



Affort. FG. 6
Grupe = 10 mk
Velden = 4 mk
Affort = 84 mk
Terrassen = 80, 15 mk
Totaal = 178, 15 mk

**Basisakte en
reglement van medeëigendom**

RESIDENTIE

▪ STEPHANIE ▪

Coupure - Contributiestraat

GENT

Werbrouck in date acht en twintig januari negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date zes februari daarna, boek 3809 nummer 4.

Het goed vermeld onder cijfer 3. hoort de naamloze vennootschap Soprim toe om het aangekocht te hebben jegens de heer Ireneus Van Hulle, bierhandelaar te Oostende ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Werbrouck in date acht en twintig januari negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date zes februari daarna, boek 3809 nummer 5.

Het goed vermeld onder cijfer 4. hoort de naamloze vennootschap Sorpim toe om het aangekocht te hebben van juffrouw Jeanine Mariette Rosette de Vetter, fotograaf te Gent ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Werbrouck in date van heden.

Het goed vermeld onder cijfer 5. hoort de naamloze vennootschap Soprim toe om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap Garage Regniers te Gent ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Werbrouck in date twintig januari laatst.

B) Goederen toehorende voor de grond aan de consoorten Bekaert en voor de op te richten gebouwen aan de naamloze vennootschap Soprim.

STAD GENT

Coupure 840/842

Een woonhuis met afhangen en erve, ten kadaster bekend te Gent vijftiende afdeling sectie F, nummer 2584/E en deel van nummer 2584/C met een grootte van vijf aren vijf en tachtig centairen vier en dertig honderdsten.

OORSPRONG VAN EIGENODM

Het goed hoort onder grotere oppervlakte toe aan de echtgenoten Robert Bekaert-Geerebaert Godelieva, voornoemd, en de heer Antoine Bekaert, voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft, om het aangekocht te hebben jegens de heer Guillielmus Neyt, zonder beroep, en zijn echtgenote mevrouw Germana Sprangers, zonder beroep te Gent, blijkens akte verleden voor notaris William Cruyt, notaris te Gent in date vier en twintig augustus negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op twee september daarna, boek 2287 nummer 17.

Op deze grond (na afbraak der bestaande gebouwen) hebben de echtgenoten Robert Bekaert-Geerebaert Godelieva en de heer Antoine Bekaert ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Werbrouck in date acht augustus negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date vier en twintig september daarna, boek 3911 nummer 32 toelating tot bouwen gegeven met verzaking aan het recht van natrekking ten voordele van de naamloze vennootschap Soprim, voornoemd.

C) Goederen toehorende voor de grond aan de naamloze vennootschap General Building Corporation en voor de op te richten gebouwen aan de naamloze vennootschap Soprim.

STAD GENT

Contributiestraat 15 en Coupure

Een eigendom bestaande uit hoekhuis en bedrijfsgebouwen, kadastraal bekend te Gent vijftiende afdeling sectie F nummer 2589/M en deel van nummer 2599/E met een grootte van veertien aren zes en tachtig centiareen acht en twintig honderdsten.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het goed hoort de naamloze vennootschap General Building Corporation toe om het

aangekocht te hebben jegens 1) de heer Armand Arthur René Desideer De Pauw, houthandelaar te Sint Martens Latem, 2) de heer Gilbert Desiré Eugène Helene De Pauw, verkoopsmanager te Gent-Sint Denijs Westrem, 3) de heer Christian Alphonse Georges De Pauw, houthandelaar te Gent-Mariakerke en 4) de heer Denis Fernard Anges De Pauw, dokter in de geneeskunde te Nevele ingevolge akte verleden voor notaris Pierre Moulin te Destelbergen in date één en twintig november negentienhonderd negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date tien december daarna, boek 3770 nummer 2.

Op deze grond (na afbraak der bestaande gebouwen) heeft de naamloze vennootschap General Building Corporation ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Werbrouck in date drie juni negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date tien juli daarna, boek 3905 nummer 10 toelating tot bouwen gegeven met verzaking aan het recht van natrekking ten voordele van de naamloze vennootschap Soprim, voornoemd.

II. De naamloze vennootschap Soprim, vertegenwoordigd zoals gezegd, is voornemens op voormelde grond een appartementsgebouw op te richten, welke de naam zal dragen van "RESIDENTIE STEPHANIE" en bestaande uit :

Kelderverdieping

- veertien (14) dubbele parkeerplaatsen en twee (2) enkele parkeerplaatsen
- tachtig (80) kelders
- negen en dertig (39) parkeerplaatsen

Gelijkvloers

- vijf (5) kantoorroimten, zeven (7) garageboxen en één en dertig (31) parkeerplaatsen

Eerste verdiep

- dertien (13) appartementen

Tweede verdiep

- dertien (13) appartementen

Derde verdiep

- dertien (13) appartementen

Vierde verdiep

- twaalf (12) appartementen

Vijfde verdiep

- tien (10) appartementen

Zesde verdiep

- vijf (5) appartementen

III. De naamloze vennootschap Soprim verklaart dat al de vereiste machtigingen, zowel uitgaande van de overheden van de Stad Gent als van de Stedebouw, verkregen zijn geweest.

De bouwpromotor verklaart dat er op vijftien oktober negentienhonderd één en negentig door het College van Burgemeester van de Stad Gent, een bouwvergunning werd afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw onder dossiernummer 91/203 kenmerk 5D/BA/VP. Een afschrift van voormelde bouwvergunning wordt aan deze akte gehecht.

IV. Het op te trekken gebouwencomplex zal de volgende naam dragen "RESIDENTIE STEPHANIE".

V. De verschijners wensen met het oog op de horizontale en vertikale verdeling van het kompleks, voormelde grond en de erop te richten gebouwen te plaatsen onder het regime van medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid en bij onderhavige basisakte het onroerend statuut van het geheel uit te werken.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons notaris verzocht als volgt de basisakte op te stellen van het appartemensgebouw "Residentie Stephanie" teneinde de verkoop mogelijk te maken van de verschillende privatieve delen die het gebouw zal omvatten. De verschijners onder 2. en 3. verschijnen in deze enkel in hun hoedanigheid van eigenaar van de grond en dragen geen enkele verantwoordelijkheid betreffende deze akte of zijn bepalingen.

De verschijnster onder 1. heeft ons notaris haar wil uitgedrukt om dit appartementsgebouw onder het stelsel van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid te plaatsen, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, die het artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt, authentiek vast te leggen.

Tengevolge van deze onderwerping aan het stelsel van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid zal het appartementsgebouw "Residentie Stephanie" verdeeld worden in privatieve delen die ieder afzonderlijk, als onafscheidbare bijhorigheden, een bepaald aandeel hebben in de gemene delen, zoals de grond, de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de gemeenschappelijke aanhorigheden (leidingen, uitrusting en andere).

Deze verdeling in privatieve delen, met bijhorende aandelen in de gemeenschappelijke delen, wordt definitief van het ogenblik van de eerste overdracht aan derden van een gedeelte van dit appartementsgebouw.

HOOFDSTUK I - AANGEHECHTE STUKKEN

=====

De verschijners hebben ons volgende stukken overhandigd:

- 1/ algemeen reglement van medeëigendom;
- 2/ de verschillende plannen : dertien goedgekeurd door de Stad Gent;
- 3/ de verschillende plannen veertien opgemaakt door het Architectenbureau "Archiplan" met nummeringen;
- 4/ de bouwvergunning;

HOOFDSTUK II - AARD DER VERPLICHTINGEN

=====

De verplichtingen die voortvloeien uit deze basisakte zijn van zakelijke aard en belasten de privatieve delen zelf van het gebouw in welke handen deze ook mogen overgaan.

Deze verplichtingen zijn tegenstelbaar aan elke derde door overschrijving ervan op het hypotheekkantoor.

De verschijners erkennen de handtekening door hen geplaatst op de aangehechte stukken en bevestigen uitdrukkelijk de voorschriften en bedingen erin vervat, met de bedoeling dat deze voorschriften en bedingen dezelfde authenticiteit zouden bekomen als werden zij in deze basisakte zelf volledig opgenomen.

HOOFDSTUK III - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

=====

Volgens de plannen zal het gebouw omvatten :

Kelderverdieping

- Plan 2E

veertien (14) dubbele parkeerplaatsen en twee (2) enkele parkeerplaatsen
tachtig (80) kelders

- Plan 3A

negen en dertig (39) parkeerplaatsen

Gelijkvloers bestaande uit :

- vijf (5) kantoorruimten, zeven (7) garageboxen en één en dertig (31) parkeerplaatsen
afgebeeld op plan 4D en 5A

Eerste verdiep bestaande uit :

- dertien (13) appartementen, dragende de nummers A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1, I1,
J1, K1, L1 en M1 afgebeeld op het plan 6C

Tweede verdiep bestaande uit :

- dertien (13) appartementen, dragende de nummers A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2, H2, I2,
J2, K2, L2 en M2 afgebeeld op het plan 7C

Derde verdiep bestaande uit :

- dertien (13) appartementen, dragende de nummers A3, B3, C3, D3, E3, F3, G3, H3, I3,
J3, K3, L3 en M3 afgebeeld op het plan 7C

Vierde verdiep bestaande uit :

- twaalf (12) appartementen, dragende de nummers A4, B4, C4, D4, E4, F4, G4, H4, I4,
J4, K4 en TV.ML afgebeeld op het plan 8A

Vijfde verdiep bestaande uit :

- tien (10) appartementen, dragende de nummers A5, B5, C5, D5, E5, F5, G5, H5, I5 en
TV.JK afgebeeld op het plan 9D

Zesde verdiep bestaande uit :

- vijf (5) appartementen, dragende de nummers TV.A, TV. BC, TV.DE, TV.FG en
TV.HI afgebeeld op het plan 10C

GEDETAILEERDE BESCHRIJVING VAN HET KOMPLEKS

Het appartementsgebouw bestaat uit:

1. Kelderverdieping

Plan 2E

veertien dubbele parkeerplaatsen, dragende de nummers :

P 40-45, P 41-46, P 42-47, P 44-48, P 49-59, P 50-60, P 51-61,
P 52-62, P 53-63, P 54-64, P 55-65, P 56-66, P 57-67, P 58-68

twee enkele parkeerplaatsen, dragende de nummers :

P 39/A en P 43

tachtig kelders dragende de nummers :

A1, A2, A3, A4, A5

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8

C1, C2, C3, C4

D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8

E1, E2, E3, E4

F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8

G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8

H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10

I1, I2, I3, I4

J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7

K1, K2, K3, K4

L1, L2, L3, L4, L5, L6
M1, M2, M3, M4

Plan 3A

negen en dertig parkeerplaatsen, dragende de nummers :

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38 en P39/B.

Voormelde parkings en kelders omvatten :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphal - trappen, liftkoker - lift, machines, tellers, gangen, fietsenberging en doorritten.

b/ Privatieve delen:

De eigenlijke parkings (autostandplaatsen) en de kelders met hun deur.

2. Gelijkvloers

Plan 4D

vijf kantoorruimten, dragende de nummers :

Langs de kant van de Coupure

Kantoorruimten B-C, D-E, G-F

De hoek van de Coupure en Contributiestraat

Kantoorruimte H-I-J

Langs de kant van de Contributiestraat

Kantoorruimte K-L-M

Plan 5A

zeven garageboxen, dragende de nummers :

1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7.

één en dertig parkeerplaatsen, dragende de nummers :

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 en 31.

Voormeld gelijkvloers omvat :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Inkom, hall, doorgang, traphuis - trappen, liftkoker - lift, dooruit parking, circulatieruimte en containers.

b/ Privatieve delen:

- De eigenlijke kantoorruimten met toiletten.

- De eigenlijke parkings (autostandplaatsen) en garageboxen.

3. De verdiepingen één tot en met drie

Ieder verdiep bestaande uit dertien appartementen.

