

1971. Kép no 103

BASIS-AKTE



P 754254

Eerste
Blad

TEN JARE NEGENTIENHONDERD EEN EN ZEVENTIG
OP ACHT APRIL
Voor Ons, Meester MARCEL DELODDER, doctor in de
rechten, notaris te Rumbeke.

Zijn verschenen :

De Naamloze Vennootschap "SOFIMO" met maatschappelijke zetel te Brussel, voorheen Pagodenlaan, 422, thans Charles Woestelaan, 186; opgericht bij akte verleden voor Meester Arnold Callens, notaris te Bellegem op één juni negentienhonderd vijf en zestig; bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien juni negentienhonderd vijf en zestig, onder nummer 20053; waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor Meester Herman d'Hollander, notaris te Opwijk op dertig juni negentienhonderd zeventig; bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één augustus daarna onder nummer 2488-I3; waarvan de statuten een laatste maal gewijzigd werden bij akte verleden voor Meester d'Hollander voornoemd, notaris te Opwijk op twee en twintig december negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie en twintig januari negentienhonderd één en zeventig onder nummer 3I3-6; ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder het nummer 356.293.

Hier vertegenwoordigd door :

1) De Heer Pierre SUFFYS, handelaar, wonende te Ieper, Frenchlaan, 29;

2) De Heer Julien DEFOORT, zonder beroep, wonende te Sint-Jan (Ieper), Langemarkstraat, 18.

Handelend in hun hoedanigheid respectievelijk van afgevaardigde-beheerder en beheerder van voornoemde maatschappij, krachtens de artikelen twaalf en veertien der statuten.

De Naamloze vennootschap "SOFIMO" hierna steeds genoemd "de vennootschap - komparante".

Dewelke vennootschap-komparante ons verklaart hetgeen volgt :

Dat zij eigenares is van een bouwterrein hierna duidelijk omschreven :

STAD IEPER :

Een perceel bouwgrond gelegen hoek van de Tulpenlaan en de Sterrestraat; gekend ten kadaster onder sekte E nummers I53/2/D/I5 en I53/2/I/I4 (vroeger sekte I nummers I53/2/Q/I3 en I53/2/R/I3) met een totale inhoud volgens kadaster van negen aren vier en veertig centiaren.

Palende : noord de heer Willem Lowagie-Dekindt te Ieper (nummers I53/2/S/I2 en I53/2/T/I4) en de Sterrestraat; oost de Tulpenlaan, zuid de Coöperatieve Vennootschap Ons Onderdak, voor goedkope woningen te Ieper (nummer I63/U/9) en west de heer Gerard Bauwens-Lahousse te Ieper (nummer I53/2/X/I2).

OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de Naam-

loze vennootschap Sofimo met zetel te Brussel, ingevolge aankoop jegens de heer en mevrouw Robert - Jean Sabbe - Camerlynck te Ieper, krachtens een akte verleden voor de ondergetekende instrumenterende notaris optwee maart negentienhonderd één en zeventig, overgeschreven ten kantore der hypotheeken te Ieper op zeventien maart daarna boek 5013 nummer 25.

De huwgemeenschap Robert-Jean Sabbe - Camerlynck Madeleine-Cornelia voornoemd was er eigenaar van ingevolge aankoop jegens de heer Hieronymus-Josephus Deruyter, en zijn echtgenote Mevrouw Mathilde Debrabandere, beide zonder beroep te Ieper, blijkens een akte verleden voor Meester René Dyselinck, destijds notaris te Ieper op negen en twintig augustus negentienhonderd één en zestig, overgeschreven ten kantore der hypotheeken te Ieper op vijf oktober daarna, boek 4354 nummer 22.

De huwgemeenschap Deruyter-Debrabandere voornoemd was er eigenaar van geworden ingevolge aankoop blijkens een proces-verbaal van openbare toewijzing, na faillissement, opgesteld door Meester Ernest de Cock, notaris te Ieper op achtien januari negentienhonderd negen en dertig, overgeschreven ten kantore der hypotheeken te Ieper op acht en twintig februari daarna, boek 3120 nummer 4. Deze verkoping werd gehouden lastens de heer Gustave Victoor, hovenier te Ieper en ten verzoeken van : a) de heer Verfaillie, curator van het faillissement Gustave Victoor, b) Henricus Victoor, zonder beroep te Ieper, c) Maria Victoor, zonder beroep te Ieper, d) Mevrouw Sylvia Victoor, echtgenote van de heer Marcel Butaye te Ieper en c) de heer Antoine Flepts, beenhouwersgast te Ieper.

Voorschreven perceel grond had aanvankelijk een inhoud van twaalf aren twee centiaren. Blijkens een akte verleden voor de aangestelde ambtenaar van het Comité tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat te Brugge werd op zes en twintig oktober negentienhonderd zeven en zestig, een strookje grond verkocht aan de Belgische Staat, met een totale oppervlakte van twee aren acht en vijftig centiaren (sektie E, deel van het nummer I53/2/K/I4); overgeschreven ten kantore der hypotheeken te Ieper op tien november daarna, boek 4790 nummer 5.

Op veertien juni negentienhonderd acht en zestig, boek 4825, nummer 31, werd een akte overgeschreven verleden voor zelfde comité van aankoop voor goederen van de Staat te Brugge op zes juni negentienhonderd acht en zestig, houdende neerlegging van een eensluidend verklaard uittreksel uit de beraadslaging van de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van West-Vlaanderen, gehouden op één en twintig december negentienhonderd zeven en zestig, waarbij de beraadslaging van de gemeenteraad van de stad Ieper van twee en twintig december negentienhonderd zeven en zestig wordt goedgekeurd en waarbij de verwerving van hoger genoemd perceeltje grond (twee aren acht en vijftig centiaren) van openbaar nut wordt verklaard.

De vennootschap-komparante alhier vertegenwoordigd zoals voorzegt, verklaarde ons vervolgens dat zij voornemens is



P 754253

Tweede
Blad

B

op het hierboven beschreven perceel bouwgrond een gebouw op te richten met vijf type-verdiepingen en een benedenverdieping, gesplitst in tien verscheidene kavels, ieder vatbaar voor alleen-eigendom, benevens tien individuele autobergplaatsen (vier autobergplaatsen ingeplant op de benedenverdieping en zes autobergplaatsen ingeplant aan de noordzijde van het perceel, kant van de Sterrestraat).

De vennootschap-komparante reikt ons, ondergetekende notaris, vervolgens de hierna opgesomde dokumenten uit die aan deze akte gehecht zullen blijven na ondertekening ne varie tur door de vertegenwoordigers der vennootschap-komparante en door ons, notaris.

- a) het inplantingsplan van het appartementsgebouw en de zes, afzonderlijk van het hoofdgebouw, in één blok gebouwde autobergplaatsen, opgemaakt door de heer Jean Gits, architect wonende te Ieper, de Haernestraat, 4
- b) aanzicht van de voorgevel (oostzijde) en van de zijgevel (noordzijde) van het appartementsgebouw
- c) schema met de kennummering der tien kavels en tien autobergplaatsen
- d) plan der benedenverdieping van het appartementsgebouw opgemaakt door zelfde architect, de heer Jean Gits uit Ieper
- e) plan der verdiepingen eerste, tweede, derde, vierde en vijfde niveau van het appartementsgebouw opgemaakt door zelfde architect
- f) beknopte beschrijvende staat der benedenverdieping en der typeverdieping op de vijf niveau's, alsmede beknopte beschrijving der te verwerken bouwstoffen.

De vennootschap-komparante, vertegenwoordigd zoals voorzegt verklaart dat zij bouwvergunning heeft bekomen (afgeleverd op naam van de heer Robert Sabbe te Ieper, vorige eigenaar), ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en schepenen van de stad Ieper genomen op vier september negentienhonderd negen en zestig, onder het nummer 69/I73, beslissing die nadien verlengd werd door zelfde overheid en wel op zeven en twintig augustus negentienhonderd zeventig (dossier Stedebouw nummer 077.639.68).

