

KOPIE



STUDIE

van Notaris

D. VAN DEN WEGHE,

te Zulte.

## **RESIDENTIE CARLTON**

Kapellestraat 1

ST. DENIJS - WESTREM.

### **BASISAKTE**

Het jaar negentienhonderd acht en zestig, de vijftiende maart.

Voor ons, Meester Daniel Van den Weghe, notaris, te Zulte.

Is verschenen :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A.", met maatschappelijke zetel te Gent, Holstraat 31;

Gesticht de vijftiende september negentienhonderd zeven en zestig, bij akte verleden voor notaris Stefaan De Wolf, te Kruishoutem, verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes oktober nadien, onder nummer 2228-11;

Alhier vertegenwoordigd door haar directeur-zaakvoerder de Heer Daniel Vanhove, bouwondernemer, wonende te Gent, Holstraat 31;

Handelend ingevolge artikel 14 der statuten.

Dewelke comparant, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van tegenwoordige akte, ons heeft uiteengezet wat volgt :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A." is eigenares van volgend goed :

Gemeente Sint Denijs Westrem.

Een perceel bouwgrond, deel uitmakend van een groter kompleks, te Sint Denijs Westrem, er voorhoofdend aan de Kapellestraat, met een breedte van twee en veertig meter vijf centimeter (42,05 m), en gekadastraerd Sectie A, nummers 280/K, 280/L en deel van nummer 280/M, voor ene grootte volgens meting van zeventien aren negen en zeventig centiareen (17a 79ca).

Dit perceel maakt deel uit van een grotere oppervlakte, onderverdeeld in drie delen, -waarvan dit het eerste is-, die één architectonisch geheel zullen uitmaken.

Het tweede lot, daarnavenliggend, heeft een breedte aan de Kapellestraat van twee en dertig meter vijf en twintig centimeter (32,25 m), is gekadastraerd Sectie A, nummer 280/N, en deel van nummer 280/M, en heeft een oppervlakte van twintig aren vijf centiareen (20a 05ca).

Het derde lot is gelegen achter beide voorgaande, is gekadastraerd Sectie A, **noorddeel** van nummer 280/M, en is groot volgens meting acht en twintig aren zes en negentig centiareen (28a 96ca).

Van deze loten werd een plan opgemaakt door de gezworen landmeter Heer G. Vanderstraeten, te De Pinte, in datum van zeven december negentienhonderd zeven en zestig; welk plan gehecht is gebleven aan nagemaakte akte aankoop verleden voor ondergetekende notaris op twaalf december negentienhonderd zeven en zestig.

Oorsprong van Eigendom.

De maatschappij-verschijnster is eigenares van voorschreven gronden om ze verkregen te hebben jegens: 1. Heer Paul-Jean-Felix-Pierre Deltour, te Watermael, 2. Mevrouw Marie-Téhrèse-Herminie-Elise-Leonie Deltour, echtgenote van Heer Paul-Herman-Joseph-Antoine Bert, te Laarnd, 3. Heer Etienne-Jean-Camille-Pierre Deltour, te Genk, en 4. Heer Jacques (Jacobus-Philippus-Paulus-Felix) Deltour, te Watermael, ingevolge akte aankoop verleden voor ondergetekende notaris op twaalf december negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven ten eerste kantore der grondpanden te Gent, de twee en twintigste januari nadien, boek 2427, nummer 32.

Zelfde gronden werden verkregen, sinds meer dan dertig jaar, door echtgenoten Jean-Baptiste Deltour - Anna-Herminie-Maria-Julia Cracco, alsdan te Gent, jegens Mejuffer Leopoldine Firllefijn, te Gent, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Fobe, te Gent, de vierde mei negentienhonderd drie en twintig, overgeschreven ten kantore der grondpanden te Gent, de twaalfde juli nadien, boek 4492, nummer 29.

De echtgenoten Deltour - Cracco waren gehuwd onder het stelsel der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten, blijkens huwcontract verleden voor notaris Le Corbesier, te Izegem, de eerste juni negentienhonderd en één.