Plan 6C - eerste verdiep, dragende de nummers :

Langs de Coupure : A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1 en H1

Langs de Contributiestraat : I1, J1, K1, L1 en M1

Plan 7C - tweede verdiep, dragende de nummers :

Langs de Coupure : A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2 en H2

Langs de Contributiestraat : I2, J2, K2, L2 en M2

Plan 7C - derde verdiep, dragende de nummers :

Langs de Coupure : A3, B3, C3, D3, E3, F3, G3 en H3

Langs de Contributiestraat : I3, J3, K3, L3 en M3

Voormelde verdiepingen omvatten :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen, liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- De appartementen A, B, C, D, E, F en G bevatten : living, keuken met terras, bergplaats, hall, toilet, badkamer en twee slaapkamers.
- De appartementen H, J, K, L en M bevatten : living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en twee slaapkamers.
- Het appartement I bevat : living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en één slaapkamer met terras.

4. Vierde verdiepPlan 8A bestaande uit twaalf appartementen, dragende de nummers :

Langs de Coupure : A4, B4, C4, D4, E4, F4, G4 en H4

Langs de Contributiestraat : I4, J4, K4 en het technisch verdiep TV.ML.

Voormelde verdieping omvat :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen, liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- De appartementen A, B, C, D, E, F en G bevatten : living, keuken met terras, bergplaats, hall, toilet, badkamer en twee slaapkamers.
- De appartementen H, J en K : living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en twee slaapkamers.
- Het appartement I bevat : living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en één slaapkamer met terras.
- Het appartement ML (technisch verdiep) bevat : living, keuken, hall, bergplaats, badkamer met toilet, twee slaapkamers, dakterras langs voor en dakterras langs achter.

4. Vijfde verdiepPlan 9D bestaande uit tien appartementen, dragende de nummers :

Langs de Coupure : A5, B5, C5, D5, E5, F5, G5 en H5

Langs de Contributiestraat : I5 en het technisch verdiep TV.JK.

Voormelde verdieping omvat :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen, liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- De appartementen A, B, C, D, E, F en G bevatten : living, keuken met terras, berg-

plaats, hall, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- De appartementen H : living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- Het appartement I bevat : living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en één slaapkamer met terras.

- Het appartement JK (technisch verdiep) bevat : living, keuken, hall, bergplaats, badkamer, toilet, twee slaapkamers, dakterras langs voor en dakterras langs achter.

4. Zesde verdiep

Plan 10C bestaande uit vijf appartementen, dragende de nummers :
TV.A, TV.BC, TV.DE, TV.FG, TV.HI

Voormelde verdieping omvat :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen, liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- Het appartement TV.A bevat : living, keuken, toilet, slaapkamer met douche en lavabo, dakterras langs voor en langs achter.

- Het appartement TV.BC : living, keuken, hall, toilet, badkamer, drie slaapkamers, berging, dakterras langs voor en langs achter.

- Het appartement TV.DE : living, keuken, hall, toilet, badkamer, drie slaapkamers, berging, dakterras langs voor en langs achter.

X- Het appartement TV.FG : living, keuken, hall, toilet, badkamer, twee slaapkamers, berging, dakterras langs voor en langs achter.

- Het appartement TV.HI : living, keuken, hall, toilet, badkamer, drie slaapkamers, berging, dakterras langs voor en langs de zijkant.

De nummering vermeld geschiedt steeds van rechts naar links, zich plaatsende voor het gebouw kant van de Coupure en kijkende naar het gebouw.

HOOFDSTUK IV

=====

Tabel van de privatieve delen van het kompleks met aanduiding van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend aan elk van de privatieve delen.

Er wordt ten titel van onverdeelde medeëigendom toegekend :

1. Kelderverdieping :

- Privatieve kelders :

K	A1 : zeven/tienduizendsten	KAD 1	7/10.000 -
K	A2 : zeven/tienduizendsten		7/10.000 -
	A3 : zeven/tienduizendsten		7/10.000 -
	A4 : zeven/tienduizendsten		7/10.000
	A5 : tien/tienduizendsten		10/10.000 -
	B1 : drie/tienduizendsten		3/10.000
	B2 : drie/tienduizendsten		3/10.000 -
	B3 : drie/tienduizendsten		3/10.000 -
	B4 : drie/tienduizendsten		3/10.000 -
	B5 : twee/tienduizendsten		2/10.000
	B6 : zeven/tienduizendsten		7/10.000

B7 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
B8 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
C1 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
C2 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
C3 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
C4 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
D1 : drie/tienduizendsten	3/10.000
D2 : drie/tienduizendsten	3/10.000
D3 : drie/tienduizendsten	3/10.000
D4 : drie/tienduizendsten	3/10.000 -
D5 : twee/tienduizendsten	2/10.000
D6 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
D7 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
D8 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
E1 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
E2 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
E3 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
E4 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
F1 : drie/tienduizendsten	3/10.000
F2 : drie/tienduizendsten	3/10.000
F3 : drie/tienduizendsten	3/10.000
F4 : drie/tienduizendsten	3/10.000 -
F5 : twee/tienduizendsten	2/10.000
F6 : zeven/tienduizendsten <i>boord</i>	7/10.000 -
F7 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
F8 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
G1 : twee/tienduizendsten	2/10.000
G2 : drie/tienduizendsten	3/10.000
G3 : drie/tienduizendsten	3/10.000 ✓
G4 : drie/tienduizendsten	3/10.000
G5 : drie/tienduizendsten	3/10.000
G6 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
G7 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
G8 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
H1 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
H2 : acht/tienduizendsten	<i>12</i> 8 /10.000 -
H3 : twaalf/tienduizendsten	<i>17</i> 12 /10.000 -
H4 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
H5 : negen/tienduizendsten	<i>10</i> 9 /10.000
H6 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
XH7 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
H8 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
H9 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
H10 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
I1 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
I2 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
I3 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
I4 : zeven/tienduizendsten	7/10.000 -
J1 : drie/tienduizendsten	3/10.000 -

J2 : drie/tienduizendsten	3/10.000 ✓
J3 : drie/tienduizendsten	3/10.000 ✓
J4 : zes/tienduizendsten	3 6/10.000 ✓
J5 : zes/tienduizendsten	3 6/10.000 ✓
J6 : zes/tienduizendsten	3 6/10.000 ✓
J7 : twee/tienduizendsten	2/10.000
K1 : vier/tienduizendsten	4/10.000
K2 : vier/tienduizendsten	4/10.000
K3 : zes/tienduizendsten	6/10.000
K4 : zes/tienduizendsten	6/10.000
L1 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
L2 : vier/tienduizendsten	4/10.000
L3 : vier/tienduizendsten	4/10.000
L4 : zes/tienduizendsten	6/10.000
L5 : zes/tienduizendsten	6/10.000
L6 : zes/tienduizendsten	6/10.000
M1 : twintig/tienduizendsten	20/10.000
M2 : zeven/tienduizendsten	7/10.000
M3 : vier/tienduizendsten	4/10.000
M4 : vier/tienduizendsten	4/10.000

- Parkeerplaatsen

P 40-45 : vierendertig/tienduizendsten	34/10.000
P 41-46 : zesentwintig/tienduizendsten	26/10.000
P 42-47 : tweeënveertig/tienduizendsten	42/10.000 ✓
P 44-48 : vijfenveertig/tienduizendsten	45/10.000
P 49-59 : drieëndertig/tienduizendsten	33/10.000
P 50-60 : negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 51-61 : negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 52-62 : zesendertig/tienduizendsten	36/10.000
P 53-63 : zesenviertig/tienduizendsten	46/10.000 ✓
P 54-64 : negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 55-65 : vijfendertig/tienduizendsten	35/10.000
P 56-66 : zesenviertig/tienduizendsten	46/10.000 ✓
P 57-67 : negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 58-68 : vijfendertig/tienduizendsten	35/10.000 ✓
P 39/A : achttien/tienduizendsten	18/10.000 ✓
P43 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ○

- Parkeerplaatsen

po^ P1 : vijftien/tienduizendsten	15/10.000
P2 : veertien/tienduizendsten	14/10.000
P3 : veertien/tienduizendsten	14/10.000
P4 : veertien/tienduizendsten	14/10.000 ✓
P5 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P6 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P7 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P8 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P9 : dertien/tienduizendsten	13/10.000

P10 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P11 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P12 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P13 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P14 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P15 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P16 : achttien/tienduizendsten	18/10.000
P17 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P18 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P19 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P20 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P21 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P22 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P23 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P24 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P25 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P26 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P27 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P28 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P29 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P30 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P31 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P32 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P33 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
P34 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P35 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P36 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P37 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P38 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
P39/B : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓

2. Gelijkvloers

- Kantoorruimten

B-C : honderd veertig/tienduizendsten	$B = 60$ $C = 71$	140/10.000 ✓
D-E : honderd éénenzeventig/tienduizendsten	$D = 99$ $E = 72$	171/10.000 ✓
G-F : honderd tweeënnegentig/tienduizendsten	$G = 96$ $F = 96$	192/10.000 ✓
H-I-J : tweehonderd achtenvijftig/tienduizendsten	$H = 103$ $I = 63$	258/10.000
K-L-M : tweehonderd twintig/tienduizendsten	$J = 92$	220/10.000

- Garageboxen

602 1 : tweeëntwintig/tienduizendsten		22/10.000 ✓
2 : negentien/tienduizendsten		19/10.000 ✓
3 : negentien/tienduizendsten		19/10.000 ✓
4 : negentien/tienduizendsten		19/10.000 ✓
5 : negentien/tienduizendsten		19/10.000 ✓
6 : negentien/tienduizendsten		19/10.000 ✓
7 : zesentwintig/tienduizendsten		26/10.000 ✓

- parkeerplaatsen

1 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
2 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
3 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
4 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
5 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
6 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
7 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
8 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
9 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
10 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
11 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
12 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
13 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
14 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
15 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
16 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
17 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
18 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
19 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
20 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
21 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
22 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
23 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
24 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
25 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
26 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
27 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
28 : dertien/tienduizendsten	13/10.000
29 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
30 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓
31 : dertien/tienduizendsten	13/10.000 ✓

3. Eerste verdieping

appartement A1 : éénennegentig/tienduizendsten	91/10.000
appartement B1 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C1 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D1 : achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000 ()
appartement E1 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement F1 : negenennegentig/tienduizensten	99/10.000
appartement G1 : zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000
appartement H1 : honderd twintig/tienduizendsten	120/10.000
appartement I1 : tweeënzeventig/tienduizendsten	72/10.000
appartement J1 : drieënnegentig/tienduizendsten	93/10.000
appartement K1 : vijfennegentig/tienduizendsten	95/10.000
appartement L1 : vijfennegentig/tienduizendsten	95/10.000
appartement M1 : zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000

4. Tweede verdieping

appartement A2 : éénennegentig/tienduizendsten	91/10.000
appartement B2 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C2 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D2 : achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000
appartement E2 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement F2 : negenennegentig/tienduizensten	99/10.000
appartement G2 : zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000
appartement H2 : honderd twintig/tienduizendsten	120/10.000
appartement I2 : tweeënzeventig/tienduizendsten	72/10.000
appartement J2 : drieënnegentig/tienduizendsten	93/10.000
appartement K2 : vijfennegentig/tienduizendsten	95/10.000
appartement L2 : vijfennegentig/tienduizendsten	95/10.000
appartement M2 : zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000

5. Derde verdieping

appartement A3 : éénennegentig/tienduizendsten	91/10.000
appartement B3 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C3 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D3 : achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000
appartement E3 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement F3 : negenennegentig/tienduizensten	99/10.000
appartement G3 : zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000
appartement H3 : honderd twintig/tienduizendsten	120/10.000
appartement I3 : tweeënzeventig/tienduizendsten	72/10.000
appartement J3 : drieënnegentig/tienduizendsten	93/10.000
appartement K3 : vijfennegentig/tienduizendsten	95/10.000
appartement L3 : vijfennegentig/tienduizendsten	95/10.000
appartement M3 : zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000

6. Vierde verdieping

appartement A4 : éénennegentig/tienduizendsten	91/10.000
appartement B4 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C4 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D4 : achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000
appartement E4 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement F4 : negenennegentig/tienduizensten	99/10.000
appartement G4 : zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000
appartement H4 : honderd twintig/tienduizendsten	120/10.000
appartement I4 : tweeënzeventig/tienduizendsten	72/10.000
appartement J4 : drieënnegentig/tienduizendsten	93/10.000
appartement K4 : vijfennegentig/tienduizendsten	95/10.000
appartement TV.ML : honderd éénennegentig/tienduizendsten	191/10.000

7. Vijfde verdieping

appartement A5 : éénennegentig/tienduizendsten	91/10.000
appartement B5 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C5 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D5 : achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000
appartement E5 : negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000

appartement F5 : negennegentig/tienduizenden	99/10.000
appartement G5 : zevennegentig/tienduizenden	97/10.000
appartement H5 : honderd twintig/tienduizenden	120/10.000
appartement I5 : tweeënveertig/tienduizenden	72/10.000
appartement TV.JK : honderd negentig/tienduizenden	190/10.000

8. Zesde verdieping

appartement TV.A : éénennegentig/tienduizenden	91/10.000
appartement TV.BC : tweehonderd en één/tienduizenden	201/10.000
appartement TV.DE : tweehonderd en één/tienduizenden	201/10.000
appartement TV.FG : tweehonderd en één/tienduizenden	201/10.000
appartement TV.HI : tweehonderd en één/tienduizenden	201/10.000

TOTAAL: tienduizend/tienduizenden 10.000/10.000

HOOFDSTUK V - WIJZIGINGEN AAN DE BESCHRIJVING OF PLANNEN

De samenstelling en de indeling van de privatieve- en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hiervoor omschreven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen zelfs gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij tengevolge van de voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of een gedeelte van het gebouw te veranderen. De aandelen in de gemeenschappelijke delen respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor alleen alle akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van enige medeëigenaar van het kompleks.