De vennootschap-komparante, bij monde van haar wettelijke vertegenwoordigers voornoemd, verzoekt de ondergetekende notaris authentiek te willen vaststellen dat het op te richten gebouw van het ogenblik af van de eerste overdracht van een kavel, zal komen te staan onder het stelsel van de horizontale eigendom, overeenkomstig artikel vijf honderd vijf en zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig).

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het appartementsgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds private delen waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in eigendom in verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de verscheidene privateven, gezamenlijk elk voor de fraktie hierna bepaald en dit als

noodzakelijk accessorium van het privaatief.

De vennootschap-komparante vraagt de ondergetekende notaris akte van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privaatieven bepaalt. Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die welke het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten welken titel ook die ondeelbaar verbonden zullen zijn.

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

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

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap-komparante ons akte gevraagd van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN ONROEREND STATUUT.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijf honderd zeven en zeventighis - paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) heeft de vennootschap-komparante het statuut van het onroerend goed zoals volgt vastgesteld, regelend alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

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

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

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK I.

Aanduiding en splitsing van het gebouw

ARTIKEL I : Aanduiding van het gebouw. Het op te richten gebouw, genaamd "RESIDENTIE TIVOLI" zal opgetrokken worden te Ieper, hoek van de Tulpenlaan en de Sterrestraat, op het perceel grond hierboven reeds aangeduid gekend ten kadaster



P 754247
*Derde
Blad*

onder sektie E, nummers I53/2/D/I5 en I53/2/I/I4, groot volgens kadaster negen aren vier en veertig centiaren.

ARTIKEL 2 : Beschrijvende opgave van de splitsing van het gebouw. Het appartementsgebouw bestaat uit een benedenverdieping (gelijkvloers) en vijf verdiepingen.

De privaatieve eigendommen van het appartementsgebouw zijn tien autobergplaatsen (waarvan er vier ingebouwd zijn in de benedenverdieping en zes ingeplant worden aan de westzijde van het perceel, kant Sterrestraat) en tien appartementen waarvan twee per verdieping.

Het appartementsgebouw is aldus gesplitst in twintig kavels die samengesteld zijn als volgt :

A. WOONAPPARTEMENTEN, zijnde op elk der verdiepingen één tot en met vijf :

- het appartement gekenmerkt A bevattende inkom of hall, berging, woonkamer of living, keuken, badkamer, toilet (WC) drie slaapkamers en terras.
- het appartement gekenmerkt B bevattende eveneens inkom of hall, berging, woonkamer of living, keuken, badkamer, toilet (WC) drie slaapkamers en terras.

B. AUTOBERGPLAATSEN, of garages

1) Deel uitmakende van de benedenverdieping (gelijkvloers) van het appartementsgebouw :

Vier in de benedenverdieping ingebouwde autobergplaatsen gekenmerkt met de nummers A1, A2, B1 en B2, gebouwd op elk der vier hoeken van gezegde benedenverdieping, zoals aangeduid op het hoger aangehaald en hierbij gevoegd plan der benedenverdieping.

2) Gelegen aan de noord-zijde van het perceel, kant Sterrestraat :

Zes autobergplaatsen gekenmerkt met de nummers A3, A4, A5, B3, B4 en B5, zoals aangeduid op het hoger aangehaald en hierbij gevoegd plan met de kennummering van de eigendommen.

ARTIKEL 3 : Nummering - De privaatieve eigendommen worden als volgt genummerd :

- 1) op de benedenverdieping de autobergplaatsen genummerd A1, A2, B1 en B2;
- 2) op de eerste verdieping : de appartementen A1 en B1
- 3) op de tweede verdieping : de appartementen A2 en B2
- 4) op de derde verdieping : de appartementen A3 en B3
- 5) op de vierde verdieping : de appartementen A4 en B4
- 6) op de vijfde verdieping : de appartementen A5 en B5
- 7) afzonderlijk gebouwd in blok, aan de westzijde van het perceel grond, kant Sterrestraat de autobergplaatsen A3, A4, A5, B3, B4 en B5.

ARTIKEL 4 : Verspreiding der gemene delen - Ieder privaatief bezit als afhankelijkheid een aandeel of fraktie in de gemene zaken of delen.

De geheelheid der gemene delen wordt vertegenwoordigd door tien duizend/tien duizendsten onderverdeeld als volgt :

<u>Benedenverdieping :</u>		
autobergplaats A1 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats A2 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats B1 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats B2 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
<u>Eerste verdieping :</u>		
appartement A1 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
appartement B1 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
<u>Tweede verdieping :</u>		
appartement A2 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
appartement B2 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
<u>Derde verdieping :</u>		
appartement A3 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
appartement B3 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
<u>Vierde verdieping :</u>		
appartement A4 :	negenhonderd/tienduizendsten	900/10000
appartement B4 :	negenhonderd/tienduizendsten	900/10000
<u>Vijfde verdieping :</u>		
appartement A5 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
appartement B5 :	negen honderd/tienduizendsten	900/10000
<u>Afzonderlijk in blok gebouwd, aan de noord-zijde van het perceel grond, kant Sterrestraat :</u>		
autobergplaats A3 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats A4 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats A5 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats B3 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats B4 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
autobergplaats B5 :	honderd/tienduizendsten	100/10000
Totaal :	tien duizend/tienduizendsten	10000/10000

De aanbedeling der gemene delen zoals hierboven vastgesteld zal nooit kunnen gewijzigd worden, welke waarde verschil ook zou komen te ontstaan tussen de verscheidene privatieven tengevolge van veranderingen of ombouwing die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing der algemene vergadering, genomen met algemeenheid van stemmen van alle belanghebbenden.

ARTIKEL 5 : Gemeenschappelijke ruimten - Het gebouw omvat de hierna te noemen gemeenschappelijke ruimten, zijnde zaken in algemene onverdeeldheid tussen alle eigenaars.

1) op de benedenverdieping (gelijkvloers) de gemeenschappelijke inkom met brievenbussen en boodschapskastjes, het sas, de trapzaal, de liftput, de dienstlokalen A en B alsmede de bergplaats.

2) op de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping de gemeenschappelijke hall met trapzaal.

3) in gans het gebouw : het trappenhuis, de lift, de liftschacht met toebehoren en de vuilniskokers.

ARTIKEL 6 : Plannen - Het appartementsgebouw is uitgelegd in plannen dewelke werden opgemaakt door de heer Jean Gits, architect, wonende te Ieper, de Haernestraat, 4, en



P 754248

*Verde
Blad*

welke, na ondertekening door de vertegenwoordigers der vennootschap-komparante, aan deze akte gehecht werden zoals hier boven reeds uiteengezet.

ARTIKEL 7 : Beheer horizontale eigendom - Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement, wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel vijf honderd zeven en twintig bis, paragraaf negen tot elf, van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

De kavels zijnde de tien appartementen en de tien autobergplaatsen waaruit het appartementsgebouw is samengesteld zijn vatbaar voor alleen-eigendom.

In iedere kavel is begrepen als bijzaak, een onverdeeld aandeel van de delen van het gebouw bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.

Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd worden, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met het erf waartoe zij behoren.

ARTIKEL 8 : Voorbehoud wijzigingen - De vennootschap-komparante SOFIMO voornoemd behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de konstruktiewerken alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen, welke zouden gevorderd en opgelegd worden door de Stad, Technische Dienst of welke andere instantie ook.

Aldus in het bijzonder behoudt de vennootschap - komparante zich het recht voor alle wijzigingen aan te brengen wat betreft het esthetisch uitzicht en de gebruikte materialen van de terrassen van het appartementsgebouw.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische en esthetische redenen, dewelke de aange-stelde architect zou nodig oordelen en waarover deze laatste uitsluitend en alleenlijk beslist.