Heer Jean-Baptiste Deltour voornoemd is overleden te Gent, op negentien maart negentienhonderd drie en vijftig.

Zijne nalatenschap is overgegaan, ieder voor één/vierde deel, aan zijne vier kinderen, voornoemde consoorten Deltour, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik toekomend aan zijne overlevende echtgenote, blijkens gifte vervat in voormeld huwcontract, en ingevolge zijn openbaar testament ontvangen door notaris Fobe, te Wetteren, op zes en twintig augustus negentienhonderd zes en veertig.

Bij akte verleden voor notaris Fobe, te Wetteren, op elf september negentienhonderd vijf en zestig, overgeschreven ten eerste kantore der grondpanden te Gent, de eerste oktober nadien, boek 2172, nummer 11, heeft Mevrouw Anna Cracco voornoemd, gifte gedaan aan hare vier voornoemde kinders, van hare onverdeelde delen in voorschreven goed.

Architectonisch Geheel.

Ten appartementsgebouw met garages, dragend de benaming "Résidentie Savoy", en die nagenoeg het spiegelbeeld zal vormen van het appartementsgebouw "Résidentie Carlton", voorwerp van huidige basisakte, zal opgetrokken worden op gezegd tweede lot. De nodige bouwvergunning daartoe werd reeds door de maatschappij-verschijnster verkregen.

Op het derde lot is de maatschappij-verschijnster eveneens geschikt een appartementsgebouw op te richten.

Het alles zal één architectonisch stedenbouwkundig geheel vormen met residentieel karakter.

Evenwel, zolang met het bouwen van het appartements-

gebouw op Lot Drie niet zal aangevangen zijn, kan de maatschappij-verschijnster dit lot ter beschikking stellen als tuin of speeltuin ten bate der Residenties Carlton en Savoy, doch op hun risico en gevaar, mits het onderhoud ervan te dragen, en mits een vergoeding van tweemaal het kadastraal inkomen.

Dit beding mag evenwel nooit aanzien worden als een vestiging van erfdienstbaarheid.

#### B A S I S A K T E .

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwonderneming D. Vanhove, vertegenwoordigd zoals aangeduid, heeft beslist op het terrein (Lot Lén), een appartementsgebouw op ge richten onder de benaming "Résidentie CARLTON", zijnde Kapellestraat 1, begrijpend zeventien appartementen en vier en twintig ondergrondse garages, volgens het hierbijgevoegd plan, opgemaakt door de Heren Architecten Elanson en Verhulst, Onderbergen, te Gent.

De onderneming zal uitgevoerd worden op eigen risico volgens de plannen goedgekeurd door de bevoegde overheid.

Met het oog op de horizontale verdeling van de eigendom heeft de comparante beslist het onroerend goed "Résidentie Carlton" te stellen onder het regiem van medeïgendom en het een onroerend statuut te verlenen.

Na deze uiteenzetting heeft de maatschappij-verschijnster vertegenwoordigd zoals gezegd, ons aanzoekt haar wil te aktere om dit gebouw "Résidentie Carlton" onder het regiem van medeïgendom te plaatsen, gelijkvormig de wet de dato acht juli negentienhonderd vier en twintig, vormende artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek.

Teneinde dezer werd een reglement van medeïgendom opgesteld dat de rechten van eigendom en medeïgendom bepaalt, de manier waarop de gemene gedeelten zullen worden opgericht en de bijdragen vastlegt van elke medeïgenaar in de gemene uitgaven.

Dit reglement omvat :

De regeling nopens de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring, het genot en desgevallend de transformatie of heropbouw van al of een gedeelte van het onroerend goed.

Deze schikkingen, en de erfdienstbaarheden die er uit voortvloeien, zijn verplicht voor alle medeïgenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, en slechts voor wijziging vatbaar in de daarin gestelde voorwaarden.

Dit statuut zal, overigens, tegenstelbaar zijn aan iedereen door de overschrijving ten eerste kantore der grondpanden te Gent.

