



KANTOOR
VAN
Meester MICHEL VILEYN
DOCTOR IN DE RECHTEN
NOTARIS
TE
NIEUWPOORT

Residentie "GODDERIS I"

M.R.

VERTALING.

D.4599

Ten jare negentienhonderd zevenen~~est~~ig, de dertiende oktober.

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

Is verschenen :

Mijnheer Robert Gilbert VANBIERVLIET, aannemer, geboren te Langemarck, de vierentwintig februari negentienhonderd dertien, wonende te Middelkerke, Van Hinsberghesstraat, nummer 20.

Hierna aangeduid als DE VERSCHIJNER.

Die ons uiteenzet en akte vraagt van wat volgt :

De verschijner is eigenaar van een perceel bouwgrond te Blankenberge, Zeedijk, kadastraal gekend onder de sectie A volgens titel deel van nummer 405-I/2 thans deel van nummer 405-P/2 groot volgens hierna ingeroepen uitmeting negenhonderd negenentachtig vierkante meter tachtig vierkante decimeter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Bij akte ontvangen door ondergetekende notaris op negen entwintig oktober negentienhonderd viereenzestig, overgeschreven op het bureel van grondpanden te Brugge, op twee december daarna, boek 621 nummer 15, kocht verschijner een huis met bouwgrond genaamd LE GRAND HOTEL GODDERIS, gelegen te Blankenberge Zeedijk, gekend ten kadaster sectie A nummer 405-I/2 voor een grootte van dertien aren zestig centiaren, groot volgens meting veertien aren eenendertig centiaren vijfendertig vierkante decimeter.

Deze eigendom werd aangekocht jegens de Samenwerkende vennootschap Residence Godderis vennootschap in vereffening met maatschappelijke zetel te Antwerpen, opgericht onder de benaming Hotel Godderis; deze vennootschap was er eigenaar van sinds meer dan dertig jaar zoals blijkt uit de akte aankoop ontvangen door notaris Albert De Busschere te Brugge op achtentwintig mei negentienhonderd eenentwintig, overgeschreven op het bureel van grondpanden te Brugge, op eenen twintig juni volgend, boek 4.010 nummer 25.

De verschijner heeft de gebouwen en bouwwerken volledig gesloopt zodat alleen de bouwgrond en de gemene muren over gebleven zijn.

De verschijner heeft het inzicht op een gedeelte van deze grond namelijk op het gedeelte gelegen aan de Zeedijk op zijn volle gevelbreedte en op een diepte van vijftientig meter een flatgebouw op te richten waarvan de privatieven (appartementen, studios, winkels, autobergplaatsen en autostandplaatsen) het voorwerp zullen uitmaken van een privetief eigendomsrecht en waarvan de zaken of delen dienstig voor deze verschillende eigendommen zullen toebehoren in medeegendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van gezegde privatieven en dit telkens voor het hierna bepaald aandeel.

Dit flatgebouw zal genoemd worden :

" R E S I D E N C E G O D D E R I S I " .

3

De verschijner is voornemens de privatieven te verkopen hetzij voor de aanvang der bouwwerken, hetzij in de loop der bouwwerken, hetzij na beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben, het privaatief volledig afge- werkt.

De bouwwerken en de voltooiing zo van de gemene delen als van de privaatieve delen zullen uitgevoerd worden door de ver- schijner of de personen door hem aangewezen .

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner ons akte :

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

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

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

In ieder akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of 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 beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeeigenaars.

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

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

ALGEMENE OPMERKINGEN.

=====

Artikel een :

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

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

Artikel twee :

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt welke zal gelden tussen partijen en hun 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 diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel drie :

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

5

HOOFDSTUK EEN : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.
=====

Artikel vier : Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

De grond welke in onverdeeldheid is tussen de eigenaars van de privatieven van het flatgebouw Godderis I heeft een diepte van vijftientig meter vanaf de Zeedijk op gans de gevelbreedte aan gezegde Zeedijk.

Volgens meting bedraagt de oppervlakte negenhonderd negen en tachtig vierkante meter tachtig vierkante decimeter.

Deze grond is gekend op het kadaster onder de sectie A deel van nummer 405-P/2.

De aanpalers zijn of waren :

noord : de Zeedijk
oost : Ernest Defoort en consoorten te Emelgem
zuid : de verschijner
en west : de naamloze vennootschap Hotel Bristol te Willebroek

De oppervlakte van de onverdeeldheid zijnde grond is niet gewaarborgd, het verschil inmeer of min tussen de opgegeven maten en de werkelijke maten zal gelden als voordeel of nadeel van de medeigenaars zelfs moest dit verschil een twintigste overtreffen.

Artikel vijf : Samenstelling van het gebouw.

Het flatgebouw bevat :
drie kelderverdiepingen, het gelijkvloers, negen verdiepingen en ten slotte de technische verdieping.

De privatieven van het flatgebouw zijn :

op de derde ondergrondse : achttien garages
op de tweede ondergrondse : achttien garages
op de eerste ondergrondse : twee parkings
negen garages
zes lokalen die elk een afhankelijkheid vormen van een winkel op het gelijkvloers
de kelders en bergplaatsen die elk een afhankelijkheid vormen van een privaat op de verdiepingen.
op het gelijkvloers : zes winkels
elf garages
op ieder der verdiepingen : zes appartementen
drie studios.
op het technisch verdiep : zes appartementen.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

=====

I. DERDE KELDERVERDIEPING OF DERDE ONGRONDSE (peil Visser's straat.)

a. gemene delen

- de liften en de liftkokers.
- de trap en de trapzaal.
- de binnenkeeren
- de doorgang
- de inrit
- een lokaal ; de verschijner of bij zijn ontstentenis de algemene vergadering heeft het recht de bestemming van dit lokaal nader te bepalen (negenhonderd twintig)
- een lokaal voorbehouden voor de diensten van de huisbewaarder (negen honderd eenentwintig)

b. de privatisen

achttien garages of autobergplaatsen.

Deze autobergplaatsen maken twee rijen uit .

Komend van de inrit bestaat de eerste rij uit elf autobergplaatsen genummerd van tweehonderd vijfenveertig tot tweehonderd vijfenvijftig ; de nummering geschiedt van rechts naar links wanneer men zich op de binnenkoer plaatst het gezicht naar deze autobergplaatsen toegekeerd.

de tweede rij bestaat uit zeven autobergplaatsen genummerd van tweehonderd zesenvijftig tot tweehonderd negenenvijftig en van tweehonderd eenenzestig tot tweehonderd drieënzestig. Wanneer men zich bevindt op de binnenkoer kijkend naar gezegde autobergplaatsen geschiedt de nummering van links naar rechts.

II. TWEEDE KELDERVERDIEPING

a. gemene delen

- de liften en de liftkokers
- de trap en de trapzaal
- de binnenkoeren
- de doorgang
- de inrit
- lokaal nummer negenhonderd negentien waaraan de verschijner of bij ontstentenis de algemene vergadering een bijzondere bestemming aan mag geven.

1

b. de privatieven :

achttien autobergplaatsen.

De schikking van deze autobergplaatsen is dezelfde als deze van de autobergplaatsen in de derde kelderverdieping.

De bergplaatsen van de eerste rij zijn hier genummerd van tweehonderd zesentwintig tot tweehonderd zesendertig en deze van de tweede rij van tweehonderd zevenendertig tot tweehonderd en veertig en tweehonderd tweeënveertig tot tweehonderd vierënveertig.

Ook de nummering geschiedt op dezelfde wijze als deze op de derde kelderverdieping.

III. EERSTE KELDERVERDIEPING :

a. gemene delen

- de liften en de liftkokers
- de trappen en de trapzalen
- de binnenkoer
- de doorrit, de gang en overloop.
- lokaal nummer negenhonderd en negen bestemd voor het bergen van het kuismateriaal.
- de stookplaats (nummer negenhonderd en een)
- de lokalen die deel uitmaken van de installaties van de vuilnisschachten (nummers negenhonderd en twee, negenhonderd en drie, negenhonderd en vier, negenhonderd en zes, negenhonderd en acht, negenhonderd en tien, negenhonderd en elf)
- de lokalen voorbehouden voor het plaatsen van de elektriciteits meters (negenhonderd en zestien, negenhonderd zeventien, en negenhonderd achttien)
- de lokalen voorbehouden voor het plaatsen van de gasmeters (nummers negenhonderd dertien, negenhonderd en zeven en negenhonderd vijftien)
- een toiletgelegenheid (nummer negenhonderd en vijf)
- het lokaal voorbehouden voor het plaatsen van de watermeters. (nummer negenhonderd veertien)

b. de privatieven

- twee autostandplaatsen of parkings (nummers tweehonderd en vijftien en tweehonderd zestien) nummer tweehonderd vijftien bevindt zich rechts wanneer men zich op de binnenkoer plaatst.
- negen autobergplaatsen genummerd van tweehonderd zeventien tot tweehonderd vijftentwintig. Ook hier gebeurt de nummering van rechts naar links wanneer men zich op de koer plaatst kijkend naar kwetsieuze bergplaatsen.

2

- zes lokalen ; elk lokaal geldt als afhankelijkheid van één der winkels op het gelijkvloers ; het lokaal is verbonden bij wijze van een private trap met gezegde winkel en draagt dan ook hetzelfde nummer als deze winkel.

- eenentachtig kelders of bergplaatsen ;

Ieder dezer geldt als afhankelijkheid van een privaatief op de verdiepingen en draagt hetzelfde nummer als dit privaatief.

