven in zijn voordeel.

Voor wat betreft het modelappartement en/of modelstudio zal komparante nooit dienen tussen te komen in de algemene onkosten, behalve voor het aandeel van dit appartement of deze studio in de verzekeringspremie.

3. Aansluiting op kabeldistributie is ten laste van de kopers en behoort tot de kosten van het opgangbrengen van het appartementsgebouw.

Het abonnement is ten laste van de kollektiviteit maar wordt verdeeld per eenheid, niet per duizendsten.

4. De uitgaven gedaan door de voorlopige syndicus zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering.

Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle medeëigenaars, onverschillig sinds welke datum zij medeëigenaar geworden zijn, op voorwaarde vanzelfsprekend dat zij medeëigenaar geworden zijn vóór de datum van voormelde eerste algemene vergadering.

LASTEN VAN PARTICULIERE ONVERDEELDHEDEN:

Met betrekking tot de kosten, lastens bepaalde medeëigenaars, ter uitsluiting van andere medeëigenaars, wordt een vergadering samengesteld enkel uit die medeëigenaars die de last van de uitgave dienen te dragen, en is die vergadering bevoegd om zich desbetreffende uit te spreken, zonder tussenkomst van de andere medeëigenaars.

§1. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN:

ARTIKEL ZESENTWINTIG:

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de onderhoudswerken en schilderwerken aan de privatieven, ten laste gelegd van de kollektiviteit zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

Behalve voor het handelsprivatief op het gelijkvloers kan geen enkele afwijking worden toegelaten, tenzij door de algemene vergadering.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG: HERSTELLINGEN:

De herstellingen worden ingedeeld in drie categorieën:

a) Dringende herstellingen:

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen, zoals gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen, dakgoten en terrassen, herstellingen aan elektrische leidingen mogen door de syndicus eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

b) Noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn:

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

c) Herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn, doch die een voordeel of verbetering medebrengen:

Deze herstellingen en werken worden beslist met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De medeëigenaars dienen, zonder enige vergoeding, de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat die werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

ARTIKEL ACHTENTWINTIG:

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellingen en reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen, welke anders niet toegankelijk zijn.

Voormelde bepaling is eveneens van toepassing voor het nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht.

Behoudens de dringende herstellingen die dienen uitgevoerd te worden, zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden vanaf een mei tot en met een oktober.

Indien de syndicus de toegang tot het privaatief verhinderd wordt - onder meer en niet uitsluitend, door het plaatsen van andere sloten, dan kan de syndicus niet verantwoordelijk gesteld worden voor de eventuele meerschade, welke alsdan uiteraard ten laste blijft van de betrokken eigenaar.

ARTIKEL NEGENTWINTIG:

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit nodig mocht blijken.

Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de syndicus op kosten van de kollektiviteit, doch slechts na voorafgaandelijke verwittiging van de medeëigenaars van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

§2. BELASTINGEN:

ARTIKEL DERTIG:

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het appartementsgebouw, tenzij de Bestuur der Belastingen deze zou bepalen per privaatief.

§3. VERZEKERINGEN:

ARTIKEL EENENDERTIG:

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis afgesloten worden welke de hierna vermelde risico's zal dekken:

1°. Brand:

Deze verzekering slaat zowel op de privatieven - inbegrepen de inboedel - als op de gemene delen en dekt het risico van bliksemingslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit, neerstorting van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden en het verhaal van medeëigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst, vrienden, kennissen of relaties van de medeëigenaar welke het privaatief mogen gebruiken, op voorwaarde echter dat geen huurovereenkomst afgesloten werd en dat de aansprakelijkheid van de gebruiker niet gewaarborgd is door een afzonderlijk kontrakt(bijvoorbeeld een polis welke de burgerlijke aansprakelijkheid waarborgt).

2°. Stormschade: inbegrepen ballustrades en terrasscheidingen:

3°. Glasbraak:

Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermopanens, securit, ook lichtkoepels; zelfs wanneer de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken.

4°. Waterschade:

De verzekering daarvan belooft tien ten honderd (10%) van het kapitaal tegen brand.

5°. Burgerlijke verantwoordelijkheid:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het, gebouw, voornamelijk tengevolge van het gebruik van de lift, van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of televisie, gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van gang en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen enzovoort en alle verantwoordelijkheid wegens het gebouw voorzien bij de artikelen 1334 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6°. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid ingeval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg van en naar het werk.