Vervolgens heeft de comparante ons overhandigd, om gehecht te worden aan tegenwoordige akte, volgende dokumenten :

A. Aangehecht stuk onder I : voormeld reglement van medeïgendom;

- B. Aangehecht stuk onder II : een plan, behelzende :
- a) de kelderverdieping;
  - b) het eerste verdiep;
  - c) het tweede verdiep;
  - d) het derde verdiep;
  - e) het vierde verdiep;
  - f) de inplanting en algemeen uitzicht.

De plannen kunnen gewijzigd worden zoals hierna voorzien, of volgens door de bevoegde overheid en de diensten welke gas, electriciteit en water leveren voor het gebouw, zou gevorderd worden, alsmede nog deze wijzigingen ondergaan die zich opdringen om te voldoen aan de bouwtechniek of tot verbetering der gemene of privaatieve gedeelten of tot meer doelmatigheid van de gemene toestellen.

Deze dokumenten vullen zich zelf aan en vormen één geheel; zij worden gelezen en verstaan de ene in functie van de andere.

Bijgevolg zullen ze alhier aangehecht blijven, na lezing en na getekend te zijn door de comparante en wij, notaris, en voorgelegd aan de registratie terzelfdertijd met deze akte met dewelke zij voortaan één geheel vormen.

De maatschappij-verschijnster-bouwer van het appartementsgebouw met garages, comparante in deze, is het echter steeds toegelaten zonder toestemming der overige medeëigenaars of de algemene vergadering, allerlei veranderingen en wijzigingen aan het gebouw of koer aan te brengen, zolang het gebouw niet verkocht is, en indien gedeelten van het gebouw reeds zouden verkocht zijn, enkel aan de niet-verkochte gedeelten tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de nieuwe medeëigenaars al dan niet medebouwers; hierbij zullen de bouwers het algemeen uitzicht en de degelijkheid van het complex dienen in acht te nemen. De maatschappij-verschijnster-bouwer zal tevens alle nodige wijzigingen aan plans, vereist of opgelegd door de openbare bevoegde besturen en diensten, mogen aanbrengen, zonder toelating te moeten vragen aan de overige medeëigenaars of de algemene vergadering.

#### Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw "Résidentie Carlton" zal één geheel vormen, met oprit en inrit langs de Kapellestraat, onder nummer 1.

Dit gebouw omvat :

#### 1. Kelderverdieping :

A/ Gemeenschappelijke gedeelten :

a) inrit en doorrit voor de garages, de verwarmingskelder met brander en ontkalker voor het warm water; een ondergrondse mazoutreservoir van vijftien duizend liter onder de voortuin, plaats voorzien voor de fietsen, met doorloop, plaats voorzien voor de meters van water en electriciteit, de liftkoker, de trap, de doorgangen, en de vuilniskokers met hun silos.

b) de plaatsen voorbehouden voor de conciërge, namelijk : inkom, living, twee slaapkamers, badkamer, keuken met berging. In de voortuin: een plaatsje voor het conciërgegeri

B/ Privatieve gedeelten

a) Zeventien bergplaatsen, dragend zelfde nummers als de appartementen waar zij bijbehoren.

Deze kelders (bergplaatsen) zullen steeds onafscheidbaar verbonden zijn met het desbetreffend appartement, namelijk : kelder nummer 1 A met appartement 1 A (1e verdiep straat-zijde), kelder nummer 1 B met appartement 1 B (1e verdiep westzijde, midden), kelder nummer 1 C met appartement 1 C (1e verdiep, noordwest), enz. Het cijfer duidend het verdiep aan, en de letter het type-appartement.

b) Vier en twintig privatieve autobergplaatsen, genummerd van 1 tot en met 24.

De mogelijkheid bestaat evenwel dat de garages nummers 23 en 24 voorlopig nog niet worden gebouwd.

In afwachting dezer zullen de gebruikers der garages der Résidenties Carlton en (eveneens later te bouwen) Savoy, deze ruimten kosteloos als doorrit mogen gebruiken, ten einde een éénrichtingsverkeer mogelijk te maken. Doch enkel ten titel van loutere gedoogzaamheid, die steeds op eerste verzoek van de maatschappij-verschijnster zal kunnen opgeheven worden, en zonder dat dit ooit als een vestiging van erfdienstbaarheid kan aanzien worden.