Hetzelfde geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen der appartementen en andere privatieve plaatsen aangeduid op de plannen en hierna verder beschreven, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van appartementen of andere privatieve plaatsen of mits hun toestemming. Indien de wijzigingen uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers, kosten medebrengen, zijn deze ten laste van die verkrijgers.

ARTIKEL 9 : Eeuwigdurend recht van op- en afrit - De vennootschap-komparante vestigt ten voordele van alle eigenaars, huurders en/of gebruikers der autobergplaatsen een eeuwigdurend recht van op- en afrit en in- en uitrit voor rijtuigen van en naar de openbare weg over de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen.

Onder rijtuigen wordt verstaan : auto's, moto's, scooters, bromfietsen en rijwielen, kindercar's, met uitsluiting van vrachtwagens, kruiwagens, stootkarren en dergelijke. Dit recht van wegenis dient strikt geïnterpreteerd te worden in die zin dat slechts een doorgang wordt verleend en

geen recht op parkeren noch tijdelijk stilstaan.

De rijtuigen dienen dadelijk in hun bergplaats gesteld te worden. Bij inrit van een der gebruikers naar zijn autobergplaats zal hij er zich steeds dienen van te vergewissen dat er geen hinder bestaat om in te rijden. In bevestigend geval zal hij voorrang verlenen aan het rijtuig dat zich zou begeven naar de openbare weg.

Alle gebruik der gemene delen geschiedt steeds op eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker, die bijgevolg alleen verantwoordelijk blijft voor alle schade door hem veroorzaakt.

ARTIKEL IO : Erfdienstbaarheid van doorgang tot leidingen - De vennootschap-komparante verklaart bij deze als eeuwigdurende erfdienstbaarheid in voordeel en ten laste van allen en ieder der privatieve eigendommen, waaruit het gebouw bestaat, te vestigen tot doorgang voor alle leidingen en schoorsteenpijpen nodig tot de uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggende en lateraalliggende lokalen.

HOOFDSTUK II.

Gedeelten in privé-eigendom en gedeelten in gemeenschap.

Sektie I : Gedeelten in privé-eigendom

ARTIKEL II : Beginsel - Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

ARTIKEL I2 : Privé - delen - Zijn privaatief, de hieronder opgesomde zaken :

- a) de elementen waaruit de kavels en hun privaatief toebehooren samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, ondermeer :
 - de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen, met de elementen waarop zij rusten;
 - de bekleding der muren en de plafonering;
 - de vensters begripende het raam en het glaswerk;
 - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
 - de bekleding der terrassen;
 - de portaaldeuren en de deuren binnen de kavel;
 - de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
 - de sanitaire installaties;
 - de apparaten van parlofoon en van de deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
 - b) het toebehooren dienend tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindend, namelijk :
 - de installaties van parlofoon en deuropener;
 - de bellen aan de ingang deur der appartementen;
 - de brievenbussen en boodschapskastjes in de gemeenschappelijke hall;
- behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.



P 754249
Vyfde
Blad
①

Sektie II : Gedeelten in gemeenschap

ARTIKEL I3 : Beginsel - Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verscheidene of van bepaalde erven.

ARTIKEL I4 : Gemeenschappelijke delen - Zijn gemeenschappelijk ondermeer de hieronder opgesomde zaken :

- a) zaken in algemene onverdeeldheid tussen alle eigenaars, zonder onderscheid, zoals :
 - het bebouwd en het open terrein; de grondvesten en de zware muren; het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk
 - de vliering buiten de privé-lokalen
 - de bekleding en de versiering der gevels; de ruwbouw van de terrassen evenals de borstweringen, de leuning en het traliewerk
 - de schoorsteenpijpen
 - de gewelven
 - het dak met zijn bekleding en afvoerbuizen
 - het buizenet der riolering en de putten
 - de leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de verscheidene gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon en de televisie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik voor de sekties van deze leidingen en die zich bevinden buiten de kavels die zij bedienen.
 - het trappenhuis, de lift, de liftschacht met toebehoren
 - de parlofoon, de deuropener en de bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen
 - in het algemeen alle delen van het appartementsgebouw die ten gebruike van alle erven zijn.

In voornoemde zaken zijn de eigenaars gerechtigd in de verhouding zoals in artikel 4 aangegeven.

b) gemeenschappelijke elementen tussen twee erven :
- de muren die twee kavels scheiden, voor zover zij niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

De aandelen van gemeenschap vastgesteld in artikel 4 zijn definitief bepaald naar de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben. Wijziging hiervan is niet toegelaten, onder voorbehoud van hetgeen hieronder bedongen is onder artikel 70.

HOOFDSTUK III.

Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en gemeenschappelijke zaken.

Sektie I : Privatieve zaken

ARTIKEL I5 : Beginsel - De eigenaars zijn gerechtigd in beschikking en genot van hun onderscheidene kavels binnen de door de wet en het onderhavig reglement gevestigde grenzen.

ARTIKEL I6 : Onderverdeling van kavels - Het is de eigenaars verboden hun respektievelijke kavels onder te verdelen en een deel ervan, zelfs aan een medegerechtigde af

te staan.

ARTIKEL 17 : Samenvoeging - Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorend aan een zelfde eigenaar is toegelaten, mits naleving van het hieronder bepaalde, in artikel 19.

ARTIKEL 18 : Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen :

- a) de eigenaars zijn niet bevoegd om aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van uit de gemeenschappelijke ruimte, enige verandering aan te brengen.
Hierbij worden ondermeer bedoeld : de ramen van de vensterdevensterruiten aan de voorgevel, de portaaldeuren die toegang verlenen tot de kavels over het gemeenschappelijk trappenhuis en de gemeenschappelijke gangen.
- b) de onderhoudswerken betreffende de onder a) hierboven vermelde elementen geschieden overeenkomstig de beschikkingen vastgelegd in artikel 19 hierna
- c) de naam- en beroepsplaten van de huisgenoten, aangebracht op de deuren die tot de kavels toegang verlenen dienen te voldoen aan de voorschriften vastgelegd door de algemene vergadering
- d) aan de vensters van de voorgevels mogen enkel blinden aangebracht worden waarvan het model door de algemene vergadering goedgekeurd wordt.

De vennootschap-komparante behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, op een goed geschikte plaats en in duurzame materialen een plaat aan te brengen met de melding "Realisatie N.V. SOFIMO".

ARTIKEL 19 : Werken aan de privé - delen -

- a) de eigenaars zijn niet bevoegd, noch binnen hun kavels of toebehoren, noch aan privatieve hulpzaken, werken uit te voeren die de hechtheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang brengen, zonder de beheerder hiervan kennis te geven en hem de desbetreffende plannen voor te leggen. Het advies van de architect van het gebouw dient onverwijld door de beheerder ingewonnen te worden.

De algemene vergadering (of desgevallend de raad van beheer) mag de uitvoering der werken onderwerpen aan het toezicht van voornoemde architect, wiens erelonen ten laste zijn van de belanghebbende eigenaars. Op zelfde eigenaar blijft steeds de verantwoordelijkheid te rusten, voor de schade die kan voortvloeien uit de uitvoering der werken.

Tot de uitvoering der werken mag niet worden overgegaan vóór het uitbrengen van het advies van de architect of ten minste vóór een termijn van twee weken te rekenen vanaf de dag der voorlegging van de desbetreffende plannen aan de beheerder.

- b) wanneer de privé- of de gemeenschappelijke zaken worden blootgesteld aan schade voortvloeiend uit het niet of niet voldoende onderhouden van een kavel, is de beheerder gerechtigd, om, op kosten van de nalatige eigenaar, ambtshal



P. 754250
Zesde
Blad

ve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel over te gaan. De werken worden toevertrouwd aan de door de vergadering gekozen ondernemers.