De kopers van privatieve delen geven van nu af voor zulk geval aan de bouwpromotor bijzondere volmacht door het enkel feit van hun aankoop, om voor hen en in hun naam in rechte op te treden en alle akten te ondertekenen die tot voorwerp hebben uitgevoerde wijzigingen vast te stellen en meer speciaal in hun naam te verschijnen bij authentieke akten van wijziging, vaststellende de inlijving van privatieve delen in gemene delen of omgekeerd, met uitzondering wel te verstaan, van de privatieve delen die reeds verkocht werden.

Dit mandaat wordt nochtans in duur beperkt tot op het ogenblik van de volledige afwerking van het gebouw, dat geacht wordt samen te vallen met de datum van de definitieve aanvaarding van de gemeenschappelijke delen.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden aan de stevigheid noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de bouwpromotor, ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt, en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Nochtans kunnen deze wijzigingen geen verandering brengen aan het totaal der aandelen in de gemene delen toebedeeld aan de privatieve delen, die deze wijzigingen zouden ondergaan.

De nieuwe herverdeling der aandelen in de gemene delen tussen de gewijzigde privatieve delen zal gebeuren op soevereine wijze door de verschijnster die hierbij rekening zal

houden met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarde.

HOOFDSTUK VI - JURIDISCH STATUUT VAN DE GROND

=====

Tengevolge van het stellen van het appartementsgebouw Residentie Stephanie, onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, op de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid, wordt dit gebouw onderverdeeld in privatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privatieve delen zoals zij ontworpen werden, staan beschreven in hoofdstuk III.

De aandelen van elk privaat deel in de gemene delen werd beschreven in hoofdstuk IV, hiervoor.

De grond valt onder de gemene delen.

HOOFDSTUK VII - VERKOOPSVOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

=====

1. De verplichtingen voortvloeiend uit de aankoop van onverdeelde aandelen in de grond en van gedeelten van het gebouw (zo privatieve als gemene delen) vormen samen één ondeelbaar geheel.

Alle verplichtingen door de kopers onderschreven, zijn hoofdelijke en ondeelbaar zo tussen hen en hun medekopers als tussen deze laatsten en hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De koper van een privaat deel zal eveneens het recht hebben tijdens de uitvoering van het kontrakt wijzigingen aan te vragen aan de privatieve afwerking van zijn element. Iedere wijziging zal nochtans het voorwerp uitmaken tussen koper en verkoopster van een schriftelijk akkoord, dat getuigt van de aard der veranderingen, van de bijkomende termijn vereist voor de uitvoering, van de kosten aan deze wijzigingen verbonden en de betalingsmodaliteiten ervan.

In geen geval mogen deze veranderingen hinderen of schaden aan de sterkte van het gebouw, de staat van vooruitgang der werken belemmeren of uitgevoerd worden zonder het voorafgaand, tijdig en formeel akkoord van de architect van het gebouw.

Wijzigingen die worden aangebracht op een andere manier dan beschreven hierboven, zullen vatbaar zijn voor afbraak, op kosten van de koper en aanleiding kunnen geven tot eventuele schadevergoeding, ten bate van de verkoopster. Zij zullen in ieder geval het forfaitair karakter der onderneming niet kunnen wijzigen.

3. Ieder privaat deel zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, waarmede het zou kunnen bezwaard of bevoordeligd zijn, vrij aan de koper zich daartegen te verzetten en de batige erfdiensbaarheden ten zijnen behoeve te doen gelden, doch alles op zijn kosten en gevaar, maar zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

4. Het bouwen van het gebouwenkompleks kan een toestand teweeg brengen, die van aard is, een erfdiensbaardheid te vestigen, indien de grond aan verscheidene eigenaars zou hebben toebehoord. Tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling van de eigendommen teweeg; zo, zijn deze erfdiensbaardheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde, van een privaat deel van het gebouwenkompleks. Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door de artikels zeshonderd twee en negentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen. Dit is namelijk het geval met:

- de zichtneming, die zou kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de gemeenzaamheid van regenwater- aflopen, riolen, huishoudwater, enz.
- de doortocht van de leidingen en buizen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, huishoudelijke afval, kokers, enz ...)
- en in het algemeen van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidene privatieve delen, of tussen de delen en de gemeenschappelijke, die het plan, de uitvoering van het plan of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

5. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaat deel zo heersend dan dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten - nodig of nuttig voor de verhuizingen - aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons of terrassen, gevels enzovoort. Dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair van en naar verschillende privatieve delen.

Ieder medeëigenaar zal dan ook, zonder enige vergoeding, moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden. Hij zal toegang moeten verlenen tot de terrassen en balkons van zijn kavel in voordeel van de personen belast met het aanbren- gen of het wegbrengen van kwestieuze meubelen en mobilair. Dit alles steeds op eigen en gehele verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizing doet uitvoeren.

6. De bouwpromotor alleen heeft het recht op de vergoeding wegens mandelig maken der zijgevels en de muren van de koer.

Zij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van deze muren met uitsluiting van alle andere mede-eigenaars en zij heeft tevens, met uitsluiting van alle andere mede-eigenaars recht op de vergoeding of de afstandprijs.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat zij aansprakelijk is voor deze muur of dient tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw ervan.

De mede-eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij afstand van de mandeligheid.

7. Ingenottreding.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een vroegtijdige betrekking te vermijden, ontzeggen zich de kopers het recht bezit te nemen van hun kavel voor de volledige afwerking ervan enerzijds en de volledige betaling van de aangegane verbintenissen anderzijds.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels, en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders belast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen en laten afhalen van de sleutels van het aangekochte pand.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de bouwpromotor of haar volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaat toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn kavel en neemt hij te zijnen uitsluitende laste alle beschadigen 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 hinderen of beletten.

HOOFDSTUK VIII - HET ONROEREND STATUUT

=====

De bouwpromotor heeft een algemeen reglement van medeëigendom alsmede een huishoudelijk reglement opgesteld dat bestemd is om het gebouw, voorwerp van huidige basisakte, te beheersen.

Dit onroerend statuut, is bindend voor de oorspronkelijke eigenaars van de grond en

gebouwen; het verbindt eveneens haar opvolgers-kopers ten allen titel. Zekere bepalingen van dit reglement van medeëigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed; deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte op het bevoegde hypotheekkantoor. Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers van de bouwpromotor bij middel van de indeplaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijziging van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben genomen van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen hieruit voortvloeiend.

HOOFDSTUK IX - ALLERLEI

=====

A. Betwistingen

Alle verschuldigde sommen die het voorwerp uitmaken van enige betwisting zullen voorafgaandelijk door de koper dienen gestort te worden bij een door de bouwpromotor aan te duiden financiële instelling op een rekening onder rubriek van de kopers en de bouwpromotor.

Elk geding voor de rechtbank zal onontvankelijk verklaard worden, indien de koper de voorafgaandelijke uitvoering van deze verplichting niet kan bewijzen.

B. Mededelingen

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de bouwpromotor zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren.

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der medeëigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de bouwpromotor en in ieder geval ten laatste op het ogenblik dat drie/vierden der appartementen betrokken zijn.

D. Bijzondere bepalingen

1. Volgens de noodwendigheden zal de bouwpromotor alle kontrakten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

Voor wat de onverkochte privatieven betreft, zal de bouwpromotor niet tussenkomen in de kosten van onderhoud, verwarming, electriciteit en andere, noch in de lasten van de syndic, tenzij voor wat betreft haar aandeel in de kosten van verzekering.

2. In de winkelruimtes mag geen Luna-Park, dancing, café, taverne of andere drankuitbating, tenzij restaurant, of bedrijf met ernstige lawaaihinder uitgebaat worden.

3. Alle gordijnen aan de voorkant aangebracht dienen in witte kleur en een harmonieus geheel te vormen volgens de voorschriften van de architect van het gebouw.

E. Verzekeringen

De bouwpromotor zal de eerste vereiste verzekeringen afsluiten voor een verantwoord bedrag, en voor een duur van tien jaar, teneinde op elk ogenblik en volledig de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te delgen, en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden, volgens het voormeld kohier van medeëigendom.

De verzekeringen zullen moeten overgenomen en voortgezet worden, bij iedere overdracht, door de nieuwe medeëigenaars voor de duur van de polissen nog in voege.

F. De privatieven van het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in de kosten en

onderhoud van de liften ; Dienaangaande zullen voormelde kosten afgedragen worden door de overige privatieven in verhouding achtduizend vierhonderd drie en zeventig/achtduizend vierhonderd drie en zeventigsten (8.473/8.473°).

G. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook, bij de overschrijving dezer.

H. Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners woonst ter studie van de instrumenterende notaris.

I. Bevestiging burgerlijke stand

De instrumenterende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de eigenaars van de grond eensluidend is met de officiële stukken door de wet vereist.

J. De eigenaars van de parkeerplaatsen en garageboxen (zowel van de ondergrond als van het gelijkvloers) dienen alleen af te dragen al de onderhoudskosten, zowel van deze privatieven als van de in- en uitritten, alsook de bewegingskoer, zonder tussenkomst van de andere privatieven en dit per niveau in verhouding van de tienduizendsten.

K. De eigenaars van de parkeerplaatsen en garageboxen (zowel van de ondergrond als van het gelijkvloers) dienen niet tussen te komen in de onderhoudskosten en schilderwerk van de Residentie noch in de kosten van onderhoud en herstelling van de centrale verwarming.

L. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor om een eventuele bijkomende schouw te plaatsen in de gemene delen van het kompleks.

VOLMACHT

De naamloze vennootschap Soprim, voornoemd, stelt bij deze aan als haar bijzondere volmacht dragers : 1. de heer Ulysse Turcq, voornoemd, en de heer Luc Devroe, zaakvoerder, wonende te Westende, Raphaël van Huffelstraat 5.

Met recht ieder van hen samen of afzonderlijk te handelen.

Wie hij gelast om in zijn naam, te verkopen, het geheel of een deel van het voormeld aandeel in de grond die hij zich al of niet heeft voorbehouden.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijziging of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, en aan zodanige persoon of personen, die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verkeringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigheden en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en tijdstippen voor betaling van verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzigingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvorderingen en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en andere, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden

tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort steeds verdrage te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle nodige wijzigingen aan te brengen aan de basisakte, alle nodige wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen.

Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen in de plaats te stellen, woonst te kiezen en al het nodige te doen, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden, plaats en datum als ten hoofde vermeld.

En na gedane voorlezing hebben de verschijners met Ons, notarissen, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Eerste Kantoor der Registratie te Kortrijk. Geregistreerd op veertien februari negentienhonderd twee en negentig. Tien bladen - één renvooi. Boek 882 - Blad 88 - Vak 06. Ontvangen zevenhonderd vijftig frank (750). De ontvanger (getekend) ai. B. Planckaert.