Deze kelders en bergplaatsen hebben geen afzonderlijke aandelen in mede-eigendom buiten de aandelen van het privaatief waarvan ieder afhangt.

Het is niet toegelaten aan de mede-eigenaars om de kelders onder elkander te ruilen of te vervreemden ; De verschijner heeft nochtans het recht dergelijke ruilingen of vervreemdingen te doen of toe te laten.

Het eigendomsrecht op een kelder, bergplaats of lokaal slaat op het eigenlijke lokaal en zijn toegangsdeur.

Kelders, bergplaatsen en de lokalen waarvan spraak hiervoor mogen slechts toebehoren aan eigenaars van privatieven van huidig flatgebouw. Enkel aan betrekkers, eigenaars, of huurders van deze flatgebouwen mogen ze verhuurd worden of toebehoren.

De kelderverdiepingen zullen afgewerkt worden als volgt :

- de muren blijven ruw.
- de deuren zijn in wit hout en geschilderd en alleen de muren der doorgangen zijn geschilderd of gekalkt.

IV. HET GELIJKVLOERS

a. gemene delen

- de liften en de liftkokers
- de trappen en de trapzalen
- de drie toegangen tot de privatieven op de verdiepingen; ieder dezer toegangen bestaat uit : de inkom, de deur der hall, de hall, de overloop, de toegang tot de trapzaal.
- lokaal nummer negenhonderd tweeëntwintig welke ter beschikking gesteld wordt van de Regie ten einde er een hoogspanningskabel in te richten.

b. de privatieven :

- elf autobergplaatsen genummerd van tweehonderd en een tot tweehonderd en elf. De nummering geschiedt van rechts naar links wanneer men zich plaatst op de koer, kijkend naar gezegde bergplaatsen.

De verschijner heeft het recht ieder van deze autoberg plaatsen rechtstreeks te verbinden met de aanpalende koer welke zoals hierna gezegd zal worden, voorbehouden is aan een winkel.

Het eigendomsrecht van een garage slaat steeds op het eigenlijke lokaal en de inkomdeur of rolluik.

- zes winkels genummerd van een tot zes. De nummering gebeurt van links naar rechts in de veronderstelling dat men zich plaatst op de dijk kijkend naar het flatgebouw.

Ieder winkel kan als volgt beschreven worden;

het eigenlijke handelslokaal rechtstreeks toegankelijk vanop de Zeedijk, verder in het midden van het privaatief de hall, de keuken, en de toiletkamer, met bad, ten slotte de woonkamer welke uitgaat op de koer ; op gezegde koer twee kasten de winkel heeft verder het uitsluitend genot ten titel van erf dienstbaarheid en zakelijk recht van de koer.

Zoals reeds gezegd is ieder winkel bij middel van een private trap rechtstreeks verbonden aan een lokaal in de kelder verdieping, lokaal dat dan ook geldt als afhankelijkheid van deze winkel.

Verder bevat winkel nummer een daarnaast nog een slaapkamer.

V. DE VERDIEPINGEN.

a. gemene delen

De privatieven op ieder der verdiepingen worden gegroepeerd per drie namelijk twee appartementen en een studio. Ieder dezer groepen wordt bediend door een lift en een trap. Op ieder verdiep zijn er aldus drie groepen.

De gemene delen op ieder verdiep en voor ieder van deze groepen zijn aldus :
- de overloop, de trap en de trapzaal, de lift en de liftkoker.

b. de privatieven

Op ieder verdieping zijn er negen privatieven namelijk zes appartementen en drie studios.

De eerste groep (links) bestaat uit het appartement type A de studio type B en het appartement type C

De tweede groep (midden) bestaat uit het appartement type D , de studio type E en het appartement type F.

De derde groep (rechts) bestaat uit het appartement type G, de studio type H en het appartement type J.

De aanwijzing links, midden, en rechts veronderstelt dat men zich bevindt op de Zeedijk kijkend naar het flatgebouw

De aanwijzing gebeurt verder ook van links naar rechts steeds in dezelfde veronderstelling als hiervoor.

De privatieven kunnen als volgt beschreven worden :

Het appartement type A : de inkomdeur, in het midden van het privaatief de hall, de kleedkamer, het W.C. de keuken de badkamer de gang; verder uitgevende op de Zeedijk de woonkamer en ten slotte uitgevende op de keer drie slaapkamers met terras en bergplaats.

De studio type B, de studio type E en de studio type H
De samenstelling van ieder dezer studios is gelijk en ieder ervan kan dan ook als volgt beschreven worden : de inkomdeur, de hall, het W.C. de badkamer, en de keuken, en ten slotte de voornaamste plaats of eigenlijke studio welke uitgaat op de Zeedijk.

De appartementen type C, F et J. de samenstelling van ieder dezer appartementen is gelijk en ieder ervan kan ook als volgt beschreven worden : de inkomdeur, in het midden van het privaatief de hall, het W.C. de badkamer de kleedkamer en de keuken, verder de woonkamer welke uitgaat op de Zeedijk en ten slotte de twee slaapkamers met terras en bergplaats uitgevende op de keer.

De appartementen type D en G : de samenstelling van ieder dezer appartementen is gelijk en ieder ervan kan dan ook als volgt beschreven worden : de inkomdeur, in het midden van het privaatief de hall, de kleedkamer, de badkamer en het W.C., de keuken, verder de woonkamer welke uitgaat op de Zeedijk en ten slotte twee slaapkamers met terras en bergplaats uitgevende op de keer.

Er weze opgemerkt dat op het eerste, tweede en derde verdiep het appartement type G telkens vergroot wordt door bij voeging van een slaapkamer , welke slaapkamer op de andere verdiepingen behoort bij het appartement type J.

Daaruit volgt : dat op deze gezegde verdiepingen de appartementen type G drie slaapkamers omvatten en dat daarentegen de appartementen type J slechts één slaapkamer omvatten.

VI . DE TECHNISCHE VERDIEPING

a. gemene delen

- de drie trappen met hun respectievelijke trapzaal, de drie overlopen, de drie bergplaatsen waar het mechanisme van de respectievelijke lift ondergebracht is.
- drie terrassen uitgaande op de koer.

Alhoewel deze terrassen behoren tot de gemene delen is de toegang er toe verboden voor de mede-eigenaars daar deze terrassen enkel dienen als nooduitgang ingeval van ramp. Dezelfde schikking geldt voor de buitentrappen met hun eventuele trapzalen welke gezegde terrassen verbinden met de koer ten einde aldus toe te laten om in geval van ramp het gebouw langs daar te verlaten.

b; de privatieven :

- zes appartementen genummerd van honderd en een tot honderd en zes en gekend respectievelijk als type K, type L, type M type N, type O en type P.

De nummering en de immatriculatie gebeurt ook hier van links naar rechts.

De beschrijving van ieder van deze appartementen kan als volgt gebeuren : de inkomdeur, in het midden van het privaatief de hall, de W.C. de badkamer en de keuken, verder de woonkamer die uitgaat op de Zeedijk en ten slotte de slaapkamer die uitgaat op de koer.

De appartementen van de technische verdieping beschikken niet over een bergplaats in de kelderverdieping doch wel over een bergplaats op hun verdieping; ook deze bergplaats draagt hetzelfde nummer als het appartement waarvan deze afhangt.

Ieder der appartementen van de technische verdieping is voorzien van een ruime terras zowel aan de kant van de Zeedijk als naar de koer toe. Deze privatieven hebben het uitsluitend genot van deze terrassen en dit ten titel van erfdiensbaaheid en zakelijk recht, en dit zoals hierna gezegd.

Artikel zes : Nummering.

De autobergplaatsen en autostandplaatsen zijn genummerd zoals hiervoor beschreven.

Ieder kelder of bergplaats draagt hetzelfde nummer als het privatief waarvan het een afhankelijkheid vormt.

De winkels met hun respectievelijk lokaal zijn genummerd van een tot zes ; de nummering geschiedt van links naar rechts.

De privatieven op de verdiepingen worden genummerd zoals aangewezen op het hierbij gevoegd plan van de voorgevel en zoals in extenso beschreven in de hierna volgende lijst met de verdeling van de gemene delen.

De nummering geschiedt steeds van links naar rechts wanneer men kijkt naar de hoofdgevel kant Zeedijk.

De privatieven genummerd van elf tot negentien zijn gelegen op het eerste verdiep ;

De privatieven dragende het nummer eenentwintig tot negenen twintig zijn gelegen op het tweede verdiep.

de privatieven dragende het nummer eenendertig tot negenendertig zijn gelegen op het derde verdiep.

de privatieven dragende het nummer eenenveertig tot negenenveertig zijn gelegen op het vierde verdiep.

de privatieven dragende het nummer eenenvijftig tot negenen vijftig, zijn gelegen op het vijfde verdiep.

de privatieven dragende het nummer eenenzestig, tot negenen zestig, zijn gelegen op het zesde verdiep.

de privatieven dragende het nummer eenenzeventig tot negenen zeventig, zijn gelegen op het zevende verdiep.

de privatieven dragende het nummer eenentachtig tot negenentachtig zijn gelegen op het achtste verdiep

de privatieven dragende het nummer eenennegentig tot negenen-negentig zijn gelegen op het negende verdiep

de privatieven dragende het nummer honderd en een tot honderd en zes zijn gelegen op het tiende verdiep.

Artikel zeven : Plannen.

De privaatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw worden verder beschreven op de hierbij gevoegde plannen opgesteld door de heer architect Jan Maes te Beerse, welke plannen na ondertekening Ne Varietur door verschijner en Ons Notaris ter boeking aangeboden zullen worden als bijlage van huidige akte.

Dit stel plannen bestaat uit :

- het inplantsingsplan
- het plan met de beschrijving van de derde kelderverdieping
- het plan met de beschrijving van de tweede kelderverdieping
- het plan met de beschrijving van de eerste kelderverdieping
- het plan met de beschrijving van het gelijkvloers
- het plan met de beschrijving van de tweede en derde verdieping
- het plan met de beschrijving van de eerste verdieping
- het plan met de beschrijving van de andere verdiepingen
- het plan met de beschrijving van de technische verdieping
- het plan met de voorgevel kant Zeedijk
- het plan met de gevel kant koer
- een doorsnedeplan.

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

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

Artikel acht : Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erf dienstbaarheden.

1. Het is steeds toegelaten :

- a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b. twee of meer privatieven op hetzelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen.
- c. één of meerdere plaatsen van een privaat te voegen bij het aanpalend privaat.
- d. twee privatieven die elkander met vloer en plafond raken te verenigen tot één enkele privaat en er aldus een zogenaamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap.

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

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

f. Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen hoe gering ook - aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid; de algemene vergadering kan haar toestemming afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelatingen kunnen gegeven worden aan huurders op voorwaarde dat hun respectievelijke eigenaars daarmee akkoord gaan.

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

2. De verschijner heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de régie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de verschijner in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Voorgaande regeling geldt ook zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld, is het de verschijner toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte, en zelfs de juiststelling van de kelders zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaan de of aangaande de gevolgen van leidingen, of buizen die door heen gezegde privatieven zouden lopen.

3. Alleen de verschijner heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels.

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

Hij zal de akten en processen verbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen namens alle andere mede-eigenaars.

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

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

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen en betonkolonnen enzovoort door de privatieven te komen zelfs wanneer dit als gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De verschijner kan vrij beslissen waar juist de voorraad tank van de brandstoffen zal geplaatst worden alsook nopens het aanleggen van de buisleidingen om deze tanks te bevoorraden aanleg welke mag gebeuren zowel in gemene delen als in privatieve delen.

Het is vanzelfsprekend dat in geval er een collectief verwarmingsstelsel is de mede-eigenaars geen toegang hebben tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde de huisbewaarder en diegene die gelast zijn met het onderhoud en herstelling hebben toegang tot deze stookplaats, evenals de verschijner.

5. Alleen de verschijner heeft het recht een privaatief te splitsen in meerdere privatieven.

6. De verschijner heeft het recht de privatieven van de hoogste verdieping en deze van de technische verdieping in achteruitbouw op te richten. Het uitsluitend genot van de aldus ontstane terrassen zal toebehoren aan de eigenaars van deze privatieven en dit ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht. De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking van deze terrassen blijven ten laste van de privatieven die er het genot van hebben. Alle andere kosten inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid, blijven ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als alle andere kosten betreffende de dakingen, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

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

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

8. De eigenaars van de winkels mogen de gevels aanpassen aan de handelsbehoeften op voorwaarde dat kwetsieus établissement het harmonisch geheel niet schendt.

De gevels en uitstaramen van de handelslokalen mogen opschriften en reclame borden ontvangen, doch geen calicots, alsook de aanwijzingen nopens de aard van de handel, de naam van de uitbating, of de berichten door de wet of reglement opgelegd.

Lichtreclames mogen aan de gevels aangebracht worden.

Verder mag de eigenaar van iedere winkel zonder nieuwe instemming vanwege de mede-eigenaars een terras bouwen voor zijn privaatief; Deze terras mag open of gesloten zijn of zelf van een dakbedekking voorzien doch de hoogte mag het laagste peil

11

van de eerste verdieping niet overtreffen. In ieder geval zal dit alles steeds gebeuren op de uitsluitende kosten, risico's en verantwoordelijkheids, van deze eigenaar en op voorwaarde dat hij daartoe de nodige toelating bekomen heeft van de bevoegde overheden.

9. Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erf dienstbaarheden zo heersende als dienende, zichtbare en onzichtbare, durende en niet voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten doch alles op zijn kosten, risico's en gevaar en zonder enige tussenkomst van de verschijner noch verhaal tegen hem en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig en niet verjaard.

10. Ingenottreding.

Ten einde 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 privaatief voor de volledige afwerking, zo van de gemene delen als van de privatieven.

Onder betrekking dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobiliair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijner of zijn volmacht hebbende het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief, met of zonder bergplaats, toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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

11. De verschijner heeft het recht het lokaal nummer negenhonderd tweeëntwintig gratis ter beschikking te stellen van de Regie die instaat voor de elektriciteitsdistributie en dit ten einde er een transformatiekabalen in te richten. De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal alsook de premie van de verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze Regie die echter voor het overige in geen enkele kosten betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van de Regie zal toegang hebben tot dit lokaal doch dan ook op elk ogenblik.

Het is vanzelfsprekend dat de elektrische uitrusting welke er geplaatst is steeds het eigendom zal/blijven van deze Regie. Huidig voorbehoud en recht brengt tevens mee het recht om de kabels en leidingen, zo van hoogspanning als laagspanning te geleiden zoel door de privative delen als door de gemene delen.

12. De verschijner is eigenaar van het onroerend goed gelegen aan de zuidkant van huidig flatgebouw en hij heeft het inzicht aldaar eveneens een flatgebouw op te richten;

Het wordt dan ook vooropgesteld als een principe en als een essentiële regel dat de verschijner of bij zijn ontstane de naamloze vennootschap Les Grandes Residences, met maatschappelijke zetel te Oostende, Koningstraat, 2 (gesticht bij akte ontvangen door ondergetekende notaris op twee en twintig juni negentienhonderd drieënzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier juli 1926 onder nummer 20.287) voorbehouden in hun uitsluitend voordeel, alles wat betreft de verbindingsen zo rechtstreeks als onrechtstreeks tussen deze twee flatgebouwen.

Deze twee flatgebouwen zullen zich voordoen als twee elementen van een en zelfde kompleks en de verschijner (of de naamloze vennootschap Les Grandes Résidences) heeft het recht de regelingen voorop te stellen betreffende de betrekkingen tussen deze verschillende elementen en hij zal aldus optreden al volmachtdrager en mandataris van de eigenaars van de privative van het flatgebouw voorwerp van huidige akte.

Aldus behoudt hij zich volgende rechten voor :

- Openingen te maken in de scheidingsmuren ten einde de verschillende elementen van het kompleks met elkaar te verbinden ; hij dient zich alleen te bekommeren om de stevigheid van het gebouw.

- alle schikkingen te treffen met en tussen de verschillende elementen van het kompleks, ten einde verbindingsen en toegangen tot stand te brengen en dit zowel tussen de privative delen als de gemene delen van de verschillende elementen van het kompleks en aldus erfdienstbaarheid tot stand te brengen, waarbij deze verschillende elementen zo heersend als dienend erf worden. Hij zal deze schikkingen eigenmachtig treffen zonder enige tussenkomst van de mede-eigenaars of zonder enige vergoeding om welke reden ook.

- Zowel de gemene ruimten als de privatieven delen uit te breiden in vergelijking met deze aangegeven op de hierbij gevoegde plannen.

Heer bepaald wordt daarmee bedoeld de veronderstelling dat de gemene delen voortgezet worden in de andere delen van het kompleks (bijvoorbeeld : de inrit, naar de garages, de nood uitgangen enzovoort) of dat privatieven vergroot worden door inlijving van afhankelijkheden of ruimten die behoren tot de andere elementen van het kompleks (bijvoorbeeld garages of parkings die zouden kunnen vergroot worden ter gelegenheid van het bouwen van het tweede element van het kompleks).

In beide veronderstellingen dat het dus gaat om bijhorigheden ten overstaan van privatieven of gemene delen of dat het gaat om afhankelijkheden die de privatieve delen vergroten, zal er geen aanleiding zijn tot wijziging of herziening van de ventilatie van de aandelen in medeigendom of van de verdeling van de gemeenschappelijke kosten welke normaal in overeenstemming ermee opgemaakt is.

13. Zoals hiervoor gezegd maakt het flatgebouw voorwerp van huidige akte, een geheel uit met het aanpalend onroerend goed.

De algemene diensten alsook het beheer zullen gemeenschappelijk geschieden voor beide gebouwen.

Indien de verschijner daartoe besluit zal dit het geval zijn volledig of gedeeltelijk betreffende onder andere :

- de aansluitingen op de openbare diensten voor levering van water, gas en electriciteit, op de rioolleidingen, de reinigingsdiensten enzovoort
- de verwarmingsinstallaties, eventuele warmwaterbedeling verluchtingen, telefoondiensten.
- antennes voor T.V. of radio,
- de diensten van de zaakvoerder en de diensten van de huisbewaarder enzovoort.

Daarnaast heeft de verschijner of bij zijn ontstentenis de naamloze vennootschap Les Grandes Residences, het recht om zonder tussenkomst of instemming van wie ook, de leidingen bestemd voor de andere elementen van het kompleks aan te schakelen op de instellingen van huidig flatgebouw namelijk de gemeenschappelijke instellingen betreffende waterbedeling, gas en electriciteits distributie, verwarming, ventilatie en verluchting telefooninstallatie, televisie en radio leidingen, riolering enzovoort.