7°. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "uitbating":

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de kollektiviteit ingeval van schade, veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van privatieven:

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in de uitoefening van hun werkzaamheden;
- door de syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie;

ALGEMENE REGEL.

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premiën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in verhouding als hiervoor bepaald.

Alle kontrakten worden afgesloten door de syndicus, handelend namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige syndicus of komparante te eerbiedigen en voort te zetten.

Gedurende een periode van tien jaar dienen alle verzekeringskontrakten waarvan de premien deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de syndicus, dit alles op straffe van schadeloosstelling.

Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze er opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn.

Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers.

Iedere medeëigenaar staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

ARTIKEL TWEEËNDERTIG:

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijnen laste.

ARTIKEL DRIEËNDERTIG:

a) Indien eigenaars verfraaiingwerken lieten uitvoeren aan hun privatieven dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, bij dezelfde maatschappij en door tussenkomst van dezelfde makelaar die instaat voor de verzekering van het appartementsgebouw.

Zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b) Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid, van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten bij dezelfde verzekeringsmaatschappij en door tussenkomst van dezelfde makelaar die instaat voor de verzekering van het appartementsgebouw, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

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

ARTIKEL VIERENDERTIG:

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen, uitgekeerd in uitvoering van de polis, geïnd worden door de syndicus in tegenwoordigheid van deze medeëigenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank, of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de

desbetreffende wetgeving en huidige clausule zal dan aan hen ook geen nadeel kunnen berokkenen; Hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

ARTIKEL VIJFENDERTIG:

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden:

a) Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het tekort ten laste van alle medeëigenaars, in verhouding tot hun aandeel in het appartementsgebouw.

Is de vergoeding hoger dan de kosten van de instaatstelling dan komt het batig saldo hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b) Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het appartementsgebouw, tenzij een algemene vergadering er anders over beslist.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken, dan zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in het appartementsgebouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke interesten zoals in handelszaken beginnen te lopen.

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

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van de overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord, en bij gebreke daarvan door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement waar het appartementsgebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Wordt het appartementsgebouw niet wederopgebouwd dan neemt de onverdeeltheid een einde en de gemene delen worden bij licitatie-verkoop te gelde gemaakt of verdeeld.

De vergoeding van de verzekering samen met het produkt van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars opnieuw in verhouding tot hun aandeel in het appartementsgebouw.

§4.BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN:

ARTIKEL ZESENDERTIG:

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene, medeëigenaars of derden, wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Indien een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederen uitsluitend ten zijnen laste.

E. BESTEMMING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUITEN:

ARTIKEL ZEVENENDERTIG:

1. Het is verboden in de appartementen op de eerste tot en met de vijftiende verdieping handel te drijven.

Wel is het echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep, of er kantoren of consultatieplaatsen in te richten hetzij in hoedanigheid van fysieke persoon, als in hoedanigheid van rechtspersoon.

Lessen in turnen, muziek en dans mogen er echter niet gegeven worden.

2. Het handelsprivatief met haar aanhorigheden op het gelijkvloers mag bestemd worden tot uitoefening van een handels- of beroepsbedrijvigheid, ter uitzondering evenwel van elke handels- of beroepsbedrijvigheid behorende tot de horecasector, welke verboden is.

Zijn eveneens verboden: de hinderlijke of storende handelsbestemmingen, hieronder begrepen zijnde:

-de buitengewone-drukte-veroorzakende bestemmingen, zoals onder andere dans- en spelgelegenheden en fietsenverhuur, -de geluidslast-veroorzakende bestemmingen, -vishandel of slagerijen en aanverwante bestemmingen -geurhinder-veroorzakende bestemmingen,

-zedenschennende en ergernisverwekkende bestemmingen

-in het algemeen: elke handelsbestemming die het rustig genot van voor vakantie of rust bedoelde woongelegenheden kan hinderen.

3. De ondergrondse garages of autobergplaatsruimten in de ondergrondse verdieping niveau -1 en niveau -2 dienen bestemd te worden tot het parkeren van een personenwagen.

Auto's in het kader van een verhuuringsbedrijf, zoals taxi, zijn aldus uitgesloten.

WIJZIGING VAN BESTEMMING: ALGEMENE REGEL:

1. Komparante behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de bestemming van de privéruimten te wijzigen mits inachtneming van de beperkingen hierbovenvermeld ter vrijwaring van het rustig genot.