RESIDENTIE " STEPHANIE "**Coupure-Contributiestraat****GENT****ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM****HOOFDSTUK I****ALGEMENE BEPALINGEN**

- Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden:

- a) **Eigenaar:** Bedoeld wordt, hij die de alleen-eigendom heeft van een bepaald gedeelte in de hierna omschreven residentie met welk privaatief aandeel gepaard gaat: een onverdeeld aandeel in de zaken van de gebouwen die tot het gemeenschappelijke gebruik dienen van de verschillende eigenaars. Ook genaamd: **medeëigenaars.**
- b) **Gebruiker:** Bedoeld wordt, hij die niet in hoedanigheid van flateigenaar het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.
- c) **Kavel:** Bedoeld wordt, ieder bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat vatbaar is voor alleen-eigendom en waarvan een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw verbonden is. Ook genaamd "**privé-delen, privaatief gedeelte.**

* * *

ARTIKEL 1: - Bepaling en draagwijdte van het Reglement:

Gebruik makend van de beschikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd één en twintig over de horizontale eigendom), werd onderstaand Reglement van Medeëigendom opgemaakt. Het dient als bijlage bij de akte van medeëigendom die, op heden, voor ons, Meester Philippe Werbrouck, Notaris te Kortrijk, ontvangen werd.

De bepalingen van dit Reglement zijn tweevoudig: de ene zijn zakelijke lasten; de andere dienen aanzien als specifiek persoonlijke lasten.

ARTIKEL 2: - Bepaling van het zakenrechtelijk statuut van het gebouw:

Onderstaande voorschriften, alsmede de erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn bindend als zakenrechtelijk statuut voor alle, zowel huidige als toekomstige medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten in het gebouw.

Onderhavige beschikkingen kunnen pas ingeroepen worden jegens derden na hun hypothecaire overschrijving. Zij kunnen slechts gewijzigd worden door een meerderheid van eigenaars en overeenkomstig de hier verder beschreven procedure.

ARTIKEL 3: - Huishoudelijke Reglement:

Voorts wordt een **Huishoudelijk Reglement** aanvaard dat bindend is voor de eigenaars en hun rechthebbenden.

Dit dokument bepaalt het beheer en het gebruik van de onverdeelde goederen, benevens de beperking van de privé-delen in het belang van de medegerechtigden.

De beschikkingen van het Huishoudelijk Reglement vormen op zichzelf geen zakenrechtelijk statuut. Zij zijn evenmin onderworpen aan de hypothecaire overschrijving. Wel zijn ze vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden van meerderheid hier verder uiteengezet.

Bij afstand of verhuring van een kavel of privaatief deel, is de cedent of verhuurder verplicht, dit Reglement door zijn medekontraktant te doen naleven. ()

ARTIKEL 4: - Reglement van medeëigendom:

Het zakenrechtelijk statuut van het gebouw enerzijds en het Huishoudelijk Reglement anderzijds, vormen samen het **Algemeen Reglement van Medeëigendom**. Alle in dit dokument strijdige beschikkingen met deze akte van de akte van medeëigendom, worden als niet geschreven aangezien.

HOOFDSTUK II

ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 5: - Splitsing van het gebouw:

Het gebouw bestaat uit delen waarvan iedere eigenaar de privaatieve eigendom heeft en delen die de onverdeelde eigendom zijn van al de eigenaars, ieder naar rato van een bepaald aandeel.

Onder privé-delen, of "kavels", dienen verstaan zowel de eigenlijke appartementen als de autostandplaatsen en voorraadkelders. En in het algemeen, al de lokaliteiten die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn. ()

ARTIKEL 6: - Gemene delen - Beginsel:

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde erven.

X | De gemene delen worden verdeeld in onverdeelde duizendsten die toegekend zijn aan de kavels, overeenkomstig zowel hun nuttige oppervlakte als de vermeende waarde van de privé-delen.

X | De verdeling van de kwotiteiten onder de verschillende kavels werd vastgesteld in de akte van medeëigendom.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen, dat ongeacht de waardeschommelingen die de kavels in de loop van de jaren mochten ondergaan - namelijk door veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw, of wegens omstandigheden van welke aard ook - de duizendsten zoals bepaald in de akte van medeëigendom slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van medeëigenaars en bij een drie/vierde meerderheid van de stemmen.

ARTIKEL 7: - Van de gemene delen:

De gemene delen van het gebouw zijn eigendom van al de eigenaars. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeeldheid.

Wat onder "gemene delen" verstaan wordt, werd hierboven (artikel 6) verduidelijkt.

Zijn namelijk gemeenschappelijk onder meer:

- * Het bebouwd en het open terrein; de funderingen en de zware muren, de gevel en tussenspieren; het betonnen geraamte van het gebouw; het ruw metselwerk; de scheidingsmuren en de stoepen.
- * De kelderverdieping, met uitsluiting van de privé-kelders en autoboxen.
- * De bekleding en de versiering van de gevels.
- * X De ruwbouw van terrassen en balkons; de borstweringen.
- * De schoorsteenkapen- en pijpen.
- * De gewelven.
- * Het dak met bedekking.
- * Het rioolnet, de putten en de afvoerbuizen.
- * De water-, gas- en electriciteitsleidingen tot aan de gemene tellers en meters; de leidingen en de gemeenschappelijke elementen voor radio- en televisiedistributie; de leidingen voor de staatstelefoon en zulks, hetzij voor gemeenschappelijk, hetzij voor uitsluitend gebruik van de sectie dezer leidingen die buiten de kavels gelegen zijn doch die ze bedienen.
- * De lokaliteit voor fietsen en kinderwagens.
- * De buitendeurluidsprekers, deuropener en bel aan de hoofddeur van het gebouw, althans voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen.
- * De gemeenschappelijke installatie van de centrale verwarming met toebehoren: ketel(s), brander(s), warmwatertoestellen, enzovoort.
- * De liften met schacht, kabels, machinerie en dergelijke meer.
- * De leiding voor de vuilnisstortkoker; het minutenlicht, hoofdentree, de sas- en haldeuren, de trappen, overlopen en gangen; het trappenhuis (met verlichtsapparaat); de bekleding, schilder- en pleisterwerk; de gemene delen op de verdiepingen.

En in het algemeen, al de delen van het gebouw ten gerieve van al de erven.

- * Elk geschil met betrekking tot een gemeen of privaat deel zal eventueel beslecht worden door een architect die gespecialiseerd is inzake flatgebouwen, bijgestaan door een bevoegd jurist. Beiden aan te duiden door de algemene vergadering van

medeëigenaars en bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

De beslissingen van deze beide deskundigen zijn bindend voor al de medeëigenaars. Ingeval van meningsverschil tussen voornoemde deskundigen duidt de algemene vergadering - bij eenzelfde eenvoudige meerderheid - een derde deskundige aan: een gespecialiseerd jurist, die soeverein zal beslissen.

ARTIKEL 8: - Juridisch statuut van de gemene delen:

Luidens de wet, zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, tenzij samen met het erf waartoe ze behoren; - behoudens ingeval van totale verwoesting van het gebouw, waarvan sprake hierna in het hoofdstuk "Verzekeringen".

Zulks betekent ook, dat de vestiging van een hypotheek, of om het even welk zakelijk recht op een privatieve lokaliteit, van rechtswege de fractie van het bijhorend gemene deel bezwaart.

ARTIKEL 9: - Werken aan de gemene delen:

x | De werken en wijzigingen aan de gemene delen, mede de wijzigingen aan stijl en harmonie, kortom, aan het esthetisch uitzicht van het gebouw, mogen slechts worden uitgevoerd via een beslissing van de algemene vergadering en bij een drie/vierde meerderheid.

De veranderingswerken geschieden onder toezicht van de architect van het gebouw of, bij ontstentenis, door een architect aangeduid door het administratiekomitee, op voorstel van de administrateur.

Het ereloon van de architect valt ten laste van de eigenaars die de werken bevolen hebben. Deze eigenaars zijn ook aansprakelijk voor de schade die mocht veroorzaakt worden ingevolge de werken.

Dit artikel is van toepassing, in zijn geheel, op al de delen van de kavel die van buiten zichtbaar zijn, - schilderwerken inbegrepen.

ARTIKEL 10: - Privatieve delen - Beginsel:

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend voor één eigenaar bestemd zijn.

ARTIKEL 11: - Van de privatieve delen:

Zijn namelijk privaatief:

- a. - De elementen waaruit de kavels en hun privaatief bijbehoren samengesteld zijn en die er zich binnenin bevinden, zoals:
- * vloeren, bekledingen en de elementen waarop ze rusten;
 - * de muurbekleding, het plafonneerwerk, en de versieringen;
 - * de ramen en de beglaasde deuren; het glaswerk, de luiken, de vensters- en

zonneblinden.

- * de binnenmuren met deuren, exclusief de steunmuren, de betonnen pijlers en balken;
 - * de bekleding van terrassen en balkons;
 - * de binnendeuren in het algemeen en deze van de kelderverdieping;
 - * de hang- en legkasten;
 - * de hout- en ijzerpartijen;
 - * het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming met onderdelen;
 - * de apparatuur/parlofoon en deuropener;/ de leidingen dienend voor het uitsluitend gebruik van een kavel (voor zover deze zich binnen de kavel bevinden);
- b. - De elementen ten gerieve van de kavels of privatieve lokaliteiten buiten dezelve, zoals:
- * de toebehoren voor de installatie/parlofoon en deuropener;
 - * de bel aan de entree deur van de kavels;
 - * de brievenbussen in de gemeenschappelijk hall;
 - * de naamplaatjes van de bewoners der privé-lokaliteiten.

Gemeenschappelijk elementen tussen twee erven:

De muren die twee kavels of privatieve lokaliteiten scheiden zijn gemeen voor hun eigenaars; voor zover deze muren niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

ARTIKEL 12: - Rechten op de privatieve delen:

- a. - Beginsel:

Ieder eigenaar heeft het recht op de onbelemmerde schikking en het volle genot van zijn kavel; dit, binnen de door de wet en het huidig reglement gestelde perken.

- b. - Interne verdeling van de kavels:

Ieder eigenaar is vrij, op eigen kosten, de interne verdeling van zijn kavel te wijzigen. Dit geschiedt evenwel op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken voor, zowel de gemene- als de privé- delen van de overige medeëigenaars.

De aansprakelijkheid van de eigenaar die wijzigingen aanbrengt, geldt namelijk ingeval van het openmaken van scheidingsmuren en/of vloeren.

Voor de uitvoering van zulkdanige werken, is toestemming vereist van de administrateur die hierover verslag zal doen aan de algemene vergadering.

Genoemde werken - en alles wat er bij hoort - geschieden op kosten van de betrokken eigenaar en onder toezicht van de architect van het gebouw. Het ereloon van de architect is eveneens voor rekening van de eigenaar die de werken bevolen heeft.

Voorts, zal de eigenaar die veranderingen beveelt, beroep dienen te doen op te goeder naam en faam bekende aannemers; - vooral waar het metsel- en loodgieterswerken betreft, of werken aan schoorstenen en centrale verwarming.

* Het is formeel verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarvoor ze niet berekend werden.

* Het is de medeëigenaars eveneens verboden om het even welke verandering uit te voeren aan de gemene delen; - behoudens onder de voorwaarden vermeld supra (artikel 9).

c. - Onderverdeling van een kavel - Samenvoeging:

Het is de eigenaars verboden hun respectieve kavels in delen te splitsen en een deel - zelfs aan een medegerechtigde - af te staan.

* Samenvoeging van twee of meer kavels op een zelfde verdieping, of boven elkaar liggend en toebehorend aan een zelfde eigenaar, is evenwel toegelaten op voorwaarde dat de aangewende middelen noch de duurzaamheid, noch de bestemming van de gemene delen in het gedrang brengen. Een en ander dient te gebeuren onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar.

d. - Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen:

Het is de eigenaars niet toegelaten enige verandering te brengen aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van de openbare weg of vanuit een gemeenschappelijke ruimte. Bedoeld worden: wijzigingen aan de vensterramen, de beglaasde deuren, de rolluiken en de bordesdeuren die toegang geven tot de kavels via gemeenschappelijke gangen en overlopen, aan de balkons en de borstweringen. Deze opmerking geldt ook voor de schilderwerken: kleur en dergelijke.

e. - Werken aan de privé-delen:

De eigenaars zijn niet bevoegd aan hun kavel of toebehoren, kortom aan privé-delen, werken uit te voeren die de duurzaamheid en/of het esthetisch uitzicht van het gebouw betreffen, zonder voorafgaandelijke verwittiging en kennisgeving van de desbetreffende plannen aan de administrateur, laatstgenoemde zal hierover verslag doen aan de architect en diens advies inwinnen.