ARTIKEL 20 : Verhuring -

- a) Verhuring van de woonappartementen kan enkel geschieden ten voordele van eerbare en solvabele personen. Dit geldt eveneens in geval van onderverhuring of afstand van huur.
- b) Kavels mogen nooit stuksgewijze worden verhuurd.
- c) De letterlijke tekst van de artikelen 20 tot en met 24 dient in alle huurkontrakten van kavels opgenomen te worden, of als bijvoegsel eraan gehecht.
Aan alle huurders van kavels dient de naleving te worden opgelegd van bedoelde artikelen en van de desbetreffende wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, wanneer deze de huurders aanbelangen. Alle geschreven huurovereenkomsten dienen te worden vastgelegd en opgemaakt naar een door de beheerder ter beschikking gesteld model.
- d) De eigenaars verbinden zich ertoe aan de huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de huisgenoten en de burens voldoende te verzekeren.
- e) Aan de beheerder dient door de eigenaar een afschrift verstrekt te worden van ieder toegestaan huurkontraat. Bij mondelinge huurovereenkomst dient de eigenaar het bewijs te leveren dat aan het voorschrift van paragraaf c) werd voldaan.
- f) Volmacht wordt hierbij door de eigenaars verleend aan de beheerder om de huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van onderhavig reglement en van de voorschriften en besluiten der algemene vergadering die hen aanbelangen.
- g) Bij overtreding door een gebruiker van een beschikking van het charter van het gebouw, kan de eigenaar, na een tweede schriftelijke verwittiging van de beheerder, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

ARTIKEL 21 : Wijze van gebruik - Alle appartementen zijn uitsluitend voor bewoning bestemd. Een beroep mag echter in de woonappartementen ugeoefend worden, mits toelating van de algemene vergadering beraadslagend zoals voorzien in artikel 70.

ARTIKEL 22 : Veiligheid - De eigenaars dragen er zorg voor de schouwen van hun vertrekken te laten vegen telkens dit nodig blijkt en minstens eenmaal per jaar. Aan de beheerder wordt hiervan het bewijs geleverd. Gas- elektriciteit- en waterleidingen dienen te beantwoorden aan de normen opgelegd door de desbetreffende instellingen.

ARTIKEL 23 : Rust - voorschriften -

- a) De huisgenoten dienen hun kavels te bewonen zoals een goed huisvader. Ze dienen zich te onthouden van elke luidruchtigheid. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisie-apparaten dient steeds te geschieden op een wijze die de andere eigenaars niet kan storen. Zijn niet toegelaten de motoren die niet bestemd zijn tot het bedienen van huishoudelijke

lijke apparaten of het uitoefenen van een goedgekeurd beroep. Alle maatregelen ter bestrijding van stoornissen dienen door de gebruikers van apparaten te worden genomen ondermeer de uitrusting der elektrische apparaten tegen de parasieten.

b) Dieren worden slechts toegelaten wanneer ze niet hinderlijk zijn voor de huisgenoten. Deze kwestie wordt uitsluitend beoordeeld door de algemene vergadering, beslissende bij eenvoudige meerderheid.

ARTIKEL 24 : Vrije toegang tot de privatieve ruimten - Met het oog op het toezicht op de gemene zaken en de uitvoering der beschikkingen strekkend tot het algemeen belang, wordt hierbij door de eigenaars aan de beheerder bestendig vrije toegang verleend tot hun alsdan niet bewoonde privé-ruimten.

Hetzelfde recht wordt aan de architect en de bouwondernemers gegeven, benevens aan allen die herstellingen en werken dienen te verrichten in deze percelen.

Sektie II : Gemeenschappelijke zaken

ARTIKEL 25 : Beginselen - Aan de gemeenschappelijke zaken mag op generlei wijze door een huisgenoot geraakt worden, buiten hetgeen in dit reglement hieromtrent is voorzien.

Ieder eigenaar mag gebruik maken van het gemeenschappelijk goed, mits geen hinder wordt toegebracht aan de rechten van zijn huisgenoten.

Druisen in tegen voormelde beginselen, alle daden waardoor gemeenschappelijke ruimten door toedoen van een eigenaar belemmerd worden (onnodig aanwezig zijn van voorwerpen en tuigen, uitvoering van huishoudelijke werken).

In de mate het de bewoners van het gebouw kan hinderen worden de uitvoering der huishoudelijke werken, de bestellingen van leveranciers en andere ten behoeve der eigenaars noodzakelijke aktiviteiten onderworpen aan de regelingen bevat in het huishoudelijk reglement.

ARTIKEL 26 : Veranderingen aan de gemeenschappelijke zaak - In afwijking met hetgeen in het vorig artikel wordt bedongen, zijn de eigenaars bevoegd om, onder hun verantwoordelijkheid, omtrent de gemeenschappelijke elementen die zich binnen hun respektievelijke kavels bevinden, zulkdanige schikkingen te nemen, dat ze slechts als gewone veranderingen kunnen gelden.

ARTIKEL 27 : Onderhouds- en herstellingswerken -

a) Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, benevens van de in artikel 18 paragraaf a) bedoelde privé-elementen, worden uitgevoerd door de zorgen van de gemeenschap, onder toezicht van de beheerder.

b) Bij de eerste te houden algemene vergadering kunnen de eigenaars de architect van het gebouw kiezen en verder de vaklieden waarop, zo nodig, beroep kan gedaan worden.

c) De door de uitvoering van bovenvermelde werken toegestane stoornis wordt zonder vergoeding door ieder e eigenaar gedoogd, mits tot de uitvoering dezer werken rechtsgeldig door de algemene vergadering werd beslist.



P 754252

*Levende
Blad*

ARTIKEL 28 : Uiterlijk van het gebouw -

- a) Het aanbrengen van berichten van verkoop of verhuring van een kavel dient te geschieden in overeenstemming met de beslissingen der algemene vergadering die de plaats bepaalt waar deze berichten dienen te worden aangebracht, alsmede het model en de maximum grootte dezer berichten.
- b) In de gemeenschappelijke inkom dienen gemeenschappelijke panelen geplaatst voor het aanbrengen der naamborden van de huisgenoten. Deze naamborden mogen enkel de naam, het beroep, de verdieping en de ontvangstdagen en -uren vermelden.

Het model dezer worden wordt door de algemene vergadering bepaald.

ARTIKEL 29 : Schade door eigenaars veroorzaakt -

Indien schade wordt toegebracht aan de persoon of aan de zaak van een eigenaar door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak, valt de herstelling van deze schade ten laste van de eigenaars, met inbegrip van het slachtoffer, ieder naar verhouding van zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 30 : Verhaal tussen eigenaars - Aan de algemene vergadering is verhaal in rechte voorbehouden :

- a) om een eigenaar tot naleving van het charter van het gebouw te dwingen.
- b) om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, wanneer deze stoornis niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomst kan gelden.

In bovengenoemde gevallen is de eigenaar gerechtigd om afzonderlijk op te treden, indien de algemene vergadering zou verzuimen de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen na de klacht die hij aan de beheerder bij een ter post aangetekende brief heeft toegestuurd.

HOOFDSTUK IV.

Gemeenschappelijke lasten en inkomsten

Sectie I : Lasten

ARTIKEL 31 : Opsomming der lasten - Tot de gemeen-

schappelijke schulden, kosten en lasten worden gerekend ondermeer deze die gemaakt zijn :

- a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstellingen, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken, de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens fouten, de verzekeringspremie voor de gemene zaken of de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de publiekrechtelijke lasten slaande op de gemeenschap en, in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten gemaakt in het belang van alle eigenaars of door dezen gezamenlijk verschuldigd.

b) om schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een huisgenoot, toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

ARTIKEL 32 : Verdeling der lasten van de algemene onverdeeldheid - Behoudens hetgeen bepaald is in de volgende artikelen, dient in de schulden, kosten en lasten der gemeenschappelijke delen door alle eigenaars te worden bijgedragen, in verhouding hunner respektievelijke delen in de gemeenschappelijke zaken, zoals hierboven vastgesteld.