2. Komparante behoudt zich eveneens het recht voor dit recht tot wijziging van de bestemming alsmede het recht de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren, over te dragen aan een derde-verkrijger of naderhand aan deze derde de nodige toelatingen te verlenen, eveneens mits inachtnemingen van de beperkingen hierbovenvermeld ter vrijwaring van het rustig genot.

Deze verandering van bestemming zal geen invloed hebben noch op de verdeling van de aandelen in medeïgendom, noch op de tussenkomst in de algemene onkosten.

Elke wijziging van bestemming welke komparante of derde-verkrijger, aan wie komparante haar recht tot wijziging van bestemming heeft overgedragen, voornemens is uit te voeren, zal geschieden zonder dat een nieuwe tussenkomst van de andere medeëigenaars

vereist is, en zonder dat de andere medeëigenaars enig recht op schadeloosstelling, uit welke hoofde ook, kunnen laten gelden.

ARTIKEL ACHTENDERTIG:

Het is uitdrukkelijk verboden de gemeenschappelijke ruimten te bestemmen tot persoonlijk gebruik voor het plaatsen van goederen, voorraden, fietsen, kinderwagens en dergelijke meer.

ARTIKEL NEGENENDERTIG:

Bijzondere afwijkingen nopens de bestemming van zowel privatieve ruimten als gemeenschappelijke ruimten kunnen toegestaan worden door de algemene vergadering.

HOOFDSTUK DRIE: REGLEMENT VAN ORDE.

ARTIKEL VEERTIG:

Huidig reglement van orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering.

A.INWENDIGE ORDE:

ARTIKEL EENENVEERTIG:

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven

Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is of de andere betrekkers zou storen.

In de gangen of op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals het reinigen van tapijten, beddegoed, klederen en meubels of schoenpoetsen en dergelijke meer.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van de gebouw zou kunnen benadelen.

ARTIKEL TWEEËNVEERTIG:

Het schilderen van de gevels en van de op de openbare weg zichtbare privé-bestanddelen, wordt onder het toezicht van de syndicus uitgevoerd, overeenkomstig een door de algemene vergadering uitgedacht plan.

Bij verhuizing van de bewoner van een privaatief, neemt deze minstens veertien dagen vooraf, alle nodige maatregelen in overleg met de syndicus om zo weinig mogelijk de andere medegerechtigden hierdoor te hinderen.

Het uitkloppen der klederen, tapijten en dergelijke voorwerpen, mag enkel geschieden op de door de algemene vergadering aangewezen plaats en tijdstip.

ARTIKEL DRIEËNVEERTIG:

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het appartementsgebouw om in het appartementsgebouw honden, katten en vogels te houden.

Is het dier echter hinderlijk- en alleen dan - door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering.

ARTIKEL VIERENVEERTIG:

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen der vensters en dorpels de gevels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

ARTIKEL VIJFENVEERTIG :

Met het oog op de standing van het appartementsgebouw kan komparante of- bij haar ontstentenis of haar niet-optreden - de algemene vergadering de medeëigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de hoofdgevels te voorzien van garnituren en passende overgordijnen, en er het soort weefsel, de tekeningen en de kleur van bepalen. Zij kan evenwel ook verbieden gordijnen te hangen.

In dezelfde mate kan komparante of de algemene vergadering een eenvormig model van zonneluiken opleggen of het aanbrengen ervan verbieden.

ARTIKEL ZESENVEERTIG:

Het is strikt verboden welke publiciteit ook aan te brengen op het gebouw: noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren, noch in de algemene inkom, de algemene inkomhall, de trapzalen, de gemeenschappelijke gangen of overlopen, noch in eventuele andere gemeenschappelijke ruimten.

Voormeld verbod geldt niet voor het handelsprivatief op het gelijkvloers, dat publiciteit mag aanbrengen, zelfs lichtgevend.

Het verbod van publiciteit geldt evenmin voor komparante met het oog op de verkoop van de appartementen der "Residentie SEASIGHT-DEEL A."

Is enkel toegelaten:

a) het aanbrengen van de gebruikelijke aanplakbiljetten dat een appartement te koop is.

Deze aanplakbiljetten waarvan de grootte de gebruikelijke oppervlakte niet mag overtreffen mogen alleen aangebracht worden op de vensters van het desbetreffende te huur gestelde of te koop gestelde appartement.

b) het aanbrengen op de inkomdeur van ieder privatief van een plaat welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

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

Insgelijks mogen op de brievenbus in de algemene inkom naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook de verdieping waar het privatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG:

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen.