De verschijner heeft het recht de nodige maatregelen te nemen om het berekenen van de lasten ten laste van de nieuwe aangeslotenen te vergemakkelijken ; Hij zal dan ook steeds het recht hebben het reglement van medeigendom eenzijdig aan te passen aan deze nieuwe toestand en dit zonder enige tussenkomst van de andere medeigenaars.

Verder zal de verschijner het recht hebben om tijdens en voor de duur van het bouwen van de andere elementen van het kompleks voorlopige maatregelen te treffen en aldus te bepalen dat al of een gedeelte van de bepalingen van huidig reglement niet van toepassing zullen zijn op sommige doorgangen, en binnenkoeren, in de mate dat de bepalingen van dit reglement een hinderpaal zouden zijn voor het gemakkelijk uitvoeren van de beoogde werken, (bevoorbeeld aanbrengen van afsluitingen, stellingen, vervoer van materialen enzovoort)

14. Zoals blijkt uit de bouwplannen geschiedt de toegang tot de autobergplaatsen en autostandplaatsen langs een oprit en binnenkoeren die gebouwd worden in het tweede gedeelte of de tweede sector van het kompleks. Dit recht van doorgang is bepaald ten titel van erfdienstbaarheid eeuwigdurend en zonder vergelding ten laste van gezegde tweede sector en in voordeel van alle privatieven welke er door bediend worden. Anderzijds zullen de autobergplaatsen en standplaatsen van de tweede sector op hun beurt gebruik mogen maken van de binnenkoeren van huidige eerste sector en dit eveneens ten titel van erfdienstbaarheid.

De verschijner heeft het recht de uitoefeningsmodaliteiten van deze erfdienstbaarheden nader te bepalen.

De kosten van onderhoud, herstelling en verlichting van deze opritten en binnenkoeren zijn ten laste van de privatieven die er door bediend zijn en dit in verhouding van een part per autobergplaats of autostandplaats.

Verder heeft ieder privaatief dat deel uitmaakt van het flatgebouw voorwerp van huidige akte een recht van overgang en doorgang langs de inkom, oprit, en binnenkoeren ten einde het binnen en buitengaan langs of naar de Visserstraat mogelijk te maken.

15. Alle bepalingen hiervoor die betrekking hebben op de twee elementen van het kompleks worden bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en dit in voordeel en ten laste van ieder van deze twee gebouwen. Deze erfdienstbaarheden zijn voortdurend en zonder vergoeding.

Alle rechten welke de verschijner zich voorbehouden heeft, houdens tevens het recht in om alles te doen wat nodig is om deze effectief uit te voeren (toegang, uitvoeren van werken enzovoort) en op de gevolgen ervan (zoals het plaatsen van schakelaars, controleposten, overzichttafels, onderhoud en herstellingen enzovoort) zelfs moest dit erfdienstbaarheden medebrengen.

ALGEMENE REGEL.

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel, dat de verschijner het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding om welke reden ook zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen.

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

Verschijner laat opmerken dat het niet vaststaat dat het negende verdiep zal mogen gebouwd worden.

Mag dit negende verdiep niet gebouwd worden dan komt op dit bouwvlak het technisch verdiep.

De invloed van deze wijziging op de ventilatie van de gemene delen zal hierna uiteengezet worden;

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

=====

SECTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen :

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

De winkels, appartementen, studios, garages en auto-standplaatsen worden genoemd " PRIVATIEVEN".

Artikel tien : Verspreiding van de gemene delen.

Ieder privaatief bezit als afhankelijkheid in de gemene delen een fractie of aandeel in de gemene zaken of delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door ZES DUIZEND ACHTOMERD VIJFENTWINTIG/ZES DUIZEND ACHTOMERD VIJFENTWINTIGSTE verdeeld als volgt :

derde ondergrondse :

garage nummer tweehonderd vijftien	drie aandelen	3
de overige garages :	ieder garage vier aandelen hetzij	
in totaal achtenzestig	aandelen	68

tweede ondergrondse

garage nummer tweehonderd zesendertig	drie aandelen	3
de overige garages :	ieder garage vier aandelen hetzij	
in totaal achtenzestig	aandelen	68

eerste ondergrondse

ieder autostandplaats	: drie aandelen	hetzij in	
totaal zes	aandelen		6
ieder garage vier	aandelen, hetzij in	totaal	
zesendertig	aandelen		36
ieder lokaal (afhankelijkheden van de winkels)			
vijf	aandelen hetzij in	totaal dertig	aandelen 30

gelijkvloers

ieder garage vier aandelen hetzij in totaal vieren veertig aandelen	44
winkel nummer een : honderd dertien aandelen	113
winkel nummer twee tweeëntachtig aandelen	82
winkel nummer drie : eenennegentig aandelen	91
winkel nummer vier : tweeëntachtig aandelen	82
winkel nummer vijf : eenennegentig aandelen	91
winkel nummer zes : tweeëntachtig aandelen	82

eerste verdieping :

appartement type A nummer elf : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer twaalf : veertig aandelen	40
appartement type C nummer dertien : drieëntachtig aandelen	83
appartement type D nummer veertien : drieëntachtig aandelen	83
studio type E nummer vijftien : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zestien : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zeventien : achtennegentig aandelen	98
studio type H nummer achttien : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negentien : achtënzestig aandelen	68

tweede verdieping :

appartement type A nummer eenentwintig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeëntwintig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieëntwintig : drieën- tachtig aandelen	83
appartement type D nummer vierentwintig : drieën- tachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfentwintig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesentwintig : drieëntach- tig aandelen	83
studio type H nummer achtentwintig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negenentwintig : achtenzestig aandelen	68
appartement type G nummer zevenentwintig : achten- negentig aandelen	98

derde verdieping :

appartement type A nummer eenendertig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeëndertig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieëndertig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type D nummer vierendertig : drieëntachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfendertig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesendertig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zevenendertig : achtennegentig aandelen	98
studio type H nummer achtendertig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negenendertig : achtenzestig aandelen	68

vierde verdieping :

appartement type A nummer eenenveertig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeënveertig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieënveertig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type D nummer vierenveertig : drieëntachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfenveertig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesenvveertig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zevenenveertig : drieëntachtig aandelen	83
studio type H nummer achtenveertig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negenenveertig : drieëntachtig aandelen	83

viijfde verdieping :

appartement type A nummer eenenvijftig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeenvijftig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieenvijftig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type D nummer vierenvijftig : drieëntachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfenvijftig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesenvijftig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zevenenvijftig : drieëntachtig aandelen	83
studio type H nummer achtenvijftig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negenenvijftig : drieëntachtig aandelen	83

zesde verdieping:

appartement type A nummer eenenzestig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeënzestig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieënzestig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type D nummer viereenzestig : drieëntachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfenzestig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesenzestig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zevenenzestig : drieëntachtig aandelen	83
studio type H nummer achtenzestig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negenenzestig : drieëntachtig aandelen	83

zevende verdieping :

appartement type A nummer eenenzeventig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeënzeventig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieënzeventig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type D nummer viereenzeventig : drieëntachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfenzeventig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesenzeventig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zevenenzeventig : drieëntachtig aandelen	83
studio type H nummer achtenzeventig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negenenzeventig : drieëntachtig aandelen	83

achtste verdieping :

appartement type A nummer eenentachtig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeëntachtig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieëntachtig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type D nummer vierentachtig : drieëntachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfentachtig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesentachtig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zevenentachtig : drieëntachtig aandelen	83
studio type H nummer achtentachtig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negenentachtig : drieëntachtig aandelen	83

negende verdieping :

appartement type A nummer eenennegentig : honderd en drie aandelen	103
studio type B nummer tweeënnegentig : veertig aandelen	40
appartement type C nummer drieënnegentig : drieën tachtig aandelen	83
appartement type D nummer vierennegentig : drieën tachtig aandelen	83
studio type E nummer vijfennegentig : veertig aandelen	40
appartement type F nummer zesennegentig : drieëntachtig aandelen	83
appartement type G nummer zevenennegentig : drieën tachtig aandelen	83
studio type H nummer achtennegentig : veertig aandelen	40
appartement type J nummer negennegentig : drieën tachtig aandelen	83

Technische verdieping :

appartement type K nummer honderd en een : viereñvijftig aandelen	54
appartement type L nummer honderd en twee : zesenviertig aandelen	46
appartement type M nummer honderd en drie : zesenviertig aandelen	46
appartement type N nummer honderd en vier : zesenviertig aandelen	46
appartement type O nummer honderd en vijf : zesenviertig aandelen	46
appartement type P nummer honderd en zes : zesenviertig aandelen	46

Totaal : zes duizend achthonderd vijftwintig 6.825
=====

21

Ingeval de negende verdieping niet gebouwd wordt zal de geheelheid van de gemene delen verminderd worden met de fracties toegekend aan de privatieven van dit verdiep zijnde ZESHONDERD ACHTENDERTIG AANDELEN. De geheelheid van de medeigendom zal alsdan zijn ZES DUIZEND HONDERD ZEVENENTACHTIG/ZES DUIZEND HONDERD ZEVENENTACHTIGSTEN en de fractie in medeigendom afhankelijk van ieder privaatief zal voorgesteld worden door een breuk met als teller hethiervoor aangehaald cijfer en als noemer ZES DUIZEND HONDERD ZEVENENTACHTIG.

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

Onder voorbehouden van voorgaande zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privatieven tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welke gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.