ARTIKEL 33 : Verdeling der lasten voor lift, trappenhuis, liftschacht met toebehoren en tuin - Tot de lasten, voorwerpvan onderhavig artikel worden gerekend deze die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing van de trap en het trappenhuis; de lift en de liftschacht, de machines der lift met alle daarbij begrepen toebehoren, het verbruik van water en elektriciteit op de gemeenschappelijke tellers, het weghalen, ledigen en reinigen der vuilnisbakken alsmede alle lasten in verband met het aanleggen en het onderhoud van de tuin.

Tot al deze kosten, lasten en schulden wordt door de belanghebbende eigenaars bijgedragen, elk voor tien honderdsten.

Voor de lasten betreffende de oprit en de toegang tot de garages (zijnde de lasten die verband houden met het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing van de oprit en de toegang tot de garages) geschiedt de verdeling onder elk der eigenaars, voor zover en in de mate dat ze normaal van de te herstellen delen gebruik maken.

Voor de lasten betreffende de zes garages, gebouwd in blok, afzonderlijk van het hoofdgebouw, langs de noordzijde van het perceel, die voortvloeien uit de konstruktie zelf en de dakbedekking geschiedt de verdeling evenredig onder deze zes kavels. Vanzelfsprekend nemen deze zes kavels geen aandeel in de algemene kosten betrekking hebbende op het hoofdgebouw.

ARTIKEL 34 : Voldoening der gemeenschappelijke lasten - Ter bestrijding der gewone uitgaven is de beheerder gemachtigd van de eigenaars een voorschot te vorderen, waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Driemaandelijks wordt de rekening der gewone uitgaven opgemaakt en ieder eigenaar wordt verzocht zijn aandeel te voldoen binnen de tien dagen na het toesturen der rekening.

De gestorte provisie mag nooit aangewend worden ter vereffening van particuliere rekeningen. Aanpassing dezer provisie is steeds mogelijk.

ARTIKEL 35 : Onverdeeldheid, vruchtgebruik van een kavel - Wanneer een kavel in onverdeeldheid is tussen meer-

dere eigenaars ofwel het voorwerp is van een vruchtgebruik recht van gebruik of van bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten, hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking tot deze kavel verschuldigd zijn aan de gemeenschap der eigenaars.

ARTIKEL 36 : Overdracht van kavels -

- a) Van iedere overdracht van kavels wegens overlijden dient de rechtsopvolgers hiervan kennis te geven aan de beheerder, door voorlegging van een attest afgeleverd door de notaris-vereffenaar.
Wanneer de onverdeeldheid ophoudt ingevolge verdeling, afstand of licitatie dient, binnen de maand aan de beheerder een verklaring hieromtrent overgemaakt, met opgave van de identiteit der nieuwe eigenaars en datum van overdracht en ingenottreding.
- b) Bij overdracht onder levenden, ten bezwarenden titel of om niet, is de verkrijger aansprakelijk voor de vereffening van alle vervallen schulden.
De vorige eigenaar blijft aansprakelijk voor alle schulden voorafgaandelijk aan de overdracht. Na eventuele regeling wordt hem de provisie terugbetaald.
- c) Iedere overdracht dient binnen de tien dagen per aangezekend schrijven aan de beheerder te worden betekend. Deze zal binnen de maand aan de nieuwe eigenaar kennis geven van het bedrag der schulden die door de vorige eigenaar nog dienen vereffend te worden. Door deze bekendmaking is de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor deze schulden.

ARTIKEL 37 : Dwangmiddelen -

- a) Indien de eigenaars meer dan tien dagen na het toesturen van een waarschuwing tot betaling, in gebreke blijven de gevraagde voorschotten of participatie in de kosten te vereffenen, is de beheerder bevoegd tot het uitvoeren van volgende dwangmiddelen, na machtiging door de algemene vergadering (of eventueel de raad van beheer) zondat van deze machtiging het bewijs dient geleverd aan rechtbanken of derden.
- b) Ter invordering dezer gemeenschappelijke schulden beschikt de beheerder over de volgende middelen :
- 1) de stopzetting der levering van water, gas en elektriciteit;
 - 2) de dagvaarding van de nalatige eigenaar;
 - 3) de inning der aan de nalatige eigenaar toekomende huursommen. Te dien einde wordt hierbij door de eigenaars onherroepelijk afstand gedaan aan de beheerder. Ten aanzien van de nalatige eigenaar, geldt de kwijting door de beheerder aan de huurder verleend.

Achtste
Blad

①



- c) Op alle verschuldigde bedragen is te rekenen vanaf de dag der ingebrekestelling een intrest verschuldigd van zeven procent 's jaars.
- d) Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding zijn de nalatige eigenaars verplicht aan de gemeenschap te voldoen een som gelijk aan de kosten door de gemeenschap betaald voor rechtskundige bijstand, onverminderd alle ten hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

ARTIKEL 38 : Verhuring -

- a) Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de beheerder en de eigenaars. Het staat echter de eigenaars vrij de beheerder te machtigen rechtstreeks van hun respectievelijke huurders te vorderen het aandeel van het geheel of een deel der gemeenschappelijke schulden die, luidens de huurkontrakten, voor rekening zijn van de huurders. Met het oog hierop worden de door de beheerder afgesloten rekeningen, in twee delen gesplitst :
 - 1) de uitgaven voorgrove herstellingen en deze van onroerende aard;
 - 2) de uitgaven voor gebruik en beheer benevens deze voor onderhoud die vergelijkbaar zijn met huuruitgaven. Deze beschikking schept generlei recht ten voordele van de huurders en ontslaat evenmin de eigenaars tot bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.
- b) Behoudens tegenstrijdig beding, behoren de hierna genoemde verzekeringspremies tot de schulden die voor rekening komen van de huurder :
 - 1) de extra premie door de verzekeraar geëist hoofdens de verzaking aan zijn verhaal tegen de huurder;
 - 2) de eventuele extra premie geëist hoofdens de verzekering tegen het verhaal van geburen in hoofde van de gebruikers;
 - 3) de extra-premie voor verzekering tegen het verhaal van waterschade (dekking der voorwerpen behorend aan de huurder of van zijn burgerlijke aansprakelijkheid).

Sektie II : Gemeenschappelijke baten

ARTIKEL 39 : Beginsel - In de gemeenschappelijke baten deelt iedere belanghebbende eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid. Aan de beheerder wordt mandaat verleend tot inning dezer baten, waarvan hij rechtsgeldig kwijting geeft.

HOOFDSTUK V.

Verzekeringen

Sektie I : Algemene begrippen

ARTIKEL 40 : Beginselen - De verzekering kan tot voorwerp hebben :

- a) het gebouw en de voorwerpen die er ondergebracht zijn;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars.

ARTIKEL 41 : Gedekte gevaren - verzekerde belangen - De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren belangen en

verder de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn. Benevens de hierna genoemde verplichtend te nemen verzekeringen is de algemene vergadering bevoegd tot het aangaan van andere verzekeringen.

ARTIKEL 42 : Vertegenwoordiging der eigenaars - De beheerder vertegenwoordigt de eigenaars zonder blijk te moeten geven van een voorafgaandelijke beslissing der algemene vergadering. Hij sluit de overeenkomsten af, vereffent de premies int de vergoedingen en geeft er kwijting voor.

ARTIKEL 43 : Betaling der premies - extra-premies - De premies betrekking hebbend op de overeenkomsten waartoe door de algemene vergadering beslist werd worden gerekend tot de algemene lasten, waartoe alle eigenaars dienen bij te dragen. Extra premies of aanvullende premies geheven naar aanleiding van een uitgeoefend beroep of om een andere reden blijven ten laste van de belanghebbende eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

ARTIKEL 44 : Kollektieve verzekering - Dinen afgesloten bij de verzekeraar gelast met de verzekering van het gebouw tegen brand, alle verzekeringen betrekking hebbend op het gebouw.

Hetzelfde geldt voor de verzekering der burgerlijke verantwoordelijkheid der huisgenoten.