Het inzicht der maatschappij-verschijnster bestaat erintegendeel in, bij de voorgenomen latere bouw op lot drie, deze doorrit te verleggen tot voorbij garage nummer 24.

In dit geval zal de doorrit voor de garages der drie blokken -ten titel van erfdienstbaarheid gevestigd door de eigenaar-, als één geheel moeten aanzien worden ten voordele en ten laste dezer drie blokken, om een ondergrondse éénrichtingsverkeer mogelijk te maken, dat zal geregeld worden door de algemene vergadering der eigenaars der garages die er belang bij hebben, beslissend bij eenvoudige meerderheid, iedere garage recht gevend op één stem.

Zolang de garages 23 en 24 niet zullen zijn gebouwd zullen zij ook niet moeten tussen komen in de gemeenschappelijke lasten.

2. Eerste verdiep (of gelijkvloers).

A/ Gemeenschappelijke gedeelten :

Een publieke inkomhall, een private inkomhall (enkel te bereiken mits het akkoord van de bewoners der appartementen), de trapzaal met liftschacht, het lokaal voorzien voor de kindwagens, twee ingemaakte kasten voor de buizenleidingen, de schouw-der centrale verwarming, de lucht- en vuilniskokers.

B/ Privatieve gedeelten :

Vier appartementen, dragend respectievelijk de nummers 1 A, 1 B, 1 C en 1 D, namelijk :

Appartement 1 A, zich bevindend langs de kant Kapellestraat, omvat : de inkom met vestiaire en W.C., hall, bergplaats, een living-salon-speelhoek, een keuken, drie slaapkamers, badkamer en nachthall; terras aan living-keuken.

Appartement 1 B, zich bevindend langs de westkant, midden, begrijpt : inkom, living, keuken, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en nachthall; terras aan living-keuken.

Appartement 1 C, zich bevindend aan de Noord-Westkant, omvat : inkom, hall met vestiaire, W.C., living, keuken, badkamer, twee slaapkamers en nachthall; terras aan living-keuken.

Appartement 1 D, zich bevindend aan de Noord-Oostkant, begrijpt : inkom met W.C. en berging, living, keuken, een slaapkamer, badkamer en nachthall; terras aan living-keuken.

### 3. Tweede verdiep.

A/ Gemeenschappelijke gedeelten : de hall, trap, lift, aeras en buizenleidingen.

B/ Privatieve gedeelten :

Vijf appartementen, dragend respectievelijk de nummers 2 A, 2 B, 2 C, 2 D en 2 E, namelijk :

Appartement 2 A (kant Kapellestraat) : inkom met vestiaire, toilet-W.C., inkomhall, salon-living, keuken, drie slaapkamers, badkamer, bergplaats en nachthall; terras aan living-keuken-één kamer.

Appartement 2 B (westkant, midden) : inkomhall, salon-living, keuken, W.C., twee slaapkamers, badkamer en nachthall met bergplaats; terras aan living.

Appartement 2 C (Noord-Westkant) : inkomhall, berging, W.C., living, keuken, badkamer, twee slaapkamers en nachthall; terras aan living-keuken-één kamer.

Appartement 2 D (Noord-Oostkant) : inkomhall, living, keuken, één slaapkamer, badkamer, W.C., bergplaats en nachthall; terras aan living-keuken.

Appartement 2 E (oostkant, midden, boven de publieke inkom) vormt het spiegelbeeld van appartement 2 D.

### 4. Derde verdiep.

A/ Gemeenschappelijke gedeelten : traphall, trap, lift, aeras en buizenleidingen.

B/ Privatieve gedeelten :

Vier appartementen dragend respectievelijk de nummers 3 A, 3 B, 3 C en 3 D, namelijk :

Appartement 3 A, zuidkant of kant Kapellestraat : inkom met kleine berging, W.C., hall met grote berging, salon-living-bureel met twee ingemaakte kasten, keuken, twee slaapkamers, badkamer, nachthall en stortbad; terras aan bureel-keuken.