De algemene vergadering - of het administratiecomité - kan eisen dat de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw. De betrokken eigenaar zal dan het ereloon van de architect moeten voldoen. Hij is tevens aansprakelijk voor de schade die de gemeenschap zou mogen ondervinden door de uitvoering van deze werken.

Werken mogen in geen geval worden uitgevoerd voor het advies van de architect. Mocht laatstgenoemde in gebreke blijven, dan moet minstens dertig dagen gewacht met de uitvoering van de werken, te rekenen vanaf de dag waarop de plannen voorgelegd werden aan de administrateur.

Anderzijds, ingeval van nalatigheid van de medeëigenaars om noodzakelijke werken aan hun kavel uit te voeren, waardoor schade zou kunnen veroorzaakt

worden aan de andere kavels of aan gemene delen, is de administrateur bevoegd, ambtshalve en op kosten van de nalatige(n) de nodige herstellingen in de privé-delen te laten uitvoeren.

f. - Wijzigingen aan stijl en harmonie van het gebouw:

Niets mag worden gewijzigd aan de stijl of de harmonie van het gebouw zonder de goedkeuring van de algemene vergadering en bij een drie/vierde meerderheid.

g. - Vrije toegang tot de privatieve delen:

Met het oog op het algemeen toezicht van het gebouw, wordt door onderhavig dokument vrije toegang verleend aan de administrateur tot de aldan niet bewoonde privé-lokaliteiten.

Hiervan mag echter alleen gebruik gemaakt worden ingeval van nood (en met de vereiste takt en hoffelijkheid en voor zover de bewoners vooraf niet te bereiken waren).

Hetzelfde recht hebben ook de architecten en de aannemer van het gebouw, ingeval van nodig uit te voeren werken.

- Luiken en zonneblinden:

Blinden en andere beschermingsmiddelen aan de ramen zijn toegelaten (zoals luifels bijvoorbeeld). Model en kleur dienen evenwel door de algemene vergadering goedgekeurd. Voorts, zijn de overgordijnen aan de ramen op voorgevel verplicht wit of met wit gevoerd. Dit, met het oog op het harmonisch uitzicht van het gebouw (zie ook hoofdstuk VII).

HOOFDSTUK III

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

SECTIE 1 - Algemene vergadering:

ARTIKEL 13: - Machten van de algemene vergadering:

* De algemene vergadering beslist soeverein over de belangen van de medeëigenaars. Mits ze geldig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor al de eigenaars; - inclusief de afwezigen en de tegenstemmers.

Al de eigenaars zonder onderscheid nemen deel aan de algemene vergadering. Deze beraadslaagt onder meer over de benoeming van de administrateur, de administratierekeningen en de te verlenen décharge aan de administrateur; ook over de geraamde uitgaven, de herstellings- en of/verfraaiingswerken en dergelijke.

ARTIKEL 14: - De statutaire algemene vergadering - Bijeenroeping:

De statutaire algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden te Knokke-Heist op dag, uur en plaats aan te duiden door de administrateur, in de vorm en binnen de gestelde tijd die gebruikelijk zijn inzake bijeenroepingen.

Colut
 1/3/16
 van 11/3/16
 Tuint II +

In principe is de datum van bijeenroeping dezelfde van jaar tot jaar. De algemene vergadering wordt door de administrateur veertien dagen vooraf samengeroepen. De uitnodiging - per gewone post - vermeldt de agenda van de vergadering.

ARTIKEL 15: - Buitengewone algemene vergaderingen:

Benevens de statutaire algemene vergadering, kunnen ook buitengewone vergaderingen samengeroepen worden en dit, zo vaak als nodig wordt geacht. Ze hebben plaats, ofwel op initiatief van de administrateur of van de voorzitter van het administratiecomitee, ofwel op verzoek van de medeëigenaars die minstens één/vierde van de stemmen van de medeëigenaars vertegenwoordigen in de gemeenschap. Dit verzoek wordt gericht tot de administrateur. Het vermeldt de punten die op de agenda gewenst worden.

Buitengewone algemene vergadering worden eveneens veertien dagen vooraf bekendgemaakt. De administrateur stuurt de bijeenroepingen naar het door de eigenaars opgegeven adres. Bij verzuim van de administrateur, zijn de verzoekers er zelf toe gemachtigd de buitengewone vergadering bijeen te roepen, mits eerbiediging van de vormen waarvan sprake in dit reglement.

ARTIKEL 16: - Agenda:

De agenda wordt opgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

De agendapunten dienen duidelijk geformuleerd.

Onder het punt "Varia" mogen alleen kwesties van ondergeschikt belang voorkomen. Indien de agenda een punt vermeldt waarover de vergadering met een versterkte meerderheid dient te beslissen, dit is met een groter aantal stemmen dan de volstreekte meerderheid, dan zal dit punt speciaal vermeld worden in de bijeenroepingsbrief.

Ieder medeëigenaar heeft het recht kwesties op de agenda te laten inschrijven die hem speciaal aanbelangen. Het verzoek hiertoe zal, schriftelijk en bijtijds, de administrateur moeten bereiken.

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden over de punten vermeld in de agenda.

ARTIKEL 17: - Samenstelling van de algemene vergadering - Geldigheid van samenstelling:

De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars van een kavel, dit is van privédelen. Verder, uit personen die een recht van vruchtgebruik of van erfpacht hebben op een kavel.

De algemene vergadering is slechts dan geldig samengesteld wanneer al de eigenaars konform de geldende gebruiken samengeroepen werden.

De administrateur woont, [konsultatief] de vergaderingen bij. Hij heeft dus een raadgevende doch geen beslissende stem, behalve dan waar hij als lasthebber optreedt voor één of meer afwezige medeëigenaars die hem volmacht verleend hebben om hen te vertegen-

1
 11/11/11
 Meer wijzen. Meneer wed.
 bij 577-4 § 3 en 577-6 § 5

woordigen en in hun plaats te stemmen.

Eenmaal bovengenoemde voorwaarden vervuld, verbindt de vergadering - door haar beraadslagingen en beslissingen - al de medeëigenaars betreffende de punten die op de agenda werden geplaatst en zulks, ongeacht het feit dat genoemde medeëigenaars zich al dan niet lieten vertegenwoordigen.

ARTIKEL 18: - Presentielijst:

Voor de aanvang van de vergadering, ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, de presentielijst. Deze lijst vermeldt het aantal duizendsten van ieder medeëigenaar in de gemeenschap. De lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van het administratiecomitee en door de administrateur.

ARTIKEL 19: - Volmachten:

Ieder medeëigenaar mag zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber van zijn keuze; - behalve door zijn huurder.

Echtelieden mogen elkaar vertegenwoordigen zonder speciale volmacht. - Niemand mag houder zijn van meer dan twee volmachten. De volmacht dient schriftelijk gegeven en uitdrukkelijk bedingen of het een algemene volmacht betreft of slechts een volmacht met betrekking tot bepaalde, specifiek vermelde punten van de agenda.

De volmachten worden gevoegd bij de notulen van de vergadering.

ARTIKEL 20: - Voorzitterschap:

De algemene vergadering kiest haar voorzitter. Er wordt gekozen bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een welbepaalde duur: maximum drie achtereenvolgende jaren.

Het voorzitterschap voor de eerste algemene vergadering wordt waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootst aantal duizendsten in de gemeenschap. Ingeval van gelijkheid qua duizendsten zal de oudste aanwezige het voorzitterschap waarnemen.

De vergadering is er steeds toe gemachtigd het mandaat van de voorzitter te herroepen indien daartoe redenen aanwezig zijn.

ARTIKEL 21: - Het administratiecomitee:

Het administratiecomitee - of bureau - is samengesteld uit een voorzitter, een kommissaris, een assessor en een administrateur of syndicus; (laatstgenomende, zoals gezegd, slechts met konsultatieve stem).

Het bureau wordt door de algemene vergadering op dezelfde wijze gekozen als de voorzitter (zie supra artikel 20).

Het administratiecomitee of bureau is in hoofdzaak belast met:

- a) het toezicht op het beheer van de administrateur;
- b) het nazicht van de rekeningen van de administrateur;
- c) het verslag aan de algemene vergadering over het financieel beheer van de administrateur;
- d) het verslag aan de algemene vergadering over de wenselijkheid van uitvoering van niet dringende werken;

De leden van het administratiecomitee vormen een kollege. Zij kunnen slechts geldig beraadslagen ingeval van voltalligheid, tenzij een afwezige zich geldig heeft laten vertegenwoordigen, door een ander medeëigenaar of door een bevoegd rechtspersoon.

Beslist wordt bij meerderheid van stemmen. Ingeval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De duur van het mandaat van de leden van het bureau is dezelfde als voor de voorzitter. De leden van het bureau zijn uittredend op het ogenblik dat ze opgehouden hebben hetzij eigenaars te zijn, hetzij bevoegd lasthebber te zijn van een medeëigenaar.

Het mandaat van de administrateur of syndicus, is een onbeperkt aantal jaren hernieuwbaar.

ARTIKEL 22: - Beraadslagingen:

Zoals gezegd wordt door de algemene vergadering geldig beraadslaagd bij eenvoudige meerderheid van stemmen; - behoudens wanneer een grotere meerderheid van stemmen - jazelfs eenparigheid - vereist is door het huidig reglement.

Waar eenparigheid vereist wordt, betekent zulks niet de unanimiteit van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de unanimiteit van al de medeëigenaars.

De ingebreke blijvenden worden als tegenstemmers aangezien.

ARTIKEL 23: - Buitengewone machten:

Waar het gaat om zaken van algemeen belang is de algemene vergadering bevoegd om:

- gemene zaken te wijzigen;
- dezelfde te verfraaiën, met het oog op een verhoogd woongenot of om de meerwaarde van het geheel te verzekeren;
- onderhavig reglement te wijzigen met betrekking tot de kwotiteiten en het aandeel in de gemene lasten van de medeëigenaars.
- de oorspronkelijke plannen te wijzigen ingeval van wederopbouw - na eventuele vernieling van het gebouw.

Beslissingen terzake eisen evenwel een kworum van twee/derden der kwotiteiten in de gemene zaken en een vier/vijfde meerderheid van de stemmen. 20%

De beraadslagingen dienen notarieel ingeschreven voor zover zij betrekking hebben op een wijziging van onderhavig reglement en hiermee kwesties van zakenrecht gemoeid zijn, zoals: wijzigingen aan de kwotiteiten van de gemene delen. De beraadslagingen waarvan sprake zijn mede onderworpen aan de hypothecaire inschrijving.

ARTIKEL 24: - Andere wijze van raadpleging:

Om achtereenvolgende vergaderingen - en dus tijdverlies - te vermijden, mag de administrateur, schriftelijk, de medeëigenaars om advies en beslissing verzoeken inzake belangrijke kwesties van dagelijks beheer.

Hierop zullen de medeëigenaars, eveneens schriftelijk en binnen de gestelde termijn, antwoorden. De beslissing wordt alsdan genomen bij een meerderheid van antwoorden. Een enkele eigenaar kan evenwel - via een aangetekende brief aan de administrateur - verzet aantekenen tegen de wijze van konsultatie en eisen dat de beslissing waarom verzocht werd, tijdens een geldig bijeengeroepen vergadering zou worden genomen.

ARTIKEL 25: - Stemmen:

Ieder medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen overeenkomend met zijn kwotiteiten in de gemeenschap. Indien een recht op kavel aan meer personen toekomt, mogen deze hun stemrecht slechts aanwenden via één hunner, of via een door hen aangeduide lasthebber.

Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke lasthebber, kunnen de medeëigenaars van de betrokken kavel de vergadering weliswaar bijwonen, doch zonder recht van deelname aan de stemming.

Dezelfde beschikkingen zijn van kracht wanneer een kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of dergelijke.

ARTIKEL 26: - Kworum:

Behoudens andersluidende in dit reglement voorziene beschikkingen, kan de vergadering slechts rechtsgeldig beraadslagen mits de aanwezigheid - of vertegenwoordiging - van een aantal medeëigenaars die samen gerechtigd zijn in minstens de helft plus één van de kwotiteiten in de gemene delen.

