

30.9.1960
1 september
1960



D.3595
LB.

Rep. 7506

Het jaar negentienhonderd tachtig

Op vijf september

Voor ons, Meester Georges BOELS, notaris met standplaats

te Knokke.

Te Knokke-Heist, in onze studio.

ZIJN VERSCHENEN :

De heer Willy Romain Remi Stephanie PEPERSTRAETE, handelaar, geboren te Knokke op achttien november negentienhonderd zeven en twintig, en zijn echtgenote mevrouw Ludwina Victorina Clementine Maria DE BRABANDER, zonder beroep, geboren te Knokke op acht juni negentienhonderd acht en twintig, samenwonende te Knokke, *Tamariskelaan 3.*

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen, met gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Frederic Aeby te Knokke op veertien april negentienhonderd drie en vijftig.

Dewelke komparanten, ons hebben verzocht als volgt de basis akte op te stellen van een gebouw in medeëigendom genaamd "*Bébé Friand*"

BADSTAD KNOKKE-HEIST, wijk Knokke

Een appartementsgebouw/bestaande uit een handelsgelijkvloers tien appartementen en vier studio's, staande en gelegen aan de hoek van de Lippenslaan nummer en de Blanc Garinstraat, gekadaastreerd sectie A nummer 853 A ----- voor een totale oppervlakte van acht honderd drie en vijftig vierkante meters. twee honderd zes en veertig vierkante meter.

Palende ten noord aan de Blanc Garinstraat; ten oosten aan de Lippenslaan; ten zuiden aan Ralet-Vanhullebusch, Jezu, weduwe en kinderen, te Knokke-Heist; en ten westen aan Ralet-Vanhullebusch, Jezu weduwe en kinderen te Knokke-Heist.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorechreven goed behoort de komparanten toe om de gebouwen te hebben laten oprichten en om de grond te hebben gekocht met de ertoen opstaande gebouwen,

- deels van mevrouw Martha Maria Verheye, zonder beroep, te Knokke, blijkens akte verleden voor notaris Frederic Aeby, te Antwerpen op veertien december negentienhonderd één en zeventig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op drie en twintig december daarna boek 1673 nummer 13. - en deels van de heer Maximiliaan Jules De Koninck, rustend beenhouwer, en zijn echtgenote mevrouw Maria Magdalena De Scheemaeker, zonder beroep, samen te Oostkamp, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Georges Boels, op zes november negentienhonderd acht en zestig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op één en twintig november daarna boek 1228 nummer 21.

De echtgenoten De Koninck-De Scheemaeker waren eigenaars van hun deel om het te hebben gekocht blijkens proces-verbaal van toewijze opgemaakt door notaris Gabriël Fraeys te Brugge ten verzoeken van 1) Mevrouw Pauline Devos, weduwe van de heer

genaamd
Bébé Friand
huysing
goed gekocht

M.D.B

Achilles Coryn, zonder beroep te Gent en de heer Roger Coryn zonder beroep te Gent, op zeven en twintig mei negentienhonderd twee en veertig, overgeschreven op het toen enige Hypotheekkantoor te Brugge op vijftien juni daarna boek 7071 nummer 8.

Mevrouw Verheye was eigenares van haar deel om het te hebben verkregen bij akte verdeling voor notaris Joseph Stroobandt te Knokke op twee en twintig oktober negentienhonderd zeven en veertig, bevattende verdeling tussen 1) haarzelf 2) Lucien Sylvain Peperstraete, handelaar, te Knokke 3) Willy Peperstraete, handelaar te Knokke, verschijner in deze en 4) Jacqueline Martha Leon Zulma Peperstraete, zonder beroep te Knokke, van de gemeenschap die bestaat heeft tussen Martha Maria Verheye en haar vooroverleden echtgenoot de heer Romanus Francois Peperstraete en van de nalatenschap van deze laatste, overgeschreven op het toen enige Hypotheekkantoor te Brugge op achttien november daarna boek 7668 nummer 27.

PLAN

De komparanten verklaren het hierboven beschreven gebouw te willen stellen onder het regime van de medeëigendom en het te willen verdelen in een handelsgelijkvloers met kelderverdieping, tien appartementen, drie studio's en een studio-penthouse, die zullen toebehoren of kunnen toebehoren aan verschillende eigenaars ten titel van privatieve en uitsluitende eigendom.

En terstond hebben de komparanten neergelagd in handen van de ondergetekende notaris de plannen van het gebouw. Zij zullen geregistreerd worden samen met onderhavige akte waarmee ze samen de basisakte zullen uitmaken van het appartementengebouw.

De plannen werden gevoegd bij de bouwaanvraag en werden goedgekeurd bij besluit van College van Burgemeester en Schepenen van Knokke-Heist de dato vier mei negentienhonderd twee en zeventig (verg. 83/72/K).