Appartement 3 B, Westkant, midden : inkomhall met vestiaire, bergplaatsje en W.C., living, keuken met terras, één slaapkamer en badkamer.

Appartement 3 C, noordkant : inkom, hall, gang, drie bergingen, W.C., bureel met terras, salon-living, keuken, vier slaapkamers, badkamer en nachthall; terras aan salon-keuken.

Appartement 3 D, oostkant, midden : inkom, hall met vestiaire en WC, salon-living, keuken, twee slaapkamers, badkamer, en nachthall met berging; terras aan living-keuken-één kamer.

#### 5. Vierde verdiep.

A/ Gemeenschappelijke gedeelten : traphall, trap, lift, aeras en buizenleidingen.

B/ Privatieve gedeelten :

Vier appartementen dragend respectievelijk de nummers 4 A, 4 B, 4 C en 4 D, namelijk :

Appartement 4 A, zuidkant : inkom en hall, vestiaire, toilet-W.C., salon-living, keuken, bureel, twee slaapkamers, bergplaats, badkamer, stortbad, en nachthall; terras aan living-bureel.

Appartement 4 B, westkant-midden : inkomhall met vestiaire en W.C., keuken met terras, living, één slaapkamer, en badkamer.

Appartement 4 C, noordelijke helft : inkom met berging en W.C., hall, salon-living, bibliotheek in duplex, met draaitrap naar dakterras, keuken, vier slaapkamers, en badkamer; terrassen aan bibliotheek, living-keuken, en vierde slaapkamer.

Het uitsluitend gebruik van den dakterras voorzien boven een deel van dit appartement zal met dit appartement medegaan, mits onderhoud en herstellingen daarvan te dragen.

Appartement 4 D, oostkant, midden : inkomhall met berging en W.C., salon-living, met terras, keuken, één slaapkamer, en badkamer.

#### Verklaring en verdeling van de eigendom.

De comparante verklaart deze eigendom te verdelen in privatieve appartementen en garages.

Deze wilsverklaring, alhier opgenomen, bij tegenwoordige akte, maakt terstond van de appartementen en garages afzonderlijke erven, die kunnen dienen als voorwerp van eigendomsoverdrachten zo onder de levenden als bij overlijden, en van om het even welke overeenkomst.

Ieder van deze appartementen of garages omvat :

a) een privaat en uitsluitelijk eigendoms gedeelte;

b) een bepaald aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed dewelke zich bevinden in staat van medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid.

De vervreemding van een appartement of garage brengt noodzakelijk en meteen met zich de vervreemding van het privaat gedeelte en der aandelen in de gemene gedeelten dewelke er onafscheidbaar aankleven.



De creatie van deze appartementen en garages zijn oorzaak van het bestaan der gedeelten gemeen aan deze verscheidene erven.

De gemene gedeelten zijn verdeeld in duizendsten. Zij zijn in staat van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De appartementen en garages zijn beschreven en figureren op de plannen en andere dokumenten gehecht aan tegenwoordige akte, dewelke onderscheiden welke lokalen en elementen privaat en gemeenschappelijk zijn alsmede de verdeling der gemene gedeelten ten opzichte van ieder der privaatieve elementen makende het geheel van het onroerend goed.

VERDELING der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het geheel van het onroerend goed.