Mocht de vergadering niet in aantal zijn, dient een nieuwe vergadering samengeroepen; - met dezelfde agenda, doch niet vroeger dan dertig en niet later dan zestig dagen na de eerste vergadering. Deze nieuwe vergadering beslist geldig, ongeacht het bereikte kworum. Waarvan melding dient gemaakt in de bijeenroepingsbrieven.

ARTIKEL 27: - Notulen van de vergaderingen:

De beraadslagingen van de vergaderingen worden door de administrateur genotuleerd. De notulen moeten binnen de dertig dagen naar de medeëigenaars toegezonden worden. Een afschrift ervan wordt door de administrateur bewaard.

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de administrateur en de medeëigenaars die er om verzoeken. Mits betaling, kunnen de medeëigenaars een bijkomend afschrift van de notulen bekomen.

SEKTIE 2 - DE ADMINISTRATEUR OF SYNDICUS:**ARTIKEL 28: - Principe:**

De algemene vergadering van medeëigenaars benoemt een administrateur of syndicus,

X belast met het algemeen beheer van en het toezicht op het gebouw. De administrateur staat tevens in voor de uitvoering van eventuele herstellingen aan de gemene delen van het gebouw. De syndicus zal een deskundige zijn zodanig erkend door zijn beroepsvereniging.

Voor het eerst - en te rekenen vanaf heden - wordt het beheer van de gemene delen toevertrouwd voor een periode van tien jaar aan de promotor of een derde door hem aangewezen.

Bij ontstentenis of bij het in gebreke blijven van de syndicus, wordt diens functie tijdelijk waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootst aantal duizendsten in de gemeenschap.

Bij gelijke aandelen wordt de opdracht toevertrouwd aan de oudste in jaren.

ARTIKEL 29: - Keuze van de administrateur of syndicus:

De kandidaat-administrateur moet door twee peters voorgedragen worden die eigenaar zijn van een appartement. De administrateur moet als zodanig erkend zijn door zijn beroepsvereniging.

De kandidatuur wordt gesteld via een ter post aangetekende brief gericht tot de uittredende administrateur. De kandidatuur wordt voor beslissing overgelegd aan de eerstevolgende vergadering van medeëigenaars die slechts geldig beraadslaagt mits een kworum van twee/derde bereikt is.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid. Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt is, zal de uittredende administrateur, zonder verwijl en schriftelijk, de vrederechter van het bevoegd kanton verzoeken, ambtshalve een opvolger aan te duiden.

Naam en adres van de opvolger worden door de uittredende administrateur aan de eigenaars bekendgemaakt.

Ingeval van weigering van een door de vrederechter aangeduide kandidaat, zal de rechtbank van eerste aanleg ter zake bevoegd een andere kandidaat benoemen.

Gedurende de vakatuur van de functie - door afdanking, ontslag of overlijden - wordt deze tijdelijk waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootste aantal duizendsten. De algemene vergadering zal evenwel niets onverlet laten om in de vervanging van de syndicus te voorzien.

Wenst de syndicus ontslag te nemen, dan moet hij hiervan schriftelijk mededeling doen. Anderzijds kan de algemene vergadering de administrateur ontslaan, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en op voorwaarde dat de meerderheid plus één hierover beslist heeft in een daartoe samengeroepen vergadering.

De uittredende administrateur zal alle stukken, documenten en bescheiden die betrekking hebben op het beheer van het gebouw, aan zijn opvolger overmaken.

ARTIKEL 30: - Taak van de administrateur of syndicus:

De administrateur is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de gemeenschap van medeëigenaars. In deze hoedanigheid verzekert hij het beheer van het gebouw en neemt alle terzake dienende initiatieven.

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten.

De administrateur staat tevens in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemene zaken en delen van het gebouw.

Dit alles binnen de perken van wat men pleegt te noemen de "lopende zaken".

De administrateur zorgt voor de inningen en betalingen die de gemeenschap aanbelangen. Hij houdt hiervan boek en geeft verantwoording aan de algemene vergadering. De administrateur is ertoe gemachtigd een Bank- of Girorekening te openen op naam van de medeëigenaars. Hij beschikt over de nodige handtekening om gelden te storten of te benemen, cheques uit te schrijven en te voldoen.

Meer bepaald kan de taak van de administrateur nader omschreven worden als volgt:

- a) de administrateur voert eigenmachtig dringende herstellingen uit en belast zich tevens - in opdracht van het administratiecomitee - met de uitvoering van niet dringende, doch volstrekt nodige reparaties en, in het algemeen, van alle werken die door de algemene vergadering bevolen worden.
- b) de administrateur verdeelt het bedrag van de gemene lasten onder de medeëigenaars, zoals vermeld in de akte van medeëigendom. Hij legt aan ieder belanghebbende diens driemaandelijkse, partikuliere rekening voor.
- c) de administrateur waakt over de stipte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudskontrakten : lift, centrale verwarming en dergelijke.
- d) mits een nader overeen te komen honorarium mag een medeëigenaar beroep doen op de administrateur voor het beheer van zijn kavel. Deze opdracht mag evenwel in geen geval de specifieke verplichtingen van de syndicus jegens de gemeenschap schaden.
- e) om de administrateur toe te laten de courante uitgaven van het gebouw te voldoen, is ieder eigenaar verplicht bij de inbezitneming van zijn goed, of ten laatste veertien dagen na erom verzocht te zijn geworden door de administrateur, een provisie te storten waarvan het bedrag door de administrateur berekend wordt op grond van de geraamde uitgaven en naar rato van het aantal duizendsten van ieder eigenaar in de gemene delen. Daarenboven kunnen buitengewone opvragingen van provisies plaatshebben, bij voorbeeld voor de uitvoering van belangrijke schilder- en andere werken.
- f) de administrateur is de bewaarder van de notulen van de algemene vergaderingen alsmede van de vergaderingen van het administratiecomitee. Mits betaling, mag hij eensluidende uittreksels en/of afschriften ervan afleveren aan de medeëige-

naars - of aan officiële instanties - die erom verzoeken.

- g) de administrateur mag de medeëigenaars inzage geven van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze dokumenten uit handen te geven. Verantwoording geschiedt tijdens de jaarlijkse statutaire vergadering.
- h) de administrateur brengt verslag uit voor de geschillen met derden, of met de openbare diensten: - althans waar het de gemene delen van het gebouw betreft. De uitslag van zijn voorlopige onderzoekingen maakt hij kenbaar voor beslissing aan het administratiecomitee of aan de algemene vergadering; - alnaargelang de belangrijkheid of hoogdringendheid van de zaak. In spoedgevallen mag de administrateur alle conservatoire handelingen stellen. Voorts handelt de administrateur op eigen initiatief inzake de belangen van de gemeenschap in courante aangelegenheden met de water- en electriciteitsmaatschappijen, de openbare diensten, enzovoort. Hij brengt evenwel verslag uit op de algemene vergadering, telkens wanneer bepaalde maatregelen belangrijke wijzigingen aan de bestaande toestand tot gevolg hebben. Verder handelt de administrateur binnen de perken van het mandaat hem door de medeëigenaars toevertrouwd.
- i) de administrateur voert de beslissingen uit van de algemene vergadering. Zo nodig zal hij de nalatige, de in gebreke blijvende of weerspannige betrokkene(n) tot naleving van zijn (hun) verplichtingen dwingen. Zulks kan namelijk het geval zijn wanneer een eigenaar weigert de door de administrateur opgevraagde provisie te storten. Overeengekomen wordt dat dan de in gebreke blijvende(n) van rechtswege doch na één aanmaning per aangetekende brief, met duizend frank zal (zullen) beboet worden, ongeacht de latere vereffening van de gevorderde sommen. Deze boete zal in een "reservfonds" worden gestort
- j) voor de ganse duur van zijn mandaat is de administrateur kontraktueel gemachtigd de medeëigenaar te dagvaarden die zijn aandeel in de gemene lasten niet betaalt en dit, uiterlijk binnen de dertig dagen na erom verzocht te zijn geworden via een aangetekende brief. De door de nalatige eigenaar verschuldigde bedragen zullen van rechtswege en zonder aanmaning een nalatigheidsinterest opbrengen, gelijk aan deze die door de banken gevorderd wordt. Zulks onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadeloosstelling.
- k) alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal de administrateur hiertoe de toestemming vragen aan het administratiecomitee. Deze toestemming hoeft hij verder niet te rechtvaardigen, noch jegens derden, noch jegens de rechtbank.
- l) al de tijd dat een medeëigenaar in gebreke blijft met de vereffening van zijn aandeel in de gemene kosten, rust op de andere medeëigenaars de verplichting in te staan voor de wanbetaler en dit, naar rato van hun aantal duizendsten in de gemeenschap. Indien de kavel van de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de administrateur van rechtswege en op last van de medeëigenaars, beslag doen leggen in handen van de huurder, van de verschuldigde huurpenningen. Het zou

inderdaad onbillijk zijn dat de verhuurder huurgelden zou innen terwijl hij weigert zijn aandeel te betalen in de uitgaven van de gemeenschap. De huurder kan zich tegen deze regeling niet verzetten en hij zal geldig ontlast zijn jegens zijn verhuurder van alle door de administrateur ontvangen bedragen.

- m) de administrateur is de eerste in rang aan wie geschillen tussen medeëigenaars dienen voorgelegd. De meest gereede partij bezorgt de administrateur een bondig schriftelijk verslag over de zaak en verzoekt hem een verzoeningsvergadering samen te roepen. Hierna brengt de administrateur zo spoedig mogelijk advies uit.
- n) ∞ de administrateur vertegenwoordigt de gemeenschap van eigenaars zowel jegens derden - waartoe dienen gerekend de diverse openbare diensten - jegens de eigenlijke medeëigenaars en hun rechthebbenden. Hij vertegenwoordigt hen in rechte, hetzij als aanleggers, hetzij als verweerders. Te dien einde, wordt door ieder eigenaar, via zijn toetreding tot dit Reglement, onherroepelijk mandaat verleend aan de administrateur.
- o) alle stedelijke, politionele- en de door de openbare instanties in het algemeen opgelegde - voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanige aanbelangen, worden door de administrateur stipt nageleefd.

ARTIKEL 31: - Machten van de administrateur:

Mits binnen de perken te blijven van zijn mandaat, verbindt de administrateur rechtsgeldig de eigenaars; - inclusief de afwezigen en de tegenstemmers.

ARTIKEL 32: - Honorarium van de administrateur:

Het honorarium van de administrateur zal vastgesteld worden volgens de voorschriften van de Immobiliënkamer.

Het honorarium van de administrateur is gebonden aan de index van de consumptieprijzen die maandelijks in het Belgisch Staatsblad verschijnt. Bij wijziging van de index van tenminste twee punten, wordt het honorarium van de administrateur aangepast met twee procent, behoudens andersluidende wettelijke en/of paritaire beschikkingen terzake. Het in acht te nemen indexcijfer is dat van het trimester voorafgaand aan de betaling van het honorarium.

In het honorarium van de administrateur zijn niet begrepen: de onkosten van briefwisseling, telefoon, drukwerk, vertaalwerk enzovoort, die vereist zijn voor het vlotte beheer van het gebouw en de service verschuldigd aan de eigenaars.

Voor elke vergadering van het administratiecomité, of voor elke buitengewone vergadering, zal de administrateur - de eventuele verplaatsingskosten buiten Gent, indien meer dan dertig kilometer, niet meergerekend - een vergoeding ontvangen die forfaitair vastgesteld wordt volgens de honoraria van de C.I.B. - en dat op dezelfde wijze geïndexeerd is als het eigenlijke honorarium (zie supra).

SEKTIE 3 - DE ARCHITECT VAN HET GEBOUW:

ARTIKEL 33:

De heren Jan Verwee en Kris Heyneman, van het architectenbureau Archiplan te De Haan, Marktstraat 11, auteurs van de plannen van het gebouw "Residentie Stephanie" werden als architect aangeduid. Bij belet van betrokkene zal de algemene vergadering één of meer andere architecten aanduiden.

SEKTIE 4 - WERKEN EN HERSTELLINGEN:**ARTIKEL 34: - Principe:**

Alle kosten, lasten van onderhoud en bewaring van de gemene delen worden door de medeëigenaars afgedragen naar rato van hun aandeel in de gemeenschap, zoals bepaald in de akte van medeëigendom en in het huidig reglement van medeëigendom.