As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele schachten.

Indien vuilnisschachten of vuilniskokers zijn voorzien in het gebouw is het ten strengste verboden warme as, vloeistoffen, flessen of glasscherven of welkdanige voorwerpen ook, die de koker kan verstoppen, in de vuilnisschacht of -koker te werpen. Indien de vuilnisschacht of -koker verstopt is door de schuld van een van de bewoners door het niet naleven van laatstvermelde verbod, dan zullen de kosten van het ontstoppen uitsluitend ten zijnen laste gelegd worden.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG:

Het gebruik van de ondergrondse garages of autobergplaatsen is onderworpen aan navermelde verbodsbepalingen en voorschriften:

Het is ten strengste verboden:

-er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken, behoudens de normale voorraad in de tank van de wagen zelf;

-binnen het ondergrondse garage- of autobergplaatskomplex gebruik te maken van verwittigingssystemen of een vrije uitlaatbuis;

-de motoren nutteloos te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen;

Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden te worden.

De garages of autobergplaatsruimten mogen nooit als werkplaats gebruikt en evenmin als ruimte voor het ontplooiën van welkdanige activiteit ook welke onverenigbaar is met de normale bestemming ervan, zijnde het parkeren van voertuigen.

Voor zoveel als nodig wordt hier verwezen naar de thans bestaande reglementen inzake brandbeveiliging waarbij wagens met L.P.G. niet mogen geparkeerd worden in het ondergrondse garage- of autobergplaatsruimtenkomplex.

De doorgang naar Albert I laan en de ruimte tussen het complex van ondergrondse garages of autobergplaats ruimten dient ten allen tijde vrij te blijven. Het is derhalve niet toegelaten er stil te staan of te stationeren of er wagens te wassen.

Niet-vergezeld kinderen onder de veertien jaar zijn in het complex van ondergrondse garages of autobergplaatsruimten niet toegelaten. Bijgevolg is het hen dan ook niet toegelaten er met fietsen of speeltuigen in of uit te rijden.

Lawaai door voertuigen dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Ingelijks dient luchtbezoedeling door de motor zoveel mogelijk vermeden te worden.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG:

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

B.MORALITEIT EN RUST :

ARTIKEL VIJFTIG:

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het privaat bewonen, burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit verstoord wordt door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard ook te gebruiken, die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen.

Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten. De elektrische apparaten moeten evenwel onstoord zijn om de ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Radio-, televisie- of gelijk welke andere muziekkapellen dienen zodanig geregeld te zijn dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden.

Van 23 uur 's avonds tot 07 uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden. Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

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

C. ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN:

ARTIKEL EENENVIJFTIG:

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of de huurder die een abonnement neemt.

De vergoedingen aan de administratie of aan de regie worden door hem rechtstreeks betaald.

Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden gelegd moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de syndicus en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat deze geen hinder impliceert voor de andere bewoners.

Indien het appartementsgebouw wordt aangesloten op teledistributie dient iedere medeëigenaar er op aan te sluiten en zal iedere medeëigenaar dienen tussen te komen voor een gelijk deel in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud van deze toestellen. Alle aansluitingskosten zijn ten laste van de kopers van de privatieven.

HOOFDSTUK VIER: ALGEMEENHEDEN :

ARTIKEL TWEEËNVIJFTIG:

Het reglement is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige, en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privaat toestaat, hetzij ten titel van huur hetzij anders.

Nochthans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement door de voorafgaandelijke mededeling ervan dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen

opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen ten even welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

ARTIKEL DRIEËNVIJFTIG:

In geval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of syndicus betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering.

ARTIKEL VIERENVIJFTIG:

De medeëigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a) de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, waarnaar de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte;

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

Indien van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel dienen als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig appartementsgebouw.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Wakken, ter kantoor.

En, na gedane voorlezing, tekent komparante, handelende in haar gemelde hoedanigheid, samen met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen: P. De Splenter en E. Lippens.

Geregistreerd te Waregem, op 15.07.1994, 37 bladen, geen verzending, boek 69, blad 86, vak 6, Ontvangen: 1.000 Fr.; De ontvanger a.i.(get.) A. BODDIN.

Overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne, op 03 augustus 1994, boek 8712, nummer 8; De hypotheekbewaarder(get.) Van Bockstal G.