1. De vier en twintig privaatieve autobergplaatsen : ieder vijf/duizendsten;	5/1.000en	
Samen : honderd twintig/duizendsten;		120/1.000en
2. <u>Eerste verdiep :</u>		
Appartement 1 A : drie en zestig/ duizendsten;	63/1.000en	
Appartement 1 B : acht en veertig/duizendsten;	48/1.000en	
Appartement 1 C : twee en vijftig/duizendsten;	52/1.000en	
Appartement 1 D : zes en der- tig/duizendsten;	36/1.000en	
Totaal eerste verdiep : hon- derd negen en negentig/duizendsten	199/1.000en	199/1.000en
3. <u>Tweede verdiep :</u>		
Appartement 2 A : acht en vijftig/duizendsten;	58/1.000en	
Appartement 2 B : acht en veertig/duizendsten;	48/1.000en	
Appartement 2 C : twee en vijftig/duizendsten;	52/1.000en	
Appartement 2 D : zes en der- tig/duizendsten;	36/1.000en	
Appartement 2 E : zes en der- tig/duizendsten;	36/1.000en	
Totaal tweede verdiep : twee- honderd dertig/duizendsten;	230/1.000en	230/1.000en
4. <u>Derde verdiep :</u>		
Appartement 3 A : acht en vijftig/duizendsten;	58/1.000en	
Appartement 3 B : dertig/ duizendsten;	30/1.000en	
Appartement 3 C : drie en negentig/duizendsten;	93/1.000en	
Appartement 3 D : acht en veertig/duizendsten;	48/1.000en	
Totaal derde verdiep : twee- honderd negen en twintig/duizendsten;	229/1.000en	229/1.000en

5. Vierde verdiep :

Appartement 4 A : acht en vijftig/duizendsten	58/1.000en	
Appartement 4 B : dertig/duizendsten;	30/1.000en	
Appartement 4 C : acht en negantig/duizendsten;	98/1.000en	
Appartement 4 D : zes en dertig/duizendsten;	<u>36/1.000en</u>	
Totaal vierde verdiep : tweehonderd twee en twintig/duizendsten;	222/1.000en	<u>222/1.000en</u>
Algemeen totaal : duizend/duizendsten		<u>1.000/1.000en</u>

In de duizendsten van ieder appartement is tevens begrepen een kelder, zoals hoger aangeduid.

Een kelder mag niet toebehoren of verhuurd worden aan een persoon die geen appartement in het gebouw bezit. Vervreemding of verhuring van kelders is dus alleen toegelaten tussen eigenaars van een appartement.

Eventuele vervreemdingen van kelders zullen geen aanleiding geven tot wijziging van de hoeveelheid gemeenschappelijke aandelen van de appartementen die daardoor een wijziging ondergaan.

#### Rechtskundig programma.

De comparante zal aan de liefhebbers die zich aanbieden, de appartementen kunnen verkopen in onvoltooid staat; het voltooiingswerk van het privaat gedeelte zal alsdan het voorwerp van een aannemingscontract uitmaken -in de mate dat deze voltooiing nog zal dienen uitgevoerd.

Zij zal de werken toevertrouwen aan aannemers van beroep, en desgevallend de verkrijgers in de plaats stellen in haar rechten hoofdens de contracten aangegaan met deze aannemers.

Betrekkelijk deze aannemingscontracten voor de voltooiing van het privaat gedeelte zal de comparante de hoedanigheid aannemen van algemene aannemer, de verkrijgers zijnde alsdan de bouwheer voor wat betreft dit aannemingscontract.

Dit aannemingscontract is een "huur-aanneming" onderworpen aan de rechtsregels eigen aan dergelijke overeenkomst.

Vanaf het verlijden der authentieke akte zal de verkrijger de eigendom en het genot hebben van zijn verworven appartement, maar onder de uitdrukkelijke verplichting te doen bouwen om de voltooiing zo van de privaat als van de gemeenschappelijke gedeeltes gelijktijdig te verwezenlijken, behoudens andersluidende overeenkomst.

De verkrijger zal geen intrek mogen nemen vooraleer hij het bedrag der sommen welke eisbaar zijn geworden, geregeld heeft aan de comparante.

Tot zekerheid en waarborg van het saldo van de koopprijs, drie jaar intrest door de wet bevoorrandg aan zeven frank ten honderd, zal de comparante de ambtshalve inschrijving kunnen vorderen als naar rechte.