ARTIKEL 35: - Aard van de onderhouds- en herstellingswerken:

Men onderscheidt drie soorten van werken: de dringende, de volstrekt nodige doch niet dringende en de niet volstrekt nodige werken.

ARTIKEL 36: - De dringende werken:

De administrateur heeft algehele volmacht om dringende herstellings- en/of onderhoudswerken te bevelen. Hiervoor moet hij geen toelating vragen aan het administratiekomitee; ook de medeëigenaars kunnen er zich niet tegen verzetten.

ARTIKEL 37: - Volstrekt nodige doch niet dringende werken:

Hierover beslist het administratiekomitee dat ook bevoegd is om te oordelen indien ja dan niet de algemene vergadering dient te worden bijeengeroepen om over het geval te beraadslagen.

ARTIKEL 38: - Niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het gebouw beogen:

Genoemde werken dienen door de medeëigenaars aangevraagd, die, samen, tenminste één/vierde van de kwotiteiten bezitten.

Deze werken zullen voor belissing voorgelegd worden op een buitengewone algemene vergadering. Deze zal geldig beslissen mits een meerderheid van drie/vierde stemmen.

ARTIKEL 39: - Uitvoering van de werken:

De medeëigenaars verplichten er zich toe, toegang te verlenen via hun privative delen ingeval van reparaties, onderhoud of schoonmaak van de gemene delen; - eveneens bij een eventuele controlebeurt van de privé-leidingen, althans wanneer dergelijke controle nodig geacht wordt door de administrateur.

Herstellingen aan het dak mogen te allen tijde gevraagd en uitgevoerd worden.

Bij een vermoedelijke lange afwezigheid van een medeëigenaar of bewoner van een

pand, dient een sleutel van hetzelfde gedeponoord bij de administrateur.

HOOFDSTUK IV

GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN

SEKTIE I - LASTEN:

ARTIKEL 40: - Principe:

Alle lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemene zaken worden door de medeëigenaars afgedragen naar rato van hun respectieve kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw.

Zulks, onder voorbehoud van de beschikkingen van onderstaande artikelen en deze vermeld in de akte van medeëigendom hierna onder de bijzonder bepalingen.

Behoudens eenparig akkoord van de medeëigenaars kan dit regime niet gewijzigd worden.

De gemene kosten beginnen te lopen bij de aanvaarding van de sleutels en dit, onder voorbehoud van andersluidende bepalingen.

ARTIKEL 41: - Opsomming en verdeling van de gemene lasten of service-kosten:

Tot de gemene lasten voor al de eigenaars, behoren namelijk deze met betrekking tot:

- a) het onderhoud, het gebruik, de herstelling, vernieuwing en administratie van de gemene zaken; de schadevergoeding door de gemeenschap als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies in verband met gemene zaken of met burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars; de eventuele kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voorzover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste vallen van één eigenaar; en, in het algemeen alle overige schulden, kosten en lasten uit hoofde van al de medeëigenaars;
- b) de schade toegebracht door de gemeenschap aan een persoon of een zaak.

In al deze schulden, kosten en lasten dragen de medeëigenaars bij zoals bedongen in het huidig reglement.

Zo de gemene lasten verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer eigenaars, valt de verhoging uitsluitend ten laste van de schuldige(n) of nalatige(n).

ARTIKEL 42: - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik van een kavel:

Ingeval van onverdeeldheid van een kavel tussen enkele eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik, een recht van gebruik of bewoning, zijnal de onverdeelde eigenaars of houdens van reële rechten op de kavel, hoofdelijk, ondeelbaar

en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de bedragen die verschuldigd zijn voor de kavel en die tot voordeel strekken van de gemeenschap.

ARTIKEL 43: - Overdracht van kavels:

- a) **Overdracht bij overlijden:** Desgevallend moet door de verkrijgers, binnen de twee maanden na het overlijden, hiervan kennis gegeven worden aan de administrateur. Zulks geschiedt door middel van een door de notaris-vereffenaar afgeleverd attest.

Houdt de onverdeeldheid van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan dient binnen de maand de administrateur hiervan verwittigd via een door de notaris-vereffenaar opgestelde verklaring. Dit dokument zal naam, voornamen, beroep en adres van de nieuwe eigenaar vermelden, ook de data van overdracht en ingenottreding.

Bovenstaande klausule is ook van toepassing ingeval van overdracht wegens een partikulier legaat.

- b) **Overdracht onder levenden:** Bij overdracht van een kavel onder levenden ten bezwarende titel of niet, is de verkrijger aansprakelijk tegenover de gemeenschap voor de vereffening van alle voor of na de overdracht vervallen schulden; - zelfs wanneer de rekeningen reeds goedgekeurd werden door de algemene vergadering. Dit geldt eveneens ingeval van leveringen of werken die plaats hadden voor de overdracht.

De voormalige eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de opdracht bestaande schulden. Teruggave van bedragen die hij te welken titel ook aan de gemeenschap betaald heeft, mag door hem niet geëist worden, met uitzondering van het voorschot bestemd voor de gewone uitgaven.

- c) **Betekening aan de administrateur:** Elke overdracht dient binnen de veertien dagen - via een ter post aangetekende brief - door de nieuwe eigenaars aan de administrateur betekend te worden. De administrateur moet dan binnen de maand, aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de schuld mededelen die de vorige eigenaar nog heeft tegenover de gemeenschap.

De rechtsgeldige bekendmaking door de syndicus heeft tot gevolg dat de nieuwe eigenaar aansprakelijk is tegenover de gemeenschap voor de schulden van zijn voorganger. Van deze aansprakelijkheid wordt de nieuwe eigenaar evenwel ontslagen, bij verzuim van de administrateur de zaak rechtsgeldig bekend te maken. Bij gebrek aan notificatie door de verkrijger, zijn de vorige en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle voor de overdracht vervallen schulden.

ARTIKEL 44: - Verhuring:

Rechtsbetrekkingen zijn alleen bestaande tussen de administrateur en de eigenaars. Het staat de eigenaars evenwel vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks hun respectieve huurders het aandeel of een deel van de gemene lasten en uitgaven op te leggen dewelke, luidend de huurovereenkomsten, voor rekening van de huurders zijn. Hieruit vloeit geen enkel recht voor de huurders. Hunnerzijds worden de eigenaars evenmin ontslagen van

hun verplichtingen om bij te dragen in de gemene lasten.

SEKTIE 2 - GEMENE BATEN:

ARTIKEL 45: - Principe:

Ieder eigenaar deelt in de gemene baten van de verschillende onverdeeldheden overeenkomstig zijn kwotiteiten in de gemeenschap.

HOOFDSTUK V

VERZEKERINGEN

SEKTIE 1 - ALGEMEEN:

ARTIKEL 46: - Principe:

De verzekering, zowel van de privatieve als van de gemene delen van het gebouw, wordt gemeenschappelijk onderschreven door de syndicus bij een maatschappij van goede naam en faam.

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

- a) het eigenlijk gebouw, benevens de gemene voorwerpen die het bevat;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars;

ARTIKEL 47: - Gedekte gevaren - Verzekerde belangen:

De algemene vergadering duidt de te verzekeren posten aan en ook de bedragen voor dewelke ze dienen verzekerd.

Behoudens de in secties 2 en 3 (zie infra) genoemde verplichte verzekeringen, is de vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen te onderschrijven.

ARTIKEL 48: - Vertegenwoordiging van de eigenaars:

De administrateur vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars ten opzicht van de verzekeraars.

De administrateur onderschrijft de verzekeringsovereenkomsten.

Hij betaalt de premies, int de schadevergoedingen uit naam van de gemeenschap en geeft er kwitantie van.

ARTIKEL 49: - Betaling van de premies - Extra premies:

De premies met betrekking tot de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten behoren tot de algemene lasten of servicekosten. Hierin bedragen al de eigenaars bij naar rato van hun aantal tienduizendsten in de gemeenschap.

Ingeval van extra premies verschuldigd naar aanleiding van het door een bewoner uitgeoefend beroep, vallen deze ten laste van de betrokken eigenaar. Zulks behoudens zijn eventueel erhaal tegen de gebruiker.

ARTIKEL 50: - Polissen:

Ieder eigenaar kan aflevering eisen - op zijn kosten - van een exemplaar van de aangegane verzekeringsovereenkomsten. Dit geldt ook voor diegenen wier premies, of extra-premies, geheel of gedeeltelijk te hunnen laste vallen.

ARTIKEL 51: - Overschot van schadevergoeding:

Mocht na herstelling van de schade een overschot van schadevergoeding aanwezig zijn, komt hetzelfde in het reservefonds terecht.

SEKTIE 2 - VERZEKERING VAN HET GEBOUW**§ 1. BRAND EN BIJKOMENDE KOSTEN****ARTIKEL 52: - Principe:**

Tegen het gevaar van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand, wordt namens al de medeëigenaars een kollektieve verzekering onderschreven.

ARTIKEL 53: - Gemene delen - Privé-delen:

De kollektieve verzekering waarvan sprake supra, dekt zowel de gemene als de privé-delen. De verzekerde bedragen worden eventueel over de privé-delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemene delen. Ingeval van onverdeeldheid inzake gemene delen (algemene en partikuliere) wordt deze voor bepaalde waarden goedgekeurd.

ARTIKEL 54: - Bijkomende gevaren:

Worden gelijkgesteld met de schade veroorzaakt door brand, de schadeposten voorzien door de wet en de type brandpolis (negentienhonderd zeven en vijftig) en namelijk:

- * de kosten van opruimings- en/of slopingswerken;
- * de inslag van bliksem;
- * ontploffingen door gas, dampen of andere oorzaken;
- * elektriciteitsgevaar;
- * het neerstorten van vliegtuigen;
- * stormschade;
- * onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- * bederf of beschadiging van het verzekerde door water of andere blusmiddelen.

ARTIKEL 55: - Verhaal tegen burenen:

Eigenaars en gebruikers worden tegen het verhaal van burenen gedekt ongeacht of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk, een privé-deel of enige andere ruimte die door de eigenaar of de gebruiker benut wordt.

ARTIKEL 56: - Verzaking verhaal onder eigenaars:

De eigenaars verzaken onderling ieder verhaal tegen een hunner of tegen de gemeenschap, indien de brandschade voortkomt uit een ander deel van het goed (gemeen of privé-deel), of aangericht wordt aan zaken in het gebouw gelegen.

ARTIKEL 57: - Verzaking verhaal onder gebruikers:

De eigenaars zorgen ervoor dat de gebruikers van hun kavels aan elk verhaal verzaken voor de schade aangeduid supra, zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners. Ingeval van niet-naleving van deze verplichting wordt de nalatige eigenaar aansprakelijk gesteld. Bij verhuring van meer dan drie/vierde van het perceel, verzaken de eigenaars elk verhaal tegen de gebruikers; - zulks luidend de artikelen 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 58: - Aanvullende verzekering:

Mocht een eigenaar van oordeel zijn dat de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringen ontoereikend zijn, mag hij bij dezelfde verzekeraar en op zijn kosten, een aanvullende verzekering onderschrijven. Dit geldt onder meer:

- voor het verzekeren van extra-bedragen ter dekking van verfraaiingen aan het privé goed van betrokkene;
- ter dekking van andere, niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen risico's;

In deze gevallen heeft de betrokken eigenaar het exclusieve recht op de uitkeringen voortvloeiend uit de aanvullende verzekering.

ARTIKEL 59: - Uitkering van de schadevergoeding:

De schadepenningen worden geïnd door de syndicus, die er rechtsgeldig kwitantie van geeft. Zulks, behoudens het recht van die algemene vergadering om er anders over te beschikken.

Onverminderd het in volgende hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus en onder toezicht van de algemene vergadering.

Zijn de schadepenningen ontoereikend voor de herstellingswerken of voor de herbouw, dan wordt het tekort bijgepast door de medeëigenaars, elk naar rato van hun aandeel in de gemeenschap.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstelling of van herbouw, geschiedt overeenkomstig de voorschriften vervat in de akte van medeëigendom.