Artikel elf : Gemene delen.

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende :

- a. de grond zoals hiervoor beschreven.
- de grondvesten, de zware zij- gevel en scheelingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
- het betongeraamte.
- de voetpaden.
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen.
- de dakingen en hun goten.
- de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijk verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
- de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuning en de afzchermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken en rolluiken en hun bijhorigheden.)
- de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gaz en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers.
- de inrichting tot verlichting van de gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller.
- de trappen, en het trappenhuis, de liften met hun kokers en hun mekanisme.
- de luchtkokers
- de deuropendoeners
- de vuilnisschachten met hun bijhorigheden.
- eventueel de installatie voor gemeenschappelijke verwarming en voor de gemeenschappelijke warmwaterbedeling met al hun bijhorigheden.

Voorgaande opsomming is geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

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

Artikel twaalf : Privatieve delen

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigen lijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld.

- a. de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels en zovoort)
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding
- c. de medeeigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve.
- d. de vensters en ramen met hun zonneluiken, rodluiken en afschermingen.
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden.
- f. de binnaanleidingen die slechts dienen voor het privaatief de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, dezekwestieuze tellers.
- g. de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort.
- h. de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringsen.
- i. de brievenbus in de inkom.
- j. de balkons en terrassen.
- k. eventueel de horizontale buizenleidingen van de gemeen schappelijke centrale verwarmingsinstallatie en dit vanaf het ogenblik dat ze de hoofdkolon verlaten tot ze de kolon van terugloop bereikt hebben, alsook de radiatoren, de vannen, de schuiven, de circulatoren, warmtemeters, de warmteregelaars, enzovoort, dus alles wat bestaat ten titel sluitende dienst van een bepaald privaatief.

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnen de privatieven bevindt, en hetgeen ten uitsluitende dienst van een eigenaar of betrekker staat, alsook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendom bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste is, zoals :

- de bel aan de inkomdeur derprivatieven.
- de platen met opgave van naam, en beroep van de betrekkers
- de privatieve tellers van water, gaz en electriciteit, alsook van verwarming.

30

Artikel dertien : afgeschaft

Artikel veertien : Zakelijke rechten.

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

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met enige zakelijk recht of in beslaggenomen worden tenzij samen met het privatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van deze privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

Artikel vijftien :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve 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 verminderen.

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

Schade en 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 ter zelfde tijd als de werken zelf.

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

Artikel zestien :

Wijziging- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester, of van een zaakvoerder. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privatieve delen mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet genomen worden met algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze algemeenheid van stemmen zal aldus en onder andere vereist zijn voor wat betreft veranderingswerken en zelfs wijzigingen aan de kleur der/verf, betreffende de inkomdeur van het privaat (namelijk de deur welke de privatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom) buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

=====

Artikel zeventien :

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

Haarwerkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn, worden uiteengezet in sectie drie.

Artikel achttien :

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

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

Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van de zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de verschijner of door de persoon door hem aangeduid.

De nieuwe zaakvoerder kan slechts dan in functie treden wanneer hij alle kosten en uitgaven van de uittredende zaakvoerder betaald en vereffend heeft. Indien deze vereffening niet geschiedt om welke reden ook, is de uittredende zaakvoerder gemachtigd om de nieuwe zaakvoerder in rechte te dagvaarden en deze nieuwe zaakvoerder zal aanzien worden als vertegenwoordiger van alle mede-eigenaars. Alle prodecuurkosten inbegrepen het eerloon van de advocaat welke door de uittredende zaakvoerder ten dien einde voorgeschoten worden zijn ten laste van de collectiviteit.

Het is vanzelfsprekend dat voorgaande eveneens toepasselijk is op de regels tussen de voorlopige zaakvoerder en de zaakvoerder benoemd door de eerste algemene vergadering.

Artikel negentien :

De vergoeding van de zaakvoerder wordt bepaald door de algemene vergadering en maakt deel uit van de algemene onkosten.

Artikel twintig :

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen ; hij staat in voor de diensten van bedeling van water gaz en elctriciteit en eventuele centrale verwarming; hij zorgt voor het uitvoeren van de herstellingswerken, hetzij dringend hetzij deze bevolen door de algemene vergadering; hij doet het nodige om de algemene kosten te verdelen volgens de gegevens van huidige akte onder de verschillende mede-eigenaars, hij ontvangt deze sommen en hij maakt ze over aan de rechthebbenden.

De zaakvoerder dient een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige zou gedaan worden voor het onderhoud van de installaties van water, electriciteit, verwarming en betreffende de sanitaire installaties. Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een bevoegde onderneming die verantwoordelijk is en zoveel mogelijk onder vorm van een polis of kontrakt tegen forfait. Een zaakvoerder die dienaangaande nalatig is zal persoonlijk verantwoordelijk gesteld worden voor de schade. Voor wat betreft de verwarmingsinstallatie zal vanaf de inwerking treden een onderhoudskontrakt afgesloten worden evenals voor wat betreft de liften.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering moet de zaakvoerder dienaangaande verslag uit brengen aan de algemene vergadering die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels apparaten en materieel te voorkomen of te beperken. De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installaties uitgevoerd hebben.

X
Indien de zaakvoer het nuttig of nodig oordeelt kan hij overgaan tot het plaatsen van een of meerdere gemeenschappelijke antennes voor televisie of gemeenschappelijke versterkers waarop alle privatieven kunnen aangesloten worden.

De kosten van aanwerving en plaatsing zijn ten laste van alle eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen zonder tussenkomst nochtans van de autostandplaatsen en autobergplaatsen.

De kosten van onderhoud en herstelling zijn ten laste van de privatieven die erop aangesloten zijn in verhouding van het aantal aangesloten posten, zelfs wanneer deze aansluiting slechts bij tussenpozen geschiedt.

De zaakvoerder of de voorlopige zaakvoerder heeft het recht om de partikuliere tellers te doen plaatsen, de abonnementen daaromtrent aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaar. In ieder geval zijn alle kosten betreffende de tellers, inbegrepen de huurgelden, ten laste van de eigenaar vanaf de datum van plaatsing.

Artikel eenentwintig :

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

Artikel tweeëntwintig :

Minstens éénmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar 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 geschieden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het besturen van de afrekening.

De afrekening evenals de processen verbaal van algemene vergaderingen mogen door de zaakvoerder alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling.

De zaakvoerder mag ze dus niet toezenden naar de huurders

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

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de verschijer of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen dat door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot of borgsom dient betaald te worden. Deze som dient in ieder geval betaald te worden vooraleer het $\forall$ privatief te mogen betrekken.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormen het noodzakelijke incasso dat steeds voor handen moet zijn om aan de zaakvoerder toe te laten de lopende kosten te betalen.

Het definitief dragen van algemene onkosten mag echter niet gebeuren bij middel van deze borgsom en het bedrag van deze borgsom moet steeds blijven maar kan wel aangepast worden.

Bij overdracht onder levenden ten kosteloze of ten bezwaren de titel, is de nieuwe eigenaar gehouden tot betaling aan de collectiviteit van alle sommen welke ter inning aangeboden worden na de overdracht, zelfs wanneer deze betrekking hebben op prestaties of werken aangevangen of uitgevoerd voor de mutatie. Anderzijds is de vroeger-eigenaar verantwoordelijk voor betaling van alle sommen ter inning aangeboden voor de datum van de mutatie. Hij kan onder geen voorwendsel teruggave vragen van de door hem betaalde bedragen, tenzij de borgsom waarvan sprak hiervoor.

De nieuwe verkrijger is verplicht binnen de veertien dagen na de verkrijging de zaakvoerder in kennis te stellen van de overdracht en dit bij een ter post aangetekend schrijven.

Artikel drieëntwintig: Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een mede-eigenaar het voorschot of de borgsom niet betaald aan de zaakvoerder of indien hij nalaat zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven hem toegestuurd bij ter post aangetekend schrijven of bij dragen dan beschikt de zaakvoerder over de onder paragraaf twee vermelde dwangmiddelen ; hij oefent deze uit zelfs zonder toestemming van de beheers-aad of van de voorzitter. In geen geval dient hij enig toestemming te bewijzen noch tegenover de rechtbank noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke onkosten beschikt de zaakvoerder over volgende drukkingsmiddelen :

a. Hij mag de levering van water, gaz en electriciteit en van eventuele verwarming aan de ingebreke geblevene stop zetten. Hij mag zelfs de tellers van water, gaz en electriciteit op kosten van de ingebreke geblevene laten wegnemen.

b. hij mag dagvaarden in betaling.

c. Hij is gerechtigd van de huurders van diegene die in gebreke blijft de huurgelden tot het passend bedrag te ontvangen ; voor dit geval doet ieder mede-eigenaar reeds van nu voor als dan afstand van huurgeld in voordeel van de zaakvoerder en dit onherroepelijk. De zaakvoerder geeft rechtsgeldig kwijting aan de huurders.

d. hij is gerechtigd om aan ieder mede-eigenaar betaling te vragen van het aandeel van diegene die in gebreke gebleven is. Ieder der mede-eigenaars is gehouden daartoe in zelfde verhouding als zijn aandelen in de gemene delen.