Tot zekerheid en waarborg van de aannemingsprijs, drie jaar intrest bevoorrandg door de wet, en een bedrag van tien duizend frank (alhier geschat enkel om te voldoen aan de hypotheekwet), ten einde het verhaal van de schuldeiser te verzekeren voor welkdanige en niet-bevoorrechte kosten, daarin begrepen erelonen van pleitbezorgers en advocaten, waartoe hij zou genoodzaakt zijn tot dekking van zijn schuldvordering, zal de verkrijger en de bouwheer zijn verworven goed speciaal in hypotheek geven.

Nochtans zal de comparante deze overeenkomstelijke inschrijving slechts nemen, op kosten van de bouwheer, bij gebreke aan betaling en na aangetekende en vruchteloos gebleven verwittiging.

Het is de verkrijger en bouwheer verboden zijn verworven goed te vervreemden of in hypotheek te geven vooraleer de volledige koopsom en aannemingsprijs betaald zijn, tenzij, ingeval van hypotheekstelling, de bekomen fondsen bij delegatie dienen tot regeling van koopprijs en aannemingsprijs en zij voldoende zijn tot dekking van deze saldos.

Bij gebrek aan betaling heeft de comparante het recht om de ontbinding van verkoop en aannemingsovereenkomst te vragen met schadevergoeding, of, zo zij er de voorkeur aan geeft, de uitvoering ervan te vervolgen met alle middelen als naar recht, en namelijk bij dadelijke uitwinning, ongeminderd de aanwending, gelijktijdig of niet, van alle andere vervolgings- en uitvoeringsmiddelen op al de goederen, roerende en onroerende, van de verkrijger en bouwheer.

#### Levering en aanvaarding.

De comparante zal het recht hebben tot levering der privatieve gedeelten over te gaan zodra deze gelijkvormig hun bestemming kunnen gebruikt worden.

Benevens deze uitdrukkelijke levering of aanvaarding is er overeengekomen dat als aanvaarding zal gelden het feit dat de verkrijger bezit neemt van zijn appartement of de totale prijs geregald heeft zonder bepaald voorbehoud.

#### Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten.

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen zodra de helft der gemeenschappelijke gedeelten in bruikbare staat is gesteld.

Vanaf dit ogenblik zullen alle appartementen in woonbare staat en de garages bijdragen voor hun aandeel in de betaling der gemeenschappelijke lasten geboekt door de beheerder, en de medeëigenaars zullen moeten samenkomen in algemene vergadering voor de benoeming van een voorzitter en twee bijzitters, dewelke de beheerraad zullen vormen.

De algemene vergadering zal eveneens de beheerder aanstellen.

Daarenboven zal deze vergadering op haar dagorde hebben en in behandeling nemen : de afsluiting of de overname van alle verzekeringen, alle contracten van onderhoud van de lift, en alle nuttige maatregelen tot bewaring, onderhoud en goede werking van de gemeenschappelijke gedeelten.

Benevens de gemeenschappelijke uitgaven, zoals voorzien bij dit reglement van medeïgendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemene uitgaven aanzien zijn waartoe de mede-eigenaars zullen bijdragen in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten : de kosten van aansluiting, plaatsing en abonnement der algemene tellers voor water, gas en electriciteit en verwarming met uitzondering van de particuliere, welke kosten gedragen worden door de eigenaar wie het behoort.

Evenwel zal de beheerder, voor de eerste vijf jaar vanaf heden, enkel door de comparants aangesteld of ontslagen kunnen worden.

#### Concierge.

Zoals hiervoren gezegd is een conciergeappartement voorzien in de kelderverdieping der Résidentie Carlton.

Aan dit appartement zijn geen duizendsten verbonden in de gemeenschappelijke delen, doch ieder eigenaar van een appartement of garage is tevens medeïgenaar in gedwongen onverdeeldheid in dit conciergeappartement, in evenredigheid van het aantal duizendsten toegekend aan zijn eigendom.

Ieder eigenaar van een appartement of garage zal dus moeten bijdragen in de kosten dezer concierge in evenredigheid van zijn aantal duizendsten.

In de appartementsgebouwen later op te richten op loten twee (Résidentie Savoy) en drie zal geen conciergeappartement worden voorzien.