ARTIKEL 60: - Privatieve roerende goederen:

Deze worden verzekerd, op kosten van ieder medeëigenaar, zowel tegen brandgevaar als tegen andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikelen 54 en 58 (zie supra).

§ 2. WATERSCHADE**ARTIKEL 61: - Principe:**

De gemene en de privé-delen, alsmede de voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars, dienen verzekerd te worden tegen de schade door water.
Dit kontrakt wordt ten name van de eigenaars ondertekend.
Van het voordeel van dit kontrakt mogen de gebruikers, mits een extra premie, genieten.

SEKTIE 3 - VERZEKERINGEN VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

ARTIKEL 62: - Principe:

Indien de algemene vergadering het wenselijk acht, kan de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars verzekerd worden.

De verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars wordt verplicht aangegaan in de hierna te noemen gevallen:

- a) schade door instorting van het gebouw (artikel 186 van het Burgerlijk Wetboek), zowel voor de gemene als voor de privé-delen;
- b) schade door hijstoestellen in het gebouw;
- c) schade waarvan sprake in artikel 1384 van het Burgerlijke Wetboek en veroorzaakt door het personeel in dienst van de gemeenschap.

De betreffende polis moet de volgende klausule bevatten:

"Worden als derden aangezien, de eigenaars, de gebruikers, wie ze ook zijn mogen, de administrateur, de personen in dienst van de gemeenschap of van een huisgenoot."

ARTIKEL 63: - Schadegevallen - vergoedingen:

De vergoedingen worden door de administrateur benut voor de herstelling van de schade die geleden werd door het slachtoffer.

Blijkt de vergoeding ontoereikend, dan wordt het tekort door de syndicus gevorderd via alle aanwezige rechtsmiddelen - van de dader en/of diegene die burgerlijk aansprakelijk gesteld wordt voor de aangerichte schade.

HOOFDSTUK VI

VERNIELING VAN HET GEBOUW

Artikel 64: - Totale en gedeeltelijke vernieling:

Het perceel kan ofwel totaal ofwel gedeeltelijk vernield worden. De beoordeling terzake heeft enkel betrekking op de gemene delen. De vernieling is partieel, wanneer drie/vierde van de waarde van het gebouw in het gedrang komen; waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt desnoods bepaald door een deskundige.

Laatstgenoemde wordt hiertoe aangeduid door de algemene vergadering.

Hij vergelijkt de waarde van het vernielde met deze van het onbeschadigde.

Artikel 65: - Verplichting tot wederopbouw:

Ongeacht de graad van vernieling zijn de medeëigenaars tot wederopbouw verplicht. Deze geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen, behoudens andersluidende beslissingen van de eigenaars en mits inachtneming van de bepalingen van de akte van

medeëigendom.

ARTIKEL 66: - Bijdrage in de kosten van wederopbouw:

De medeëigenaars dragen bij in deze kosten naar rato van hun tienduizendsten in de gemeenschap. Zij verplichten zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de door het aannemingskontraat gestelde voorwaarden. Achterstallige bedragen zullen een intrest opbrengen gelijk aan deze van de Nationale Bank van België, verhoogd met twee procent 's jaars en vrij van elke belasting.

Voor de aanvang van de werken is de algemene vergadering bevoegd een borgstelling te eisen voor de bijdrage van elke eigenaar.

ARTIKEL 67: - Dwangmiddelen:

Een met zijn bijdrage in de kosten van wederopbouw in gebreke blijvende eigenaar kan hiertoe langs alle rechtsmiddelen door zijn medegerechtigden gedwongen worden. Hij is tevens verplicht, tegenover de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van zijn rechten in het gebouw. Desgevallend wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangeduid door de voorzitter van de rechtbank waar het goed gelegen is en op verzoek van de meest gereede partij.

ARTIKEL 68: - Beslissing om niet weder op te bouwen:

Mits naleving van de akte van medeëigendom en binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, kan de algemene vergadering beslissen het gebouw niet weder op te richten. In dat geval wordt de splitsing van hetzelfde opgeheven en elk behoudt zijn privé-delen. De gemene delen worden geliciteerd overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering. De behaalde som, samen met de assurantiebedragen worden alsdan onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun aantal tienduizendsten in de gemeenschap.

HOOFDSTUK VII

HUISHOUELIJKE REGLEMENT

SEKTIE 1 - ONDERHOUD:

ARTIKEL 69: - Onderhoud van de schilderwerken:

Het schilderwerk van de gevels - inclusief de ramen, leuning, rolluiken, buitendeuren en andere - wordt indien en door dezelfde firma uitgevoerd. De werken worden toegewezen door het administratiecomité na de principiële beslissingen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 70: - Onderhoud van de schoorstenen:

Op de eigenaars rust de verplichting de eventuele schoorstenen in hun lokaliteiten te laten reinigen telkens zulks nodig blijkt en minstens éénmaal in het jaar. Desgevraagd moeten zij het bewijs van deze prestatie kunnen overleggen aan de administrateur. De gemeenschappelijke schoorstenen worden éénmaal in het jaar geveegd.

SEKTIE 2 - UITZICHT:**ARTIKEL 71: - Varia - Verbodsbepalingen:**

- a) het is de eigenaars verboden voorwerpen uit te stallen aan de ramen, terrassen of balkons waardoor het fraaie uitzicht van het gebouw kan geschaad worden. Dit geldt voor uithangborden, lichtreklames, linnengoed, spijskasten, vogelkooien, keuken- en andere gereedschap.
- b) ontvlambare, ontplofbare en onwelriekende stoffen mogen nergens in het gebouw worden opgeslagen.
- c) de telefoon moet dusdanig geregeld worden dat hij geen overlast berokkent aan de burens.
- d) de gemene delen en namelijk de inkomhall, trappen, trappenhuisen en gangen, worden steeds vrijgehouden. Geen voorwerpen mogen er gedeponereerd, gehangen of gestald worden. Dit verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kinderwagens, speelgoed, enzovoort.
- e) in gangen en trappenhuisen, op terrassen en balkons, mag geen huishoudelijk werk verricht worden. Het kloppen van matten, beddegoed en kleding, het poetsen van schoenen op deze plaatsen is formeel verboden.
- f) op alle gevelziden zijn alleen witte of met wit gevoerde overgordijnen toegelaten.
- g) iedere bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn gezinsleden, gasten en huispersoneel.
- h) alle schilderwerken van het buitenschrijnwerk moeten uitgevoerd worden met een houtveredelingsprodukt, geleverd door de verschijnster alhier.

ARTIKEL 72: - Huisdieren - gedoogzaamheid:

Het is de eigenaars, huurders of bewoners van het gebouw slechts bij wijze van gedoogzaamheid toegelaten kleine huisdieren te houden: een hond en een kat bijvoorbeeld. Bij schade of stoornis van huisdieren, lawaai, geur of wat ook, is de algemene vergadering - bij eenvoudige meerderheid van stemmen - gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen.

Ingeval van niet naleving van deze beslissing zal de betrokken eigenaar een boete betalen van tweehonderd frank per jaar, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing.

Dit bedrag wordt in het "reservefonds" gestort, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om het huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de Dienst van de Dierenbescherming.

Hoe ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben, zullen de aangerichte schade herstellen en/of vergoeden.

SEKTIE 3 - MORALITEIT - RUST:

ARTIKEL 73: - Welvoeglijkheid - Verplichtingen:

De bewoners van het gebouw zullen hetzelfde steeds als een "goede huisvader" bewonen, dit is overeenkomstig het juridisch begrip van deze term. Zij zullen er bij voortduring over waken, dat de rust in het gebouw op geen enkele wijze gestoord wordt, noch door hunzelf, noch door hun huurders, bedienden, bezoekers of gasten.

Het matig gebruik van radio, televisie- of grammofoon toestellen is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden.

Bij gebruik van elektrische toestellen, dienen dezelve voorzien van ontstoorders; -zulks voor de goede ontvangst van radio en televisie. Behalve de motor van de liften worden in de appartementen en in andere lokaliteiten geen motors geduld.

Uitzondering: de kleine motors van huishoudtoestellen.

ARTIKEL 74: - Overdracht van verplichtingen - Verhuring:

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het reglement van medeëigendom, waarvan de huurders verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken.

Dezelfde verplichting rust op de huurders ingeval van onderverhuring of huurafstand.

Bij overtreding door een huurder van een of ander punt van genoemd reglement, zal de eigenaar-verhuurder zijn huurder tot betere gevoelens aanmanen. Bij ernstige overtreding zal de verhuurder - middels een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van stemmen op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst verwezenlijken, op straf hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade; - de interesten in meer.

SEKTIE 4 - BESTEMMING VAN DE LOKALITEITEN:**ARTIKEL 75: - Toegelaten beroepen:**

Geen enkel der privatieven mag dienen voor het uitbaten van eender welke handelsactiviteit, ter uitzondering van vrije beroepen.

Vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard, zijn niet toegelaten. Desgevallen zal de syndicus verslag doen aan de algemene vergadering, die met een drie/vierde meerderheid zal beslissen.

ARTIKEL 76: - Publiciteit:

De verschijnster behoudt zich het recht voor op voormelde eigendom op een goed zichtbare plaats vanaf de openbare weg, één of meerdere reclameborden aan te brengen, hetzij uitgaande van haar maatschappij of de door haar aan te wijzen derde, zonder ook maar enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de gemeenschap.

ARTIKEL 77: - Varia:

De medeëigenaars en hun rechthebbenden dienen alle stads-, politie- en wegenisreglementen na te leven. Zij zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen

en woongewoonten.

Ingeval van verhuis, zal de betrokken hiervan kennis geven aan de administrateur en hem tevens, schriftelijk, de schade signaleren die bestond vóór de verhuis. Bij veronachtzaming dezès, loopt betrokkene namelijk gevaar, verantwoordelijk te worden gesteld voor de schade die mocht vastgesteld worden na de verhuis.

ARTIKEL 78: - Verdeling van de liftkosten:

De herstellingswerken aan de liften - zomede de eventuele vervanging ervan - worden onder de eigenaars van de privatieven verdeeld naar rato van hun aandeel in de gemene delen, zonder tussenkomst van de privatieven van het gelijkvloers, zoals voormeld.

ARTIKEL 79: - Algemeen reglement van medeëigendom - bewaring - verspreiding:

Onderhavig reglement van medeëigendom verplicht alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars en ook al diegenen die, in de toekomst, om het even welk recht zullen hebben op het gebouw of op om het even welk deel ervan. Dit dokument moet derhalve in zijn geheel overgeschreven worden in alle rechtsverklarende, of rechtsoverdragende akten van eigendom of genot met betrekking tot een element van het gebouw.

In deze dokumenten wordt in elk geval vermeld, dat belanghebbenden in kennis gesteld werden van het Reglement van medeëigendom; tevens dat zij er zich toe verbinden hetzelfde na te leven.

De toekomstige eigenaar wordt overigens van rechtswege in de plaats gesteld van zijn voorganger, louter doordat hij eigenaar, gebruiker of titularis wordt van om het even welk recht of van om het even welk gedeelte van het gebouw. Hierdoor treedt hij in alle rechten en verplichtingen, zowel bestaande als toekomstige, voortvloeiend uit genoemde akten.

De oorspronkelijke verkoopakten worden door de notaris van de hier aanwezige vennootschap opgemaakt, met eventuele tussenkomst van de notaris van de koper.

De minuut van de verkoopakten berust evenwel uitsluitend bij de notaris van de vennootschap, zodat alle stukken in éénzelfde kantoor bewaard blijven. Belanghebbenden die erom verzoeken kunnen, mits betaling, een notarieel afschrift van deze akte bekomen.

KEUZE VAN WOONPLAATS:

Voor de uitvoering en toepassing van onderhavig reglement van medeëigendom wordt door ieder eigenaar van rechtswege domicilie gekozen in het flatgebouw "Residentie Stéphanie", tenzij een andere woonplaats gekozen werd in het rechterlijk arrondissement waar het goed gelegen is en zulks aan de administrateur betekend werd.

(volgen de handtekeningen)

Eerste Kantoor der Registratie te Kortrijk. Geregistreerd op veertien februari negentienhonderd twee en negentig. Zes en twintig bladen - geen renvooien. Boek 169 - blad 84 - Vak 24. Ontvangen zevenhonderd vijftig frank (750). De ontvanger (getekend) ai. B. Planckaert.