Bij uitzondering is de beheerder bevoegd om een eigenaar toe te laten een verzekering af te sluiten met een andere verzekeraar, mits deze de verplichting opneemt de beheerder per aangetekend schrijven, met een pre-advies van veertien dagen, in kennis te stellen van alle oorzaken, vervaldag ingrepen die het verval of de schorsing van het kontrakt tot gevolg zouden hebben. Zelfs in dat geval kan door de beheerder, op kosten van de belanghebbende, overgegaan worden tot herverzekering door de verzekeraar der gemeenschap (brand en burgerlijke aansprakelijkheid).

ARTIKEL 45 : Polissen - Ieder eigenaar kan op zijn kosten aflevering vragen van een exemplaar der afgesloten verzekeringsovereenkomsten. Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het verzekeringen betreft waarvoor de premies of extra premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

ARTIKEL 46 : Overschot van schadevergoeding - Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig is, komt dit ten goede van het reservefonds.

Sektie II : Verzekering van het gebouw

ARTIKEL 47 : Brand - Beginsel - Tegen gevaar van beschadiging of vernietiging door brand wordt door alle eigenaars een kollektieve verzekering afgesloten.

ARTIKEL 48 : Gemene delen - privé - delen - Door de bij vorig artikel bedoelde verzekering worden zowel de gemeenschappelijke als de privé-delen gedekt. De verzekerde bedragen worden over de privé-delen verdeeld in evenredigheid met het aandeel in de gemene zaak verbonden aan de respektievelijke privé-delen.

*Negude
Blad*

[Handwritten signature]

ARTIKEL 49 : Bijkomende gevaren - Als brandschade wordt gelijkgesteld deze die als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt, luidens de door de wet en de typebrandpolis bedongen voorwaarden, namelijk :

- opruimingskosten en slopingswerken
- inslag van bliksem
- ontploffing door gas, damp of andere oorzaken
- gevaar van elektriciteit
- neerstorting van vliegtuigen
- storm
- onbruikbaarheid van onroerende goederen
- bederf of vermindering van het verzekerde door het water of andere middelen tot stuiting of blussen.

ARTIKEL 50 : Verhaal van geburen - De eigenaars en de gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijke, in een privé-ruimte of in een ruimte ten gelijk welken titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

ARTIKEL 51 : Verzaking aan verhaal tussen de eigenaars - Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen een deelgenoot of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand ontstaan in een ander deel van het perceel (onverschillig of het deel gemeenschappelijk ofwel privé is) of aangebracht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

ARTIKEL 52 : Verzaking aan verhaal door gebruikers - De eigenaars verplichten er zich toe ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels verzaken aan alle verhaal zowel tegen hen zelf als tegen de andere huisgenoten, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

ARTIKEL 53 : Aanvullende verzekering - Mocht een eigenaar van oordeel zijn dat de verzekering door de algemene vergadering beslist, ontoereikend is, dan is hij bevoegd om bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering af te sluiten, waarvan hij zelf de kosten draagt.

Deze aanvullende verzekering kan ondermeer dekken :

- a) de extra-verzekerde bedragen wanneer de eigenaar van oordeel was dat de door de algemene vergadering vastgestelde bedragen te laag zijn of wanneer hij verbeteringen heeft aangebracht aan zijn privé-goed;
- b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In die gevallen heeft de eigenaar uitsluitend recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

ARTIKEL 54 : Uitkering der schadevergoedingen - De schadeloosstelling wordt ontvangen door de beheerder die rechtsgeldig kwijting geeft. De algemene vergadering kan het storten der vergoedingen aan een te bepalen instelling bevelen. Het herstel van de schade geschiedt door de zorgen van de

beheerder, onder toezicht der algemene vergadering, onverminderd hetgeen hierna bepaald. Indien de schadevergoeding onreikend is voor de herstellingen of de herbouw draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in verhouding van zijn aandeel. Het vorderen van ieders aandeel geschiedt zoals hierna bepaald.

ARTIKEL 55 : Privé roerende voorwerpen - Ieder huisgenoot verzekert op eigen kosten de voorwerpen die zij privé-ruimten stofferen, voor een toereikend bedrag, tegen de gevaren van brand en andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikelen 47 en 49.

ARTIKEL 56 : Waterschade - Beginsel - Een verzekering dient te worden afgesloten tegen de schade veroorzaakt door water, zowel aan de gemene delen als aan de privé-delen, benevens aan alle voorwerpen die de eigenaars toebehoren.

Dit kontrakt wordt onderschreven op naam der eigenaars. Van het voordeel van dit kontrakt mogen de gebruikers mits een extra-premie, eveneens genieten.

Sektie III : Verzekering der verantwoordelijkheid.

ARTIKEL 57 : Beginsel - Indien de algemene vergadering het wenselijk acht wordt de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars verzekerd.

In de hieronder aangegeven gevallen wordt de verzekering der verantwoordelijkheid verplichtend aangegaan :

a) schade veroorzaakt door instorting van het gebouw (artikel duizend drie honderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privé-delen.

b) schade veroorzaakt door de hijstoestellen die in het gebouw worden gebruikt.

c) schade veroorzaakt op basis van artikel duizend drie honderd vier en tachtig van het Burgerlijk Wetboek ingevolge het door de gemeenschap aangewend personeel.

Deze verzekeringspolis dient de volgende clausule te bevatten :

"Worden als "derden", aangezien, de eigenaars, de gebruiker ten welken titel het ook zij, de beheerder, de huisbewaarder alsmede alle personen ten dienste van de gemeenschap of van een huisgenoot".

ARTIKEL 58 : Schadegevallen - Vergoedingen - De schadevergoedingen worden door de beheerder aangewend tot herstel der schade geleden door het slachtoffer. Indien deze vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort, met alle rechtsmiddelen, door de beheerder gevorderd lastens de dader der opgelopen schade of lastens die burgerlijk aansprakelijk gesteld worden voor deze schade.

HOOFDSTUK VI.

Vernietiging van het gebouw

ARTIKEL 59 : Totale en gedeeltelijke vernietiging - Het perceel kan geheel of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordelen der vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Trende
Blad

8

P
A
B

Gedeeltelijk is de vernietiging die de drie/vierden van de waarde van het gebouw bereikt, de waarde van de grond hierbij niet mede-gerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods vastgesteld door een deskundige aangeduid door de algemene vergadering. De deskundige vergelijkt de waarde van de vernietigde delen met de waarde van hetgeen onbeschadigd gebleven is.

ARTIKEL 60 : Verplichting tot heropbouw - Hoe hoog de graad van vernietiging ook moge wezen, steeds zijn de eigenaars verplicht tot heropbouw van het perceel. Deze wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plans, behoudens de mogelijkheid der eigenaars om er anders over te beslissen, mits inachtneming der regels voorzien in artikel 70.

ARTIKEL 61 : Bijdrage in de kosten van heropbouw - Alle eigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap. Ze verplichten er zich toe hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de voorwaarden vervat in het werkaannemingskontraakt. Achterstallige sommen brengen een intrest op tegen zeven procent 's jaars. Vooral eer over te gaan tot de uitvoering der werken kan de algemene vergadering de consignatie der door de eigenaars verschuldigde bijdragen vorderen.

ARTIKEL 62 : Dwangmiddelen - De eigenaar die in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van wederopbouw te vereffenen kan hiertoe door zijn medegerechtigden gedwongen worden met alle rechtsmiddelen. Hij kan ondermeer verplicht worden afstand te doen van al zijn rechten in het perceel ten voordele der mede-eigenaars die het verlangen. Die afstands-prijs wordt desgevallend bepaald door een deskundige aangesteld door de Voorzitter der rechtbank van eerste aanleg bevoegd voor de ligging van het goed, op verzoek van meest gerede partij.