3. Alle sommen gevraagd door de zaakvoerder voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intrest op op voet van zeven frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van het aangetekend schrijven waarvan spraak sub één hiervoor.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is een ingebreke gebleven mede-eigenaar aan de collectiviteit een vergoeding verschuldigd gelijk aan de kosten en eerlonen van de advocaten door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden

Artikel vier entwintig:

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan tien dagen op voorhand. De voorzitter en de twee bijzitters hebben het recht de rekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen

Het bureau is gerechtigd ten allen tijde de rekeningen en de verrechtvaardigingsstukken van de zaakvoerder te vragen om aldus een recht van toezicht op het beheer en de uitgaven van de zaakvoerder uit te oefenen.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de mede-eigenaars het maximum van de niet gewone uitgaven.

39

SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel vijftientwintig

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

Alle eigenaars van een privaatief vormen samen de algemene vergadering.

Artikel zesentwintig;

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

Artikel zeven en twintig.

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar, op dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar, op dezelfde dag.

Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars welke samen minstens één/vierde van het gebouw vertegenwoordigen.

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

Artikel acht en twintig :

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

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

Artikel negen en twintig :

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde. Alle punten op de dagorde, dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief. Alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing ; nochtans staat het de aanwezig eigenaars vrij andere punten te bespreken doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

Artikel dertig :

Alle medeeigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn vormen samen de algemene vergadering.

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

Alleen een medeeigenaar heeft het recht een andere mede eigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. Huidige beperking geldt niet voor verschijner die zelfs een niet eigenaar mag afvaardigen.

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

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaat toebehoort in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar rechte - of dan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering, doch zij zullen één enkel onder hen dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaat, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht, onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres, en hoe danigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

Artikel een en dertig :

Ieder medeeigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

Artikel twee en dertig : quorum.

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in mede-eigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen.

2. Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De bijeenroeping vermeldt dezelfde dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarden van quorum.

Artikel drie en dertig : Meerderheid :

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

Artikel vier en dertig :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, acht en dertig, zeven en veertig en negen en veertig.

✗ Artikel vijf en dertig/

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn voor haar zelf bepaald een voorzitter en twee bijzitters die kunnen verkozen worden. Het aldus samengestelde bureel duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de zaakvoerder is.

Artikel zes en dertig :

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de zaakvoerder. Ieder mede-eigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing.

SECTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.
=====

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van dedelen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premien van de verzekeringspolis sen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken, betreffende de armleuning, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve gedeelten.

VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMENE REGEL.

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

UITZONDERINGEN.

1. liften

Alle kosten betreffende de liften zijn ten laste van de privatieveen op de verdiepingen (de autobergplaatsen , de auto standplaatsen en de privatieveen van het gelijkvloers moeten dus niet tussenkomen). Voormelde kosten zullen verdeeld worden in verhouding van de aandelen in medeigendom tussen de privatieveen die er door bediend worden dus per groep of blok.

Onder kosten betreffende de liften dient verstaan te worden niet alleen de kosten van verbruik en de huur der des betreffende meters maar ook alle andere kosten zoals onderhoud, herstelling, hervorming, vernieuwing van de installaties of van hun bijhorigheden alsook de verzekeringspolissen daaromtrent.

2. Inkom, hall, trapzalen enzovoort.

De principies en regels hiervoor zijn eveneens toepasselijk betreffende de verdeling van de kosten nopens de respectievelijke inkom, hall, trappen , trapzaal, en overlopen ; deze kosten zullen ook verdeeld worden per groep of blok en zonder tussenkomst van de privatieveen van het gelijkvloers of van de garages en autostandplaatsen.

Door kosten dient verstaan te worden de uitgaven voor het reinigen , het onderhouden - schilder en versieringswerken inbegrepen- herstelling en verlichting.

3. Gevels.

Kosten van onderhoud en schilderwerken aan de gevels (zo voor als achtergevels) vanaf het eerste verdiep tot aan het hoogste verdiep alsook de uitgaven voor schilderwerken aan privatieve gedeelten ten laste van de collectiviteit zijn ten laste van de privatieveen op de verdiepingen.

Anderzijds zullen deze kosten ten laste zijn van de privatieveen op het gelijkvloers voor zover het gaat om deze uitgaven gedaan aan dezeprivatieve gedeelten op het gelijkvloers of aan de gemene delen tot aan het eerste verdiep.

4. Autobergplaatsen en autostandplaatsen.

Alle uitgaven voor reiniging, onderhoud, inbegrepen eventuele schilderwerken, herstelling en verlichting van de oprit , binnenkoeren en doorgangen zijn lastens de geheelheid van autobergplaatsen en autostandplaatsen zonder enige tussenkomst van de andere privatieveen.

Hetzelfde geldt voor de premies van de verzekeringspolissen betreffende deze autobergplaatsen en standplaatsen.

Voor het overige moeten de autobergplaatsen en autostandplaatsen niet bijdragen in de algemene onkosten, tenzij een forfaitaire vergoeding van tweehonderd vijftig frank per jaar per bergplaats of standplaats.

Deze forfaitaire bijdragen bevat echter geenszins de tussenkomst in de eventuele toeleg in geval van heropbouw van het vernietigd gebouw, na ramp (artikel zesenvieftig)

Blijven eveneens ten laste van de garages de schilderwerken aan hun respectievelijke inkomdeur of rolluik. Zijn eveneens ten laste van alle garages en parkings samen de uitgaven betreffende het materiaal voor de bescherming en het onderhoud van dit kompleks van garages en parkings.

De som van tweehonderd vijftig frank is betaalbaar jaarlijks op voorhand op een januari van ieder jaar.

Het bedrag is gekoppeld aan de index van de kleinhandels prijzen van het rijk welke thans honderd vierendertig punten bedraagt. De verhoging zal echter slechts eisbaar zijn wanneer er een verschil is van minstens vijf punten ten overstaan van de spilindex hiervoor en vanaf de alsdan eerstvolgende vervalddag.

5. Verwarmingsinstallatie en eventuele warmwaterbedeling

Alle kosten betreffende de verwarming en de eventuele warmwaterbedeling zullen verdeeld worden per net of blok. Onder net dient men te begrijpen alle privatieven die op dezelfde ketel aangesloten zijn.

6. Kosten ten laste van de twee elementen van het kompleks.

In de mate dat het gaat om kosten betreffende installaties, diensten, of beheer die gemeenschappelijk zijn aan beide elementen van het kompleks, zullen deze kosten ten laste zijn van deze twee elementen telkens in verhouding van de kwotiteiten welke ieder element of blok samenstellen. (doch steeds zonder tussenkomst van de kwotiteiten afhangende van de autostandplaatsen of autobergplaatsen).

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de kosten betreffende de inrit, en de binnenkoeren verdeeld worden tussen de autobergplaatsen en standplaatsen telkens naar rato van een part per autobergplaats of standplaats onverschillig of deze in de eerste of tweede blok gelegen zijn.

7. Verwarming : Verbruik door de Conciergerie.

Alle kosten van onderhoud, herstelling en verbruik betreffende de verwarming van de conciergerie behoren tot de algemene onkosten.

Het verbruik door de conciergerie zal geraamd worden door de algemene vergadering beslissend met gewone meerderheid van stemmen, aangezien er geen meettoestellen voor dit verbruik voorzien zijn.

8. Gemeentebelastingen.

De gemeentebelastingen op keldergaten voor de lokalen in de kelderverdieping maken deel uit van de algemene onkosten onverschillig of het gaat om deze die uitgeven in privatieve lokalen of in gemene lokalen.

9. Beperkte collectiviteit.

Wanneer het gaat om kosten die enkel door sommige mede eigenaars moeten gedragen worden vormen alleen deze mede-eigenaars de algemene vergadering die bevoegd is om zich uit te spreken over deze kosten.

TEN LASTE NEMING.

=====

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige beheerder zal vermeld zijn in de bijeenroeping tot de eerste algemene vergadering; deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in de verhouding zoals hiervoor en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dateert van vóór deze eerste algemene vergadering, welke niet plaats zal hebben voor de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij mits akkoord van de versdijner.

Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag van deze algemene vergadering vereffend worden. Alle betwistingen door de algemene vergadering aangenomen zullen verrekend worden in de volgende afrekening. Behoudens kontante betaling op de dag zelf der algemene vergadering, moeten de eigenaars de voorafgaandelijke betaling bewijzen door het voorleggen van rechtsgeldige kwijtschriften.

Op deze algemene vergadering moet de nieuwe zaakvoerder de rekeningen van de uittredende zaakvoerder vereffenen en dit in tegenwoordigheid der algemene vergadering.

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallaties betreffende de privatieven en de gemene delen voor dat overgegaan wordt tot aanvaarding en dit vanaf de ingangstelling ervan gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te maken zonder schadelijke gevolgen voor de gezondheid en ten einde de schade door wakte te beletten.

Het is vanzelfsprekend dat zodra de partikuliere tellers geplaatst worden, het verbruik voor de verwarming en de des betreffende kosten zullen geregeld worden volgens de aanwijzing van deze tellers, gezien ieder verkrijger vermoed wordt volmacht te geven aan de zaakvoerder om zijn lokalen te verwarmen.

Maken ook deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder de door hem voorgeschooten kosten voor het plaatsen van de privatieve meters. Hij mag deze doen plaatsen, de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de respectievelijke eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten van de meters, huurgelden inbegrepen, ten laste van de verkrijgers der privatieven en dit vanaf hun plaatsing.

Zoals voorzgd mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel de borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de versdijner.

De voorlopige beheerder stelt eigenmachtig het bedrag van de eerste borgsom vast.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

=====

Artikel zeven en dertig :

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

Artikel acht en dertig : herstellingen.