De bedrijvigheid van de concierge der Résidentie Carlton zal alsdan automatisch uitgebreid worden tot deze nieuwe résidenties, die eveneens de kosten ervan zullen moeten dragen in evenredigheid, namelijk :

- na nieuwbouw der Résidentie Savoy : elk voor de helft;
- na nieuwbouw der Résidentie op lot drie : drie/tienden door de Résidentie van lot drie, en zeven/twintigsten door ieder der Residenties Carlton en Savoy.

Het werk van de concierge zal hoofdzakelijk bestaan in : het kuisen der gemeenschappelijke delen van de gebouwen en garages, het onderhouden van de hof, het ledigen van de vuilniskokers, het verzorgen der centrale verwarmingen.

De vergoeding der concierge zal bepaald worden door de beheerder of het college der beheerders, indien er een is per residentie.

Deze gemeenschappelijk te verdelen vergoeding zal omvatten : het uur- of maandloon en de maatschappelijke zekerheid der concierge, de verlichting, verwarming en waterbedeling van het conciergeappartement. Doch niet een vergoeding wegens huurwaarde van dit appartement, aangezien de concierge, wonend in de Résidentie Carlton, ook gemakkelijkst ten dienste zal staan van deze Résidentie.

### Erfdienstbaarheden.

Behalve de ondergrondse wederzijdse erfdienstbaarheid van doorrit, hoger voorzien ten gerieve der garages, wordt een zelfde erfdienstbaarheid van doorrit gevestigd ter hoogte van de bovengrond, ten voordele der twee, respectievelijk drie Résidenties, ten einde met één gemeenschappelijke inrit en één gemeenschappelijke uitrit te zorgen voor de goede bediening door autovoertuigen der twee, respectievelijk drie Résidenties.

Deze doorrit zal in asphalt worden aangebraht door en op kosten van de maatschappij-verschijnster.

Het verdere onderhoud ervan zal ten laste vallen van de medeëigenaars van iedere residentie in de maat hiervoren aangeduid, namelijk tweemaal de helft per residentie, respectievelijk drie/tienden en tweemaal zeven/twintigsten; het aandeel van iedere residentie zijnde dan nog te delen en te dragen door ieder eigenaar in evenredigheid van zijn aantal duizendsten.

Belangrijke bemerking : De bovengrondse doorrit zal nooit mogen bereden worden door voertuigen van meer dan twee ton.

### Scheidsrechterlijk beding.

Ieder geschil in verband met huidige basisakte en ahangsels, hun interpretatie en uitvoering, zal onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter gekozen bij gemeen overleg door de in geschil zijnde partijen of, bij gebreke hieraan, door de Scheidsrechterlijke Kamer van het Bouwbedrijf, te Gent, op verzoek van de meest naarstigste partij.

Deze scheidsrechter zal de machten hebben van "goede man", vrijgesteld van de verplichting de regelen van het recht en der rechtspleging na te volgen en gemachtigd om te oordelen naar billijkheid.

Zijn beslissing zal uitgesproken worden in laatste aanleg en uitgevoerd worden door de partijen, zonder beroep noch verhaa

### Kosten.

De kosten dezer basisakte vallen ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw. Zij worden geraamd op ~~vijf~~ 40 frank per duizendste voor de appartementen, en op vierhonderd frank per garage.

Mits welke betaling de kopers zullen recht hebben op een kopij dezer.

Het gelijkvormig afschrift zal, na overschrijving ten bevoegde hypotheekkantore, aan de beheerder van het gebouw overhandigd worden, ten einde dit onder de archieven der gemeenschap te rangschikken.

De kopers zullen hun aandeel in de kosten der basisakte dienen te voldoen in handen van de werkende notaris bij het verlijden der akte welke de eerste overgang der private eigendommen en bijkomende aandelen in de gemene delen vaststellen.

### Woonstkeuze.

Voor de uitvoering dezer doet de comparante woonstkeuze ter studie van ondergetekende notaris.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden te Zulte, ter studie.

En na voorlezing van huidige akte met aangehechte stukken, heeft de comparante, zo zij handelt, genaamtekend samen met ons, notaris.