ARTIKEL 63 : Besluit tot niet-heropbouw - De algemene vergadering kan, mits naleving der voorwaarden gesteld in artikel 70 hierna en binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, beslissen tot het niet heropbouwen. In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en behoudt ieder zijn privaatieve delen. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd overeenkomstig de bepalingen vastgelegd door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt, samen met de uitbetaalde schadevergoedingen verdeeld onder de eigenaars, in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

HOOFDSTUK VII.

Beheer der gemeenschap

Sektie I : Algemene vergadering

ARTIKEL 64 : Machten - Nopens de beslissingen over de gemeenschappelijke belangen der eigenaars van het gesplitste gebouw heeft de algemene vergadering de meest uitgebreide machten. Haar besluiten zijn bindend voor alle eigenaars, met inbegrip der afwezigen en de tegenstemmers, mits zij regelmatig werden genomen. Aan de voltallige algemene vergaderingen nemen alle eigenaars deel. Aan de particuliere algemene ver-

gaderingen nemen enkel deel de medegerechtigden in de desb
treffende particuliere onverdeeldheid samen met diegene di
van een gemeenschappelijke zaak alleen gebruik maken en di
er de lasten van dragen.

ARTIKEL 65 : Statutaire algemene vergadering - De
eerste algemene vergadering zal gehouden worden, op initia
tief van de vennootschap - komparante, zodra het gebouw vo
ledig afgewerkt is. De statutaire algemene vergadering wor
jaarlijks gehouden op de eerste zaterdag der maand mei, of
op de eerstvolgende werkdag ingeval van wettelijke feestda
Zij komt bijeen te zestien uur op de plaats aangeduid door
de beheerder. De oproepingen geschieden door de zorgen van
de beheerder en worden gestuurd aan de adressen opgegeven
door de eigenaars, zeven vrije dagen voor de vergadering.

Indien op de agenda een punt vermeld is waarover
algemene vergadering dient te beslissen met een volstrekte
meerderheid, wordt dit punt uitdrukkelijk vermeld in de op
roeping en dient de verzending te geschieden per aangeteke
schrijven.

De algemene vergadering beraadslaagt ondermeer ov
de benoemingen, het verslag van de beheerder, de goedkeuri
der beheersrekening, de ontlasting over het beheer, de be
groting, de verzekeringen, de onderhouds- en herstellings
werken, de verbeteringen, het voeden van het reservefonds.

ARTIKEL 66 : Buitengewone algemene vergadering -
Een buitengewone algemene vergadering kan door de beheerde
samengeropen worden, telkens hij het nodig acht. De oproe
ping geschiedt per aangetekende brief verstuurd twee vrije
weken vooraf en vermeldt de agenda.

De buitengewone algemene vergadering dient evenee
bijeengeroepen te worden telkens wanneer minstens drie eig
naars hierom verzoeken. Het verzoek tot bijeenroeping geef
de te behandelen onderwerpen aan. Indien de beheerder gedu
rende een vrije week in gebreke blijft de verlangde algeme
vergadering bijeen te roepen, kunnen de verzoekers zelf
geldig de bijeenroeping doen, mits inachtneming der bepali
gen van dit reglement.

ARTIKEL 67 : Samenstelling der algemene vergadering
De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaar
van kavels en verder uit hen die op een kavel een recht van
vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen.
Een rechtspersoon wordt door een speciaal gevolmachtigde ve
tegenwoordigd. Alle gerechtigden dienen te worden opgeroep
Bij de aanvang der zitting wordt een presentielijst geteker
door alle aanwezige gerechtigden. De vergadering kiest een
voorzitter en een sekretaris. Laatstgenoemde dient niet
noodzakelijk lid te zijn van de vergadering. Ook de gevol
machtigde van een eigenaar-rechtspersoon kan sekretaris zij
De leden van het bureau worden benoemd voor een termijn van
één jaar. Zodra zij ophouden eigenaar of gevolmachtigde van
een eigenaar-rechtspersoon te zijn, zijn zij van rechtswege
uittredend.

Elfde
Blad

8



ARTIKEL 68 : Stemmen - Alle eigenaars zijn stemgerechtigd. Zij brengen een aantal stemmen uit evenredig met hun aandeel in de algemene en particuliere onverdeelbaarheid. Bij onverdeelbaarheid ten opzichte van een kavel kan slechts één medegerechtigde of een derde daartoe aangewezen het stemrecht uitoefenen. Bij ontstentenis van aanduiding van een afgevaardigde kunnen de medegerechtigden de vergadering bijwonen maar beschikken over geen stemrecht. Zelfde beschikkingen zijn van toepassing wanneer een kavel het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

ARTIKEL 69 : Quorum - Meerderheid - Behoudens de voorsz. uitzonderingen kan de algemene vergadering slechts rechtsgeldig beslissen mits de aanwezigheid van eigenaars samen gerechtigd in minstens de helft der aandelen in de gemene delen. Wanneer dit quorum niet wordt bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen ten vroegste twee weken en ten laatste vier weken na de eerste. In deze nieuwe oproeping wordt uitdrukkelijk vermeld dat het een tweede vergadering is zoals hier bedoeld. Deze tweede vergadering beslist rechtsgeldig ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Behoudens de afwijkingen voorzien in dit reglement worden alle beslissingen genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 70 : Uitzonderlijke machten - Met het oog op de behartiging der gemeenschappelijke belangen is de algemene vergadering bevoegd :

- de gemene zaken te wijzigen of er zulkdanige verbeteringen of nieuwigheden aan te brengen dat hierdoor het gebruik of het genot wordt vergemakkelijkt, of de waarde of het inkomen ervan wordt vermeerderd.
- onderhavig reglement te wijzigen, ondermeer de verhouding der aandelen in de gemeenschap en de verdeling der gemeenschappelijke lasten over de eigenaars
- de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de herbouw na vernietiging

Tot het nemen van elk van dergelijke beslissingen wordt een vertegenwoordiging vereist van twee/derden der aandelen in de gemeenschap en een goedkeuring door vier/vijfden der vertegenwoordigde stemmen. Bij gebreke daarvan beslist een tweede vergadering bij gewone meerderheid, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

ARTIKEL 71 : Mandaten - De algemene vergadering kan een model van volmacht voorschrijven. De volmachtdrager dient zelf eigenaar te zijn of deechtgenoot van de lastgever, ongeacht of hij zelf eigenaar is.

ARTIKEL 72 : Processen-verbaal - Van iedere vergadering wordt een proces-verbaal opgemaakt tenzij er een notariëel proces-verbaal wordt opgemaakt. Deze notulen worden opgenomen in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de eigenaars die het verlangen. Aan de processen-verbaal worden de volmachten gehecht.

ARTIKEL 73 : Raadpleging van het charter - Ieder eigenaar kan steeds inzage krijgen van de notulen en in het algemeen

van het charter van het gebouw en er afschrift van nemen, 2 der verplaatsing en in aanwezigheid van de beheerder. Uittreksels, of afschriften, voor echt verklaard en ondertekend door de beheerder kunnen worden afgeleverd mits vereffening der hiertoe overeengekomen vergoeding.

Sektie II : Beheerder

ARTIKEL 74 : Benoeming - De algemene vergadering benoemt een beheerder, al dan niet eigenaar.

Tot de volledige afwerking van het gebouw worden alle taken en machten van de beheerder uitgeoefend door de vennootschap-komparante, die eveneens geldig alle kontrakte inzake onderhoud en verzekering afsluit.