De Herstellingen zijn ingedeeld in drie categorieën.

a. Dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen, mogen door de zaakvoerder 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.

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 mede-eigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

Artikel negen en dertig.

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de eigene delen welke anders niet toegankelijk zijn. Hetzelfde geldt tot aan de algehele voltooiing en met het oog op de voltooiing van gans het gebouw. De verschijner of zijn machthebber kan eisen dat desleutels van de privatieven aan hem afgegeven worden.

4)

Artikel veertig :

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenpaal per jaar, worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de vollectiviteit, maar na de medeeigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN.

=====

Artikel een en veertig.

De belastingen zijn ten laste van al de medeeigenaars in verhouding van het aandeel in de gemene delen van het gebouw tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

C. VERZEKERING.

=====

Artikel twee en veertig :

Een samengesteld kontrakt van verzekering zal afgesloten worden bij een en dezelfde maatschappij voor alle medeeigenaars. Dit kontrakt zal volgende risico's en gevaren dekken :

1. Brand : De verzekering slaat zo op de privaatieve gedeelten met uitsluiting van de meubels als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffing van gaz, ongevallen veroorzaakt door electriciteit, derdenverhaal en geburenverhaal en verhaal tussen de medeeigenaars onderling dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeeigenaars die zelf de privaatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hundiens.

2. Glasbraak.

Zijn verzekerd alle glas zo gewoon als termopanens onver schillig of het gaat over privaatieve gedeelten of gemene zaken.

3. Schade veroorzaakt door water tot beloop van tien ten honderd van de kapitalen verzekerd in zake brand.

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor ongevallen welke kunnen overkomen hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten, zoals deze ten gevolge van het gebruik van de liften, deze ten gevolge van het vallen van stenen, vensters, antennes van radio of T.V. slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen welke zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, gebrek aan wegname van sneeuw of ijzel, gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of constructiefouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle andere dergelijke oorzaken.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid in zake arbeidsongevallen :

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen welke kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

Alle premien maken deel uit van de algemene onkosten en dienen betaald zoals voorzgd.

Alle kontrakten worden aangegaan door de zaakvoerder namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten aan gegaan door de voorlopige zaakvoerder of de verschijner, te eerbiedigen en voort te zetten.

Gedurende een periode van twintig, jaar, dienen alle verzekeringskontrakten, waarvan de premien ten laste zijn van de collectiviteit verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner of de personen of instellingen door hem aangeduid dit alles op straf van schadevergoeding. De polissen waarvan spraak hiervoor moeten gekoppeld worden aan de index betreffende de levensduurte.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en meubilair te verzekeren bij een maatschappij naar haar keuze. Op het eerste verzoek moeten zij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premien bewijzen.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG :

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 zijne laste.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG :

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

b. indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last 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 VIJF EN VEERTIG

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaars, daartoe aange-steld door de algemene vergadering en onder last deze inbewaring 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 clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen ; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

ARTIKEL ZES EN VEERTIG :

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 voorschot

ten laste van alle mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

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

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toelage zal bepaald hebben.

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

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

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering samen met het produkt van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.

D. Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten
=====

Artikel zevenenveertig :

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen de kosten van het gebouw worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene (mede-eigenaar of derden- wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijne laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. het elektriciteits en waterverbruik voor het onderhoud van de gemene delen , de huur en het abonnement van de gemeenschappelijke meters alsook de kosten van het plaatsen van de gemeenschappelijke meters.

2. Het loon van de werkvrouw.

3. De vergoeding van de zaakvoerder en het eerloon van de architect van het gebouw wanneer beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

4. De kosten van aankoop, van vuilnisbakken en andere benodigdheden voor de reiniging en het onderhoud en in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud van de gemene delen.

5. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobiliair, blustoestellen , en -apparaten en bijhorigheden inbegrepen.

6. Alle proceduurekosten en eerloon van advocaten voorgeschieden door de zaakvoerder.

7. Alle kosten van herstelling, onderhoud, of vervanging van de privaatieve tellers voor verwarming, warmwater of zelfs koud water, onafgezien dat deze tellers privaatief zijn maar met uitzondering van de tellers die toebehoren aan de Regie.

8. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen, afvoerkransen en alle andere bijhorigheden.

Ingeval een stelsel van collectieve centrale verwarming aangenomen wordt zullen alle onkosten zo van de installatie zelf als het verbruik ten laste zijn van de eigenaars die er door bediend worden. Wat betreft het verbruik dit zal gemeten en verdeeld worden volgens de gegevens van de privaatieve tellers. Hetzelfde geldt ingeval er een warmwaterbedeling is.

SECTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

=====

Artikel acht enveertig :

1. In de appartementen en studios mag geen handel gedreven worden.

Het is toegelaten er zich te vestigen voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering van leraars in muziek dans of turnen die lessen geven in het privaat.

2. De winkels en handelsuitbatingen mogen aangewend worden tot gelijk welke handel.

Voor uitbatingen welke wettelijk aanzien worden als ongezonder gevaarlijk of hinderend zal de daartoe door de overheid afgeleverde toelating moeten kunnen voorgelegd worden aan de zaakvoerder.

De verschijner behoudt zich het recht voor aan winkel nummer een de exclusiviteit te verlenen tenoverstaan van de andere winkels van het gebouw voor het uitoefenen van een handel in herenkledij (confectie en verkoop) Alsdan zal het verboden zijn een dergelijke handel uit te oefenen in de andere winkels van het flatgebouw zonder akkoord van de eigenaar van winkel nummer een.

Gezien de handelsbestemming van de privatieven van het gelijkvloers zijn volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

a. in afwijking van de bepalingen van artikel zestien mogen de eigenaars van de handelsuitbatingen op het gelijkvloers de voorgevel van het gelijkvloers aanpassen aan de handelsbehoeften.

Reclames, uitgangborden, enzovoort, zelfs lichtgevend mogen aangebracht worden doch slechts aan de uitstalramen van het gelijkvloers alsook aan de gevels tot aan hoogstens de vloer van het eerste verdiep.

Publiciteit
De handelsuitbatingen mogen op hun kosten een zonneluik of zonnestoor aan de buitengevels plaatsen voor hun respectievelijke uitbating.

b. In afwijking van artikel vierenvijftig mag publiciteit aangebracht worden zelfs lichtgevend.

3. De garages en parkings dienen tot het bergen van een autovoertuig waarvan de afmetingen het normale gebruik van de parkings en opritten niet hinderen.

De autobergplaatsen op het gelijkvloers toegankelijk van uit de commerciële privatieven mogen dienen als afhankelijkheden van deze privatieven en dit tot het opbergen van koopwaren enzovoort.

De verschijner behoudt zich het recht voor zonder enige verdere tussenkomst van de andere mede-eigenaars de bestemming van de privatieven te wijzigen.

HOOFDSTUK DRIE : REGELMENT VAN INWENDIGE ORDE.

=====

Artikel negen en veertig :

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering waarop minstens twee/derden van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

SECTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

Artikel vijftig :

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 en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubel of schoenpoetsen enzovoort.

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

Artikel een en vijftig :

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of vogels te houden

Is het dier echter hinderend 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 genomen bij eenvoudige meerderheid.

Artikel twee en vijftig :

Kolen en brandstof dienen in het gebouw gebracht te worden voor elf uur. Het voetpad en de gangen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de huurder of eigenaar die brandstoffen binnenbracht.

Indien voor huishoudelijk gebruik mazout aangewend wordt dient de verzamelbak geplaatst te worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de zaakvoerder.

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 drie en vijftig :

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden gordij-nen te hangen.

Artikel vier en vijftig :

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

Huidige paragraaf doet geen afbreuk op artikel zestien dat publiciteit toelaat op de voorgevels, zelfs lichtgevend.

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

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

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

Artikel vijf en vijftig :

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 vuilbakken of eventuele schachten.

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten kunnen verstoppfen of ook nog flessen of gebroken glas.

Artikel zes en vijftig :

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

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

Artikel zeven en vijftig :

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

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machiens of werktuigen van welken aard 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.

Elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

Radio, T.V. of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andereprivatieven er niet door gehinderd worden. Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden. Zowel schrijfmachines als pianos zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

De liften zijn verboden 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. Iedereen staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

De autovoerders mogen slechts beschikken over de normale brandstofvoorraad welke in hun wagen is; Ze mogen geen gebruik maken van geluidssignalen in het gebouw, noch hun motor in vrije loopstand laten draaien onder welk voorwendsel ook.

Het is verboden gebruik te maken van een vrije uitlaat olie over de grond uit te spreiden of rook te veroorzaken.

Autos moeten 's nacht binnengereden worden met zorg de rust van de betrekkers van het gebouw niet te storen.

Het is volstrekt verboden autos tot staan te brengen of te stationneren op de hellingen en inritten of op de bewegingskoeren of er wat ook te plaatsen dat de toegang tot de garages hindert of bemoeilijkt.

Indien spijts dit absoluut verbod een autovoertuig gestationneerd of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen dan heeft de zaakvoerder het recht dit voertuig te laten wegrijden door een garagehouder alle kosten van opbrenging ten laste van de eigenaar die in gebreke blijft.

De doorritten en koeren mogen slechts dienen als toegang tot de autobergplaatsen, kelders en lokalen. Meer bepaald is het verboden er kinderen te laten spelen, er vergaderingen te houden of over te gaan tot veilingen.

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.

SECTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

Artikel acht en vijftig :

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of régie worden door hen recht streeks betaald ; indien voor het plaatsen van een telefoon installatie draden geleid moeten worden langs de gemeene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

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

KUISVROUW.

De zaakvoerder duidt de kuisvrouw aan . Haar loon wordt bepaald door de zaakvoerder in akkoord met de algemene vergadering.

Ze wordt in dienst genomen en met een vaste maandwedde betaald door de zaakvoerder die haar ook opzeg kan geven na ruggespraak met de algemene vergadering.

De dienst van de kuisvrouw bestaat uit alles wat dienaangaande gebruikelijk is in een goed onderhouden gebouw.

Zij dient aldus :

a. de gemene lokalen in goede staat van netheid te onderhouden

b. het huisvuil buiten brengen.

En in het algemeen alles doen wat de zaakvoerder haar beveelt met het oog op de goede onderhoud van de gemene delen.

Alleen de zaakvoerder mag bevelen geven aan de kuisvrouw.

De zaakvoerder dient haar opzeg te betekenen indien de algemene vergadering dit beslist.

Doet hij dit niet dan zal een afgevaardigde van de algemene vergadering dit in zijn plaats kunnen doen.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

Artikel negen en vijftig :

Het reglement is verplichtend voor alle medeeigenaars 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 privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van het gezegd reglement, door de voorafgaande lijke 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 rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel zestig :

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere medeeigenaars en/of zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechter van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter. Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het procesrecht ; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

Artikel een en zestig.

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

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vieren twintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom ; wet waarheen 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 gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden 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 flatgebouw.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht der stukken door de wet vereist de echtheid, der naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de verschijner.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

En na gedane voorlezing heeft de verschijner samen met Ons Notaris deze akte getekend.

BEW nr. _____ Gedeputeerde van
Kantore van _____
_____ *Bevestigd*
_____ *16.12.1912*
_____ *16.12.1912*
_____ *16.12.1912*

M.R.

D.4.599

L'an milneuf cent soixante huit, le trois septembre.

Par devant Nous Maître Michel VILEYN, docteur en droit, Notaire à Nieuport.

A comparu :

Monsieur Re Charles Bogaert, clerc de notaire, demeurant à Nieuport.

Agissant en sa qualité de mandataire de :

Monsieur Robert Gilbert VANBIERVLIET, entrepreneur né à Langemarck, le vingt quatre février milneuf cent et treize demeurant à Middelkerke, rue Van Hinsberghe, numéro 20.

Suivant procuration lui conférée par acte passé par devant le notaire soussigné en treize octobre mil neuf cent soixante sept, et dont une expédition est annexée à un acte de vente reçu par le notaire soussigné en date du vingt sept octobre milneuf cent soixante sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruges, le vingt neuf novembre suivant, volume 1.110 numéro 29

Lequel comparant nous expose et demande acte de ce qui suit :

Par acte reçu par le notaire soussigné le treize octobre mil neuf cent soixante sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruges, le trente octobre suivant, volume 1.104 numéro 5, il a été constaté sous forme authentique le règlement de copropriété et statut immobilier de la résidence GODDERIS I à Blankenberge.

La résidence Godderis I immeuble à privatisés soumis au régime de la propriété horizontale est en construction à Blankenberge, sur un terrain d'une superficie de neuf cent quatre vingt neuf mètres carrés quatre vingts décimètres carrés, connu ou ayant été connu au cadastre sous la section A partie du numéro 405-P/2 tenant du nord : la digue de Mer, de l'est : Ernest Defoortet consorts à Emelgem, du sud : le comparant et de l'ouest : la société anonyme Hotel Bristol à Willebroek.

Dans le dit acte le comparant s'était réservé le droit de ne pas construire le neuvième étage.

Le comparant demande de donner acte qu'il a obtenu les autorisations nécessaires pour construire le dit neuvième étage qui en conséquence est définitivement projeté.

Le comparant renonce ainsi à ladite faculté et réserve de ne pas construire le neuvième étage.

Le présent acte est ni translatif ni déclaratif de propriété et constitue une modification au règlement de copropriété.

Une expédition sera soumise à la formalité de la transcription.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, le comparant déclare faire election de domicile dans la résidence Godderis I à Blankenberge.

Finalement le notaire atteste et certifie :

1. Que les nom, prénoms date et lieux de naissance du comparant sont en stricte conformité avec les énonciations en tête des présentes sur le vu des pièces exigées par la loi.



K 977965

signé requérant
Kopie

2. Qu'il a donné lecture aux parties de l'article deux cent et trois, premier alinea du code des droits d'enregistrement du trente novembre mil neuf cent trenteneuf sur la répression des dissimulations.

DONT ACTE.

Fait et passé à Nieuport.

Date comme ci dessus.

Et lecture faite, le comparant agissant comme dit a signé avec Nous Notaire.

Approuvé la
rature d'un
mot nuls aux pré
sentes.

C. Bogaert

GEOBERT TE NIEUWVOORT

een bladen *een* vaststellen

of *vijfde* spanden

negentienhonderd *achthonderd*

deel *222* bind *20* vak *20*

Ontvangen *honderdvijftig*

De Ontvanger

J. BUSSCHAERT

BEW n^o 9199 Overgeschreven ten
Ingeschreven

kantore van grondpanden te *Buggen* *2de kantoor*
den *18* *9* *68*

boek *1143* n^o *13* en eenhalve

Ingeschreven boek *11*

Ontvangen *184*

WIJZIGENDE AKTE
GODDERIS I.



M 259544

venue Joseph
asse, 6

[Handwritten signature]

*par
exp
copie
not
de l'acte*

M.R.

D.4.599

L'an mil neuf cent soixante neuf, le vingt quatre octobre.

Par devant Nous Maître Michel VILEYN, docteur en droit Notaire à Nieupoort.

A comparu :

Monsieur Charles Bogaert, clerc de notaire, demeurant à Nieupoort.

Agissant en sa qualité de mandataire de :

Monsieur Robert Gilbert VANBIERVLIET, entrepreneur, né à Langemarck, le vingt quatre février mil neuf cent treize demeurant à Middelkerke, rue Van-Halsberghe, numéro 20.

Suivant procuration lui conférée par acte passé par devant le notaire soussigné en date du treize octobre mil neuf cent soixante sept et dont une expédition est annexée à un acte de vente reçu par le notaire soussigné en date du vingt sept octobre mil neuf cent soixante sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruges, le vingt neuf novembre suivant, volume 1.110 numéro 29.

Lequel comparant nous expose et demande acte de ce qui suit :

Par acte reçu par le notaire soussigné le treize octobre mil neuf cent soixante sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruges, le trente octobre suivant, volume 1.104 numéro 5, il a été constaté sous forme authentique le règlement de copropriété et statut immobilier de la résidence GODDERIS I à Blankenberge.

La résidence Godderis I, immeuble à privatisés soumis au régime de la propriété horizontale est en construction à Blankenberge, sur un terrain d'une superficie de neuf cent quatre vingt neuf mètres carrés quatre vingt décimètres carrés, connu au ayant été connu au cadastre sous la section A partie du numéro 405-P/2 tenant du nord : la digue de Mer, de l'est : Ernest Defoort et consorts à Emelgem du sud : le comparant et de l'ouest : la société anonyme Hotel Bristol à Willebroek.

Au dit acte ont été annexés les plans de la résidence en question.

Ceci étant exposé le comparant agissant comme dit remet deux plans modificatifs de la résidence Godderis I notamment un nouveau plan avec description de l'étage technique et un nouveau plan avec description du deuxième niveau sous sols.

En comparant- comparaison avec les plans respectifs annexés à l'acte de base, il résulte que les débarras formant dépendances des studios numéros cent et deux, cent et quatre et cent et six de l'étage technique ne se situent plus au même niveau (étage technique) mais se forment au deuxième niveau sous sols.

Le comparant déclare que la dite modification a été exécutée en vertu des droits qu'il s'était réservés sous l'article huit de l'acte de base.

Le présent acte n'est ni translatif ni déclaratif de droit réel mais constitue une modification au règlement de copropriété.

Le présent acte sera ainsi soumis à la formalité de la transcription.

Monsieur le Conservateur des hypothèques à Bruges est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes le comparant déclare faire election de domicile dans la résidence Godderis I à Blankenberge.

Finalement le notaire atteste et certifie

1. Que les nom, prénoms, date et lieux de naissance du comparant sont en stricte conformité avec les énonciations en tête des présentes sur le vu des pièces exigées par la loi.

2. Qu'il a donné lecture aux parties de l'article deux cent et trois, premier alinéa du code des droits d'enregistrement du trente novembre mil neuf cent trente neuf sur la répression des dissimulations.

DONT ACTE.

Fait et passé à Nieuport.

Date comme ci dessus.

Et lecture faite, le comparant agissant comme dit a signé cet acte avec Nous Notaire.

Approuvé la signature de six mots
uls aux présentes.

C. Rogier
[Signature]

RECEVU LE 16 NOVEMBRE 1939

de *Clément* novembre
à *Blankenberge*
n° *286* folio *48* vob *7*
Contenance *handwritten* *frank*
De *Outyngert*

750
[Signature]
J. BUSSCHAERT

BEVW n^o 9579 Overgeschreven ten
ingeschreven
kantore van grondpanden te Beke
n^o 28 d' d' 1968
boek 1440 n^o 38 en omblisheve
ingeschreven boek 11
Ontvangen 187.7