Op verzoek van komparanten werden wijzigingen aangebracht in de interne structuur van het gebouw, waarbij nieuwe plannen werden opgesteld, die eveneens mede zullen worden geregistreerd om deel uit te maken van deze basisakte, en die de uiteindelijke verdeling van het gebouw uitmaken.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

Teneinde het juridisch statuut vast te leggen van het voorschreven gebouw overeenkomstig de bepalingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig op de medeëigendom, hebben de komparanten ons aangezoekt hen akte te verlenen van hetgeen volgt.

De komparanten verklaren het gebouw in kwestie te willen verdelen volgens de beschrijving en de ontleding van het plan hieronder, waarbij verwezen wordt naar het plan en de wijzigende plannen van de architect.

De aldus uitgedrukte wil heeft de juridische schepping van een handelsgelijkvloers met kelderverdieping, tien appartementen, drie studio's en een studio-penthouse als gevolg. De bepalingen van de privatieve bestanddelen roept de verschillende onderscheidene erven in het leven, waaraan



gehecht zijn, als onafscheidbare afhankelijkheden de hierna bepaalde aandelen in de gemene delen, waaronder de grond.

Diensovolgens zal het gebouw samengesteld zijn uit private delen, die de uitsluitende eigendom zullen zijn van hun eigenaar en uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle medeëigenaars, elk voor een onverdeeld aandeel.

Het aandeel van elk der medeëigenaars in de verscheidene gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, is uitgedrukt in kwotiteiten genaamd "duizendsten".

Aan elk van de appartementen, studio's en handelsgelijkvloers met kelderverdieping zal aldus een zeker aantal duizendsten worden toegewezen. Het aantal dat aldus aan elk der medeëigenaars toegekend wordt, zal zijn bijdrage in de gemene lasten bepalen, onder voorbehoud van afwijkende regelingen in onderhavige akte en in het reglement van medeëigendom.

De duizendsten worden vastgelegd rekening houdende zowel met de nuttige oppervlakte van de private lokalen als met de veronderstelde waarde van hun bestemming.

De toewijzing van de kwotiteiten aan de private lokalen, zoals zij hierna is vastgesteld, is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien uitgemaakt wordt dat er een wanverhouding bestaat tussen de oppervlakte van de private lokalen en de veronderstelde waarde van hun bestemming.

ONTLEDING DER PLANNEN

Het kompleks waarvan hierboven sprake is samengesteld als volgt :

I. DE KELDERVERDIEPING.

a) GEMENE DELEN.

trap en trapzaal, lift en liftkoker, gierkuil

b) PRIVATIEVE DELEN (één geheel uitmakend en gemerkt KL)

1) in private en uitsluitende eigendom

de verschillende ruimten, op het plan der kelder gemerkt als dienstig voor suikerwaren, verzending, bakkerij, ijskreef, melk, compressoren, lesgoed, koude dranken, voedingswaren, wijnen, suiker-bloem, berging, alsmede de trap en trapzaal naar het gelijkvloers, de toiletten dames en heren, de vestiaire en de berging waaronder de gierkuil zich bevindt en het lokaal met pomp en Ebsa-transfo.

2) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

Het maakt samen één geheel uit met het handelsgelijkvloers zodat voor beiden samen de duizendsten worden bepaald.

II. HET HANDELSGELIJKVLOERS.

a) GEMENE DELEN.

incom, lift en liftkoker, trap en trapzaal.

b) PRIVATIEVE DELEN (één geheel uitmakend en gemerkt GVL).

1) in private en uitsluitende eigendom

de verkoopszaal, de verbruikzaal met gesloten terras, de dienstgang, de keuken, de afwaszaal, de ruimte leidend tot de garage, en de garage zelf, alsmede de trap en trapzaal leidend naar de kelderverdieping en de vestiaire.

2) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

de tweehonderd duizendsten (200/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

h.d.B

W.S.

III. DE EERSTE VERDIEPING.

a) GEMENE DELEN .

de twee trappen en de trapzaal, de gang, de lift en de liftkoker, alsmede de koer boven een gedeelte van de keuken en de koer boven een gedeelte van de ruimte gemerkt "melk".

b) PRIVATIEVE DELEN.

1) Het appartement op de hoek van de Lippenslaan en de Blanc Garinstraat gemerkt 4 A

- in privatieve en uitsluitende eigendom woonkamer, keuken, slaapkamer, berging, slaapkamer met aanpalende badkamer, WC waarin centrale verwarmingsketel, vestiaire, hall en slaapkamer met stortbad.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de vijf en tachtig duizendsten (85/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

2) Het appartement waarvan de woonkamer uitgaat op de Blanc Garinstraat gemerkt 1 B

- in privatieve en uitsluitende eigendom hall, keuken, WC, woonkamer en één slaapkamer met aanpalende badkamer.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de vijf en veertig duizendsten (45/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

3) Het appartement gelegen aan de achterkant van voorschreven appartement sub 2) gemerkt 1 C

- in privatieve en uitsluitende eigendom

keuken, woonkamer berging en slaapkamer met berging en WC

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

de vijf en dertig duizendsten (35/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

IV. DE TWEEDE, DERDE en VIERDE VERDIEPING

omvattende elk :

a) GEMENE DELEN

trap en trapzaal, lift en liftkoker, alsmede de gang

b) PRIVATIEVE DELEN

1) Het appartement gelegen op de hoek van de Lippenslaan en de Blanc Garinstraat naargelang de verdieping gemerkt 2, 3 of 4 A

- in privatieve of uitsluitende eigendom :

Woonkamer, keuken, gang, berging, slaapkamer met aanpalende badkamer, W.C. waarin centrale verwarmingsketel, hall en slaapkamer met stortbad.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de vijf en veertig duizendsten (45/1000) der gemene delen waaronder de grond. De zeventig duizendsten (70/1000) der gemene delen waaronder de grond

2) De studio uitgevend op de Blanc Garinstraat naargelang de verdieping gemerkt 2, 3 of 4 B

- in privatieve en uitsluitende eigendom de studio zelf, hall en badkamer.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de dertig duizendsten (30/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

3) Het appartement ten westen van de studio, uitgevend op de Blanc Garinstraat naargelang de verdieping gemerkt 2, 3 of 4 C

- in privatieve en uitsluitende eigendom hall, berging waarin de centrale verwarmingsketel, slaapkamer met badkamer, slaapkamer met stortbad, WC, woonkamer en keuken.
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de vijf en zestig duizendsten (65/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

V. DE VIJFDE VERDIEPING.

a) GEMENE DELEN

trap en trapzaal, lift en liftkoker, gang, terras palende aan de studio op de voorkant uitgevende op de Blanc Garinstraat en terras palende aan de achterkant van zelfde studio.

b) PRIVATIEVE DELEN

1) Het appartement op de hoek van de Lippenslaan en de Blanc Garinstraat gemerkt 5 A

- in privatieve en uitsluitende eigendom woonkamer, keuken, gang, slaapkamer, berging, slaapkamer met aanpalende badkamer, slaapkamer met aanpalende badkamer, hall en WC waarin de centrale verwarmingsketel.
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de vijf en tachtig duizendsten (85/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

2) De berging gelegen ten zuiden achter voormeld appartement sub 1) gemerkt 5 - berging

- in privatieve en uitsluitende eigendom de berging zelf met aanpalende kleinere berging
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de vijf duizendsten (5/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

3) De Studio-penthouse gemerkt 5 B

- in privatieve en uitsluitende eigendom de studio zelf met badkamer en WC met individuele centrale
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de veertig duizendsten (40/1.000) der gemene delen waaronder de grond.

VI. DE ZESDE VERDIEPING

a) GEMENE DELEN

trap en trapzaal, alsmede liftkoker en het machien dienstig voor de werking van de lift.

b) PRIVATIEVE DELEN gemerkt 6 - berging

- in privatieve en uitsluitende eigendom de berging
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid de tien duizendsten (10/1.000) der gemene delen.

VERWARMING

Zijn uitgerust met een individuele centrale verwarmingsinstallatie : de appartementen zich bevindende op de hoek van de Lippenslaan en de Blanc Garinstraat op de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, alsmede de appartementen aan de Blanc Garinstraat ten westen van de studio's op de tweede, derde en vierde verdieping zijnde de appartementen en studio's gemerkt 1 A, 2 A, 3 A, 4 A, 5 A, 2 C, 3 C, 4 C en 5 B en de studio-penthouse op de vijfde verdieping.

Zijn uitgerust met een gemeenschappelijke verwarmingsketel : de kelderverdieping, het handelsgelijkvloers, de appartementen op de eerste verdieping achteraan en deze uitgevend op de Blanc

F
verwarmings-
installatie
Verwijzing
goedgekeurd

Grondkruis en de studio's
gelegen op de 2^e,
3^e en

W. Z B

vierde verdieping, zijnde de ruimten gemerkt KL, GLV, 1 B, 1 C, 2 B, 3 B en 4 B. De kosten dienaangaande zullen als volgt worden geregeld:

- wat het verbruik betreft: afzonderlijke tellers worden geplaatst per radiator

- wat de kosten van herstelling, reiniging, onderhoud of vernieuwing van deze verwarmingsinstallatie betreft, deze zullen als volgt worden gedragen:

acht ten honderd door elk der studio's hetzij deze op de tweede, derde en vierde verdieping;

tien ten honderd door elk van de appartementen gelegen op de eerste verdieping aan de Blanc Garinstraat en achteraan; en zes en vijftig ten honderd door de eigenaar van het handelsgelijkvloers en de kelderverdieping.

Voor wat betreft de berging op de vijfde verdieping en de berging op de zesde verdieping, deze zullen in geen geval bijdragen tot ener welke kosten voor verwarming.

WATER - GAS - ELEKTRICITEIT

Zowel voor warm - als koud water, voor gas en elektriciteit bestaan afzonderlijke tellers, hetzij in de kelderverdieping hetzij in het appartement zelf.

GEMENE LASTEN

De kosten van onderhoud, reiniging, verlichting, herstelling van de gemeenschappelijke trap en trapzaai, alsook de kosten van verlichting van de gemeenschappelijke inkomhall, zullen gedragen worden elk voor een gelijk deel, door de eigenaars van het handelsgelijkvloers, de appartementen en de studio's.

ERFDIENSTBAARHEDEN

1) Er wordt bedongen ten titel van erfdienstbaarheid ten laste van de kelderverdieping - en meer in het bijzonder in die kelders waar de hiernavermelde tellers zich bevinden - en ten voordele van de appartementen, studio's en handelsgelijkvloers, dat de eigenaars en gebruikers/toegang moeten hebben tot de water- gas- en elektriciteitstellers, voor zover deze tellers zich in die kelder bevinden.

2) Eveneens wordt ten titel van erfdienstbaarheid ten laste van de berging op de zesde verdieping, en ten voordele van het handelsgelijkvloers met kelderverdieping, de appartementen op de eerste verdieping aan de Blanc Garinstraat en achteraan, en de studio's op de tweede, derde en vierde verdieping bedongen - en dit ingevolge het feit dat de gemeenschappelijke verwarmingsketel zich bevindt in deze berging - dat de eigenaars of gebruikers van die kavels, toegang zullen hebben tot de berging voor het onderhoud, herstelling of nazicht van die ketel en boilers.

3) Er wordt verder nog een erfdienstbaarheid bedongen ten laste van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en ten voordele van de eigenaar of gebruiker van de studio-penthouse, dat deze het uitsluitend gebruik zal hebben van de terrassen op de voorkant en achterkant van het gebouw, dewelke terrassen aanpalen aan die studio-penthouse.

almede de
personen ge-
laet met het
opnemen van
de tellers

h. D. B.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

De komparanten hebben een reglement van medeëigendom opgesteld dat het statuut zal bepalen van het gebouw dat beschreven is in onderhavige akte.

Dit reglement verplicht de komparanten, die de oorspronkelijke eigenaars zijn van de bestanddelen van het gebouw. Het zal ook de opvolgers ten alle titel van de komparanten verplichten.

De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn van zakelijk recht en volgen als dusdanig het erf. Ze zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Andere verplichtingen, zoals die welke voortvloeien uit een reglement van inwendige orde of uit de beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, hebben een obligatoir karakter en worden opgelegd aan de opvolgers ten alle titel van de komparanten bij wijze van subrogatie.

Bijgevolg zullen alle akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of het genot, erin begrepen de pachten die betrekking hebben op het gebouw of een deel ervan, uitdrukkelijk moeten vermelden, dat de nieuwe belanghebbenden een volmaakte kennis hebben van de basisakte en van het reglement van medeëigendom, en dat zijn door het enkel feit dat zij eigenaars of gebruikers zijn geworden van een deel van het gebouw, van rechtwege in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de basisakte, het reglement van medeëigendom en de beslissingen genomen door de algemene vergaderingen der medeëigenaars.

KOSTEN

De kosten van de basisakte maken de eerste gemene last uit; hij zal worden verdeeld onder de medeëigenaars.

TAAL

De komparanten verklaren dat, indien een vertaling in de franse taal van de huidige basisakte en het reglement van medeëigendom wordt afgeleverd, enkel de hypothecair overgeschreven tekst ervan in de nederlandse taal geldig tegenover en door derden kan ingeroepen worden. De vertaaltekst zal enkel verstrekt worden ten titel van inlichting.

AANHANGSELS

Zullen aan de onderhavige akte gehecht blijven om er een geheel uit te maken en samen er mede geregistreerd te worden, na te zijn getekend "ne varietur" door de komparanten en ons, Notaris :

- de plannen ten getale van drie;
- het reglement van medeëigendom.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Ter uitvoering dezer kiezen de komparanten woonplaats ter studie van de ondergetekende notaris..

IDENTITEITSBEWIJS

De ondergetekende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de komparanten, zoals ten hoofde aangeduid.

Gedragkundig document -
verdeling van een mede-
deling en twee mede-
delingen

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleend te Knokke-Heist, op datum als hoger
vermeld.

Na gedane voorlezing hebben de partijen getekend, samen
met ons, Notaris.

[Handwritten signature]

W 2 B

[Handwritten signature]

W. De Brabander

[Large handwritten signature]

Geregistreerd te KNOKE - HEIST

11 bladen, *11* renvoeien,

op *acht september 1982*

Boek *34*, blad *38*, vak *5*

ontvangen *twintigste dag van de maand oktober 1982*

7 533180 DE ONTVANGER (225)

L. DE VOS



REGLEMENT VAN MEDE - EIGENDOM.

HOOFDSTUK I - VERDELING VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL I : Zakenrechtelijk statuut :

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577 bis, paragrafen 9 tot II van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is verdeeld in kavels, die het voorwerp uitmaken van privatieve eigendom.

In ieder kavel is begrepen, als bijzaak, een onverdeeld aandeel in de delen van het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en voorwerp van mede-eigendom.

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

ARTIKEL 2 : Privatieve delen :

Zijn privaat, de delen van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn en namelijk:

a) de bestanddelen waaruit de privatieve kavels zijn samengesteld, zoals: de bevloering, de bedekking der muren, de plafonering met versiering, de vensters met raamlijst en ruiten luiken en zonneblinden, de binnenmuren en beschotten met deuren met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken; de bekleding der balkons en terrassen, de portaaldeuren, de sanitaire installaties en de bekleding en versiering van de gevels van het handelsgelijklvloers;

b) de bijhorigheden dienende tot gebruik van de kavels zoals parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat.

Behoudens de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

ARTIKEL 3: Gemene delen :

Zijn gemeen, de delen van het gebouw die dienen tot het gebruik van de verschillende kavels of sommige daarvan, namelijk - de bebouwde en onbebouwde grond - de grondvesten en de zware muren - het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk - de bekleding en de versiering van de gevels behalve deze van het handelsgelijklvloers - de ruwbouw van de balkons en de terrassen evenals de borstwering, de leuningen en het traliewerk - de schoorsteenpijpen - het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen - het buizennet der riolering en de putten - de leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon, radiotelefoon, radiodistributie, televisie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik, de parlofoon, deuropener en bellen aan de ingang deur door de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen - de straatdeuren - de inkomhall - de trappen en trappenhuisen - de lift en de liftschacht met toebehoren - de radio- en televisieantennen - de minuteringsverlichting.

Deze delen behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen in de mede-eigendom.

W.P.B.

Muren die twee kavels scheiden, voor zover zij niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw zijn gemeen tussen die twee kavels.

De aandelen in de mede-eigendom zijn definitief vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben.

HOOFDSTUK II - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN:

AFDELING I - Privatieve delen :

ARTIKEL 4: Beginsel :

De eigenaars hebben de beschikking en het genot van hun onderscheidene kavels binnen de perken gesteld door onderhavig reglement en door de wetten.

ARTIKEL 5 : Verkaveling :

Het is de eigenaars verboden een kavel te verdelen en een deel ervan af te staan, zelfs aan een mede-eigenaar.

ARTIKEL 6 : Samenvoeging:

Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorende aan eenzelfde eigenaar is toegelaten mits naleving van hetgeen hierna bepaald wordt betreffende de werken aan privatieve delen.

Het is de eigenaar eveneens toegelaten, mits toestemming van de algemene vergadering, zijn kavel samen te voegen met zijn belendende eigendom, vreemd aan het gebouw.

ARTIKEL 7: Privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen:

Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van uit de gemeenschappelijke delen. Dit geldt voor de ramen aan de vensters, rolluiken en zonneblinden, vesterruiten aan de voorgevel, de portaaldeuren die toegang geven tot de kavels.

Bovenstaand verbod geldt niet voor het handelsgelijkvloers dat thans uitgebaat wordt als pastei- en banketbakkerij.

Het is de eigenaars verboden de radiatoren die gevoed worden door een gemeenschappelijke ketel te wijzigen of te verwijderen.

De platen aan de deuren van de privatieve lokalen die de naam en het beroep van de bewoners aanduiden, moeten zijn van een model en een omvang, goedgekeurd door de algemene vergadering.

Aan de vensters van de voorgevel mogen slechts stores aangebracht worden van een model goedgekeurd door de algemene vergadering.

ARTIKEL 8 : Werken aan privatieve delen :

§ 1. Wanneer werken aan privatieve delen de hechtheid of de esthetica van de gemene delen kunnen aantasten, is de eigenaar verplicht de beheerder hiervan kennis te geven en hem de plannen van de ontworpen werken voor te leggen.

De beheerder moet het advies van de architect van het gebouw inwinnen.

De algemene vergadering of de raad van beheer kan eisen dat de werken worden uitgevoerd onder het toezicht van de architect wiens honoraria ten laste zijn van de belanghebbende eigenaar.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade die uit de uitvoering der werken kan voortvloeien.

N. 213

De werken mogen niet begonnen worden voor het advies van de architect, of, bij gebreke hiervan, voor dat vijftien dagen verstreken zijn na de mededeling van de plannen aan de beheerder.

& 2. Bij afwijking van hetgeen vooraangaat zijn de eigenaars van eventuele winkelappartementen vrij tot de volle gevelhoogte van hun kavel, werken uit te voeren die de esthetica van de gemene delen kunnen aantasten.

& 3. Wanneer de eigenaars verwaarlozen de noodzakelijke werken aan hun kavel uit te voeren en aldus de andere kavels of de gemene delen aan schade worden blootgesteld, heeft de beheerder alle macht om van ambtswege, op kosten van de nalatige eigenaar, tot de dringende herstellingen in zijn privaatieve lokalen te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan aannemers, die door de algemene vergadering worden gekozen.

ARTIKEL 9 : Verhuring :

& 1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen. Dezelfde verplichting weegt op de huurder ingeval van onderhuur of van afstand van huur.

& 2. De verhuring van delen van kavels is verboden.

& 3. De eigenaars moeten de letterlijke tekst van artikels 9 tot II van onderhavig reglement in het huurkontraat opnemen of er aan hechten.

Het huurkontraat moet de huurder verplichten de bepalingen van deze artikels en de wijzigingen die er zouden aangebracht worden, alsmede de voorschriften en besluiten van de algemene vergaderingen die hen aanbelangen, na te leven.

& 4. De eigenaars moeten aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de overige mede-eigenaars en de geburen, voldoende te verzekeren.

& 5. De eigenaars moeten aan de beheerder een afschrift van de huurkontrakten betreffende hun kavel verstrekken.

Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij het bewijs leveren dat de huurder de verbintenissen voorzien in & 3 heeft onderschreven.

& 6. De eigenaars geven hierbij volmacht aan de beheerder om de wijzigingen van onderhavig reglement en de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, die hen aanbelangen, ter kennis van de huurders te brengen.

& 7. Ingeval een gebruiker het charter van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar verplicht, na een tweede verwittiging door de beheerder, de verbreking van de pacht te eisen.

ARTIKEL 10 : Wijze van bewoning :

& 1. De kavels zijn uitsluitend bestemd voor de bewoning.

Het is toegelaten in het appartement van het gelijkvloers een handel uit te baten, dewelke thans wordt uitgebaat als pastei- en banketbakkerij. Zijn nochtans verboden alle ongezone of hinderlijke bedrijven, waarvoor een onderzoek de commode et incommode moet ingesteld worden, of die uitgebaat worden als een privé-club.

m. P. B.
L

Een beroep mag uitgeoefend worden in de woonappartementen mits toelating van de algemene vergadering, beraadslagende overeenkomstig artikel 47 over de bijzondere machten van de algemene vergadering.

& 2. De bewoners moeten de politiereglementen naleven wat betreft de gas- electriciteits - en waterleidingen.

& 3. De eigenaars en gebruikers moeten hun kavels op burgerlijke en eerbare wijze bewonen.

Zij moeten zich van elke luidruchtigheid onthouden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van riadioapparaten is toegelaten voor zover zij de andere eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten uitgerust zijn tegen de parasieten. Er zijn geen motoren toegelaten buiten die welke bestemd zijn tot het bedienen van huishoudelijke apparaten of tot de uitoefening van een goedgekeurd beroep of eventuele handel op het gelijkvloers. Alle maatregelen moeten genomen worden om storing van de geburen te vermijden.

& 4. Dieren zijn slechts toegelaten in het gebouw voor zover zij geen hinder veroorzaken aan de medebewoners.

ARTIKEL II : Vrije toegang :

De eigenaars moeten vrije toegang verlenen aan de beheerder tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen, ten einde hem toe te laten toezicht uit te oefenen op de gemene zaken en de maatregelen te treffen die vereist zijn door het algemeen belang.

Zij moeten eveneens toegang verlenen tot hun lokalen, zonder vergoeding, aan de architecten en aannemers met het oog op noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen en aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehooren.

Elke mede-eigenaar is verplicht een sleutel van zijn appartement onder verzegelde omslag aan de beheerder te overhandigen. Deze omslag zal slechts mogen geopend en deze sleutel gebruikt worden in geval van wezenlijke noodzakelijkheid.

AFDELING 2 : Gemene delen :

ARTIKEL I2 : Beginsels :

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig hun bestemming en in een mate die verenigbaar is met het recht van hun deelgenoten.

Zij mogen op geen enkele wijze een hinder vormen voor het gebruik der gemene delen, door het plaatsen van voorwerpen het bergen van fietsen en kinderwagens, de uitvoering van huishoudelijke werken, de bestellingen van leveranciers en andere bedrijvigheden.

ARTIKEL I3 : Veranderingswerken en niet noodzakelijke werken :

De veranderingswerken aan de gemene delen en de niet noodzakelijke werken, die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing van de algemene vergadering, beraadslagende overeenkomstig artikel 47 over de buitengewone machten van de algemene vergadering.

De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de normale veranderingen aanbrengen aan de gemene delen die zich binnen hun kavels bevinden.

1. 2 B
L

ARTIKEL 14 : Werken aan het gelijkvloers :

Nochtans, indien het gelijkvloers voor handelsdoeleinden gebruikt wordt, mogen de eigenaars van het handelsgelijkvloers uit eigen initiatief en op hun kosten de uitwendige versiering van hun kavel wijzigen. Zij mogen namelijk op de voor-gevel reclameborden, markiezen en versieringen van commerciële aard aanbrengen.

ARTIKEL 15 : Noodzakelijke herstellingswerken :

§ 1. De onderhouds- en herstellingswerken aan de gemene delen en aan de privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen, worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de beheerder.

De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de beheerder, zonder dat deze daarvoor iemand moet raadplegen.

De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering met de gewone meerderheid van stemmen of door de beheerraad. Zullen beschouwd worden als noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van dit artikel, de werken die als dusdanig door de architect worden betiteld.

§ 2. De mede-eigenaars duiden, vanaf de eerste algemene vergadering, de architect van het gebouw aan.

§ 3. Elke mede-eigenaar zal zonder vergoeding de storingen moeten dulden die voortspruiten uit herstellingen en werken aan de gemene delen, waarover regelmatig werd beslist.

ARTIKEL 16 : Uitzicht van het gebouw :

De beheerder bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomhall, op de brievenbus en parlofoons, in de lift en op de portaaldeuren, behoudens hetgeen is gezegd betreffende het handelsgelijkvloers.

HOOFDSTUK III - GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN.

ARTIKEL 17 : Opsomming der lasten :

De gemene lasten zijn alle uitgaven gedaan voor het onderhoud, het gebruik, de herstellingen, de vernieuwing en het beheer van de gemene zaken; de schadevergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom; de verzekeringspremies in verband met de gemene zaken of de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de publiekrechtelijke lasten voor zover zij niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar werden gebracht en in het algemeen alle overige kosten en lasten gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd.

ARTIKEL 18 : Verdeling :

Behoudens tegenstrijdige bedingen worden de gemene lasten verdeeld onder alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 19 : Betaling :

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven moet de beheerder van de mede-eigenaars een provisie eisen, waarvan het bedrag is vastgesteld door de algemene vergadering.

N.D.B.

naar rechts
brengen.

Alle rekeningen van de beheerder die de mede-eigendom betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder en uitsluitend voorbehouden aan de mede-eigendom.

De afrekening der gemene lasten wordt per trimester opgesteld. Zij moet betaald worden ten laatste binnen de maand na de verzending.

In geen geval mag de betaling geschieden bij middel van een gestorte provisie, die onaangeroerd moet blijven. Aanpassing van de provisie is steeds mogelijk.

De betaling van de gemene lasten houdt geen goedkeuring in van de rekeningen, daar deze tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoort.

ARTIKEL 20 : Onverdeeldheid - Vruchtgebruik :

Indien een kavel in onverdeeldheid aan meerdere eigenaars toebehoort, of het voorwerp is van een vruchtgebruik, een recht van gebruik of van bewoning, zijn alle onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten hoofdelijk en ondeelbaar, zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor alle sommen met betrekking tot de kavel, verschuldigd aan de gemeenschap.

ARTIKEL 21 : Overdracht van kavels :

& 1. Iedere overdracht wegens overlijden moet door de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden na het overlijden bekend gemaakt worden aan de beheerder. Houdt de onverdeeldheid op ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan moet de beheerder binnen de maand hiervan in kennis gebracht worden.

& 2. Ingeval van overdracht onder levenden, ten bezwarende titel of om niet, is de nieuwe eigenaar jegens de gemeenschap aansprakelijk voor de betaling van de sommen ingevorderd na de overdracht, zelf voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering en zelfs wanneer zij bestemd zijn voor de betaling van prestaties of van werken die aangegaan werden voor de overdracht. De vroegere eigenaar blijft gehouden tot de betaling van de sommen ingevorderd voor de overdracht. Hij mag de teruggave niet eisen van de sommen die hij te welken titel ook aan de gemeenschap heeft gestort, met uitzondering van provisie tot bestrijding van de gemeenschappelijke uitgaven.

Iedere overdracht moet binnen de vijftien dagen door de nieuwe eigenaar betekend worden aan de beheerder bij ter post aangetekende brief.

De beheerder moet binnen de maand na de ontvangst van de betekening aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de gevorderde sommen laten kennen die door de oude mede-eigenaar nog niet betaald zijn.

Wanneer deze inlichting binnen de voorziene termijn is gegeven, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de gemeenschap voor de achterstallige schulden ten laste van de vorige mede-eigenaar.

Indien de beheerder deze inlichting niet verstrekt binnen de vastgestelde termijn, is de nieuwe eigenaar niet aansprakelijk voor het bedrag van deze onbetaalde sommen.

A.
2. B
[Handwritten signature]

Bij gebreke van betekening door de nieuwe mede-eigenaar zijn de vorige en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van alle sommen invorderbaar gesteld voor de overdracht.

ARTIKEL 22 : Gedwongen invordering :

& 1. Blijven de mede-eigenaars in gebreke de provisie te storten die door de beheerder wordt gevorderd of hun bijdrage in de gemene kosten te voldoen, uiterlijk vijftien dagen na de aanmaning die hun per aangetekende brief of bij bode werd toegezonden, dan beschikt de beheerder over de dwangmiddelen hierna vermeld onder & 2 en die hij uitoefent mits machtiging van de beheerraad of van de voorzitter van de algemene vergadering, indien er geen beheerraad is.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden moet hij het bewijs van deze machtiging niet leveren.

& 2. Tot invordering van de gemeenschappelijke lasten is de beheerder gemachtigd :

- a) de leveringen van water, gas, electriciteit en verwarming aan de kavel van de nalatige eigenaar stop te zetten;
- b) de nalatige eigenaar te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen ;
- c) tot beloop van het verschuldigd bedrag zelf de huurprijzen te innen die toekomen aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar. Te dien einde wordt door ieder van de mede-eigenaar kon-traktueel en onherroepelijk delegatie van de huurprijzen gedaan aan de beheerder voor het geval van tekortkoming tegenover de gemeenschap. De Huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder, indien hij in handen van de beheerder zijn huur zal gekweten hebben.
- d) van elk van de andere mede-eigenaars, in verhouding tot hun rechten in de gemene zaak, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven te vorderen.

& 3. Alle door de beheerder voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op tegen tien ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen of af-houdingen, vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder & 1.

& 4. Ten titel van forfaitair vastgestelde schadevergoeding zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars een som verschuldigd gelijk aan de honoraria door de gemeenschap betaald aan advoka-ten, onverminderd alle andere veroordelingen, die tegen hen zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL 23 : Verhuring :

De beheerder heeft alleen juridische betrekkingen met de mede-eigenaars.

Niettemin mogen de mede-eigenaars de beheerder machtigen om rechtstreeks van hun huurders het aandeel van al of van een deel van de gemene lasten te vorderen, dat door het huurkontrak te hunnen laste wordt gelegd.

Te dien einde worden de rekeningen opgesteld door de beheer-der, gesplitst in twee delen, te weten :

- a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de uitgaven van onroerende aard;
- b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten, die vergelijkbaar zijn met huuruitgaven, de kosten van beheer.

W. DB
/

De onderhavige beschikking doet geen enkel recht in hoofde van de huurders ontstaan.

Zij ontlast de mede-eigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemene lasten.

ARTIKEL 24 : Inkomsten :

De beheerder heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen.

HOOFDSTUK IV - VERZEKERINGEN :

ARTIKEL 25 : Beginselen :

De verzekering kan tot voorwerp hebben :

a) het gebouw benevens de voorwerpen die er in ondergebracht zijn;

b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die de mede-eigenaars wegens verschillende oorzaken kunnen oplopen ;

De algemene vergadering bepaalt de te dekken risico's en de bedragen voor dewelke zij moeten verzekerd worden.

Ten opzichte van de verzekeraars vertegenwoordigt de beheerder van rechtswege de eigenaars, zonder dat hij van een voorafgaande beslissing van de vergadering moet blijk geven.

De beheerder sluit de verzekeringskontrakten af, betaalt de premies, int de schadepenningen voor de mede-eigenaars en geeft er kwitantie over.

De premies die betrekking hebben op verzekeringskontrakten die door de algemene vergadering werden goedgekeurd worden tot de gemene lasten gerekend en als dusdanig verdeeld over de mede-eigenaars.

Indien een extra-premie of aanvullende premie verschuldigd is om reden van het beroep uitgeoefend door een bewoner van het gebouw of om welke andere reden ook, is deze voor rekening van de belanghebbende eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

ARTIKEL 26: Kollektieve verzekering :

Een kollektieve verzekering wordt gesloten op naam van alle mede-eigenaars tegen de gevaren van beschadiging of vernieling van het gebouw door brand.

Door deze verzekering worden zowel de gemene als de private delen gedekt.

Met schade door brand veroorzaakt wordt gelijkgesteld, die welke als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt in de voorwaarden voorzien door de wet en de type-brandpolis 1957, namelijk ;

- kosten van opruimings- en slopingswerken ;
- inslag van bliksem ;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- gevaar van electriciteit;
- neerstorting van vliegtuigen ;
- storm;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- bederf of vermindering van het verzekerde door het water of andere blussingsmiddelen.

ARTIKEL 27 : Verhaal der geburen :