Tot de taak van de beheerder behoort ondermeer :

- 1) het onderhoud der gemeenschappelijke delen
- 2) het toezicht over de werking der gemeenschappelijke diensten
- 3) het uitvoeren van alle door de algemene vergadering besliste werken alsmede het voorschrijven van maatregelen die als spoedeisend of noodzakelijk kunnen aanzien worden
- 4) het vereffenen der gemeenschappelijke schulden en het innen der baten van de gemeenschap
- 5) het voorleggen aan iedere belanghebbende van zijn driemaandelijkse particuliere rekening en het verschaffen aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekening
- 6) het beheer van het reservefonds
- 7) de bewaring der dokumenten en van het charter van het gebouw en het uitreiken van afschriften aan wie het behoort
- 8) het afsluiten van alle verzekeringskontrakten voor de gemeenschappelijke rekening, volgens de voorschriften der algemene vergadering
- 9) het onderzoek der geschillen met derden of onder eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen, het uitbrengen van een verslag aan de algemene vergadering en, in spoed gevallen, het treffen van alle vrijwarende maatregelen.
- 10) het vertegenwoordigen in rechte van de gemeenschap der eigenaars, zowel als eiser als verweerder. Te dien einde wordt, door de toetreding tot dit reglement, door iedere eigenaar een onherroepelijk mandaat verleend aan de beheerder.
- II) de bekendmaking van alle genomen beslissingen aan een nieuwe eigenaar, na de notificatie van deze overdracht zoals hoger bepaald

ARTIKEL 75 : Machten van de beheerder - Binnen de grenzen van zijn mandaat verbindt de beheerder rechtsgeldig alle eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en de tegenstomers.

ARTIKEL 76 : $\frac{1}{2}$ Raad van beheer - door de algemene vergadering kunnen speciale machten verleend worden aan een raad van beheer samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters. De leden van de raad van beheer vormen een college

*Twaalfde
Blad*

Ⓟ

en kunnen slechts geldig beraadslagen bij voltallige aanwezigheid. Vertegenwoordiging, doch enkel door een ander lid van de raad, is mogelijk. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

De raad houdt toezicht over de beheerder, onderzoekt de rekeningen, treft alle gewichtige beslissingen in overleg met de beheerder, ondermeer over de noodzakelijke werken zonder spoedeisend karakter.

Bij overlijden, afwezigheid, ontslag of in gebreke zijn van de beheerder roept de raad van beheer de algemene vergadering bijeen.

Bij ontstentenis van een raad van beheer kunnen de hierboven opgesomde machten overgedragen worden aan de voorzitter der algemene vergadering.

HOOFDSTUK VIII.

Diverse bepalingen.

ARTIKEL 77 : Regeling van zakenrechtelijke of verbintenrechtelijke aard - Aan alle beschikkingen van onderhavig reglement dient een zakenrechtelijk karakter te worden gegeven. Alles wat hier voorzien is dient geëerbiedigd door alle eigenaars, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welken titel ook. Wijzigingen zijn mogelijk, mits naleving der hiervoor voorziene regels.

Tegenstelbaarheid aan derden van het reglement en de latere wijzigingen geschiedt door overschrijving.

Aan dit reglement kunnen als aanvulling worden gehecht speciale reglementen of voorschriften zonder zakenrechtelijk karakter. Naleving van bedoelde speciale reglementen en voorschriften dient opgelegd in alle akten waarbij de eigendom wordt verkregen alsmede in alle huurovereenkomsten. Dit reglement wordt thans aangevuld met een huishoudelijk reglement, een reglement voor de lift en een reglement voor de autobergplaatsen.

Het reglement van mede-eigendom, de speciale reglementen en wijzigingen hiervan, de voorschriften en de besluiten der algemene vergadering, alsmede de aan dit reglement gehechte plannen maken het zogenaamde "charter van het gebouw" uit. Al deze dokumenten staan met elkaar in verband en dienen als dusdanig uitgelegd te worden.

ARTIKEL 78 : Geschillen - De geschillen betreffende de uitvoering of de interpretatie der clausules van het charter worden beslecht door een scheidsrechter aangeduid bij gemeen overleg of, bij ontstentenis, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied, op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter oordeelt naar billijkheid en dient, op straf van verval en zonder vergoeding, zijn beslissing te nemen binnen de veertig dagen na zijn aanstelling. Verlenging van deze termijn mag nooit toegestaan worden. Na verloop van deze termijn vervalt de opdracht van rechtswege en wordt de

overeengekomen vergoeding niet uitbetaald. Een nieuwe scheidrechter wordt dan aangeduid volgens dezelfde voorschriften.

De beslissing van de scheidrechter is definitief zonder verhaal. De scheidrechterlijke kosten worden verdeeld onder de belanghebbende partijen.

Wijziging aan dit artikel is slechts mogelijk met twee/derden meerderheid der aandelen in de algemeenheid.

SPECIALE REGLEMENTEN

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 : Gezag der speciale reglementen : De onderhavige reglementen zijn bindend voor alle eigenaars en hun rechthebbers. Bij afstand of verhuur van een kavel is de afstamdoener of verhuurder verplicht de naleving dezer reglementen aan zijn medekontraktant op te leggen. Wijziging aan deze reglementen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van artikel 70 van het reglement van mede-eigendom.

II. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 2 : Schilderwerken : Het schilderen van gevels en van privé-elementen zichtbaar van op de openbare weg wordt uitgevoerd onder het toezicht van de beheerder, overeenkomstig een door de algemene vergadering vastgelegd plan.

Artikel 3 : Verhuizingen : Bij verhuizing dient de huisgenoot minstens twee weken vooraf, alle nodige maatregelen te nemen in overleg met de beheerder, om de stoornis aan de medegebruikers zo gering mogelijk te houden.

Artikel 4 : Huishoudelijke werken : Het uitkloppen van kleden, tapijten en dergelijke voorwerpen mag slechts geschied op een plaats daartoe aangewezen door de algemene vergadering. Bedoelde werken dienen 's morgens aangevangen en mogen niet voortgezet worden na tien uur 's morgens.

III. REGLEMENT VOOR DE LIFT

Artikel 5 : Periodiek onderhoud : Voor het periodiek onderhoud van de lift wordt een abonnement genomen bij de firma door de algemene vergadering aangeduid.

Artikel 6 : Gebruik : Bij het gebruik van de lift mag het maximum aantal personen nooit worden overschreden. Na gebruik dienen de deuren van het toestel gesloten te worden.

Artikel 7 : Gebruiksbeperkingen : De lift mag nooit worden gebruikt :

- door niet vergezeld kinderen beneden de tien jaar
- door leveranciers
- door leuders en bedelaars
- voor het vervoer van omvangrijke zaken

De lift mag in geen geval aangewend worden voor verhuizingen

IV. REGLEMENT VOOR DE AUTOBERGPLAATSEN

Artikel 8 : Bestemming : Aan de garage of autobergplaatsen kan geen andere bestemming gegeven worden dan het parkeren van personenwagens.

Artikel 9 : Gebruik : De gebruikers der autobergplaatsen dienen alle mogelijke hinder voor de andere huisgenoten te vermijden. Zij dienen ondermeer :

- zich te onthouden van alle luidruchtigheid, in het bijzonder tussen twintig uur en acht uur (ronken van motoren, kle

*Verteilde
en laatste
Blad*

①

[Handwritten signatures and initials]

soneren, verspreiden van uitlaatgassen)
- alle toegangen vrij te laten

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ont-
slagen enige ambtshalve inschrijving te nemen naar aanlei-
ding van de overschrijving van de expeditie dezer akte.

KOSTEN

In de kosten van dit reglement en van de aanvullen-
de reglementen dragen de eigenaars bij in evenredigheid van
hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Tenzij een eigenaar woonplaats kiest in een andere
plaats binnen het gerechtelijk arrondissement van de ligging
van het goed, en dit aan de zaakvoerder heeft betekend, worden
de eigenaars geacht woonplaats te hebben gekozen in het appar-
tementsgebouw.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Rumbeke

En na gedane voorlezing heeft de komparante, verte-
genwoordigd, zoals voormeld, deze akte ondertekend, samen met
ons, notaris.

[Handwritten signatures]
Meladuw,

Geregistreerd deuren bladen, verzendingen

op 14 April 1937

te ROESSELARE Ze Antoon, boek 276 blad 61 van 17

Ontvangen honderd vijftig frank

150f

De Ontvanger,

E. DEREERE

[Handwritten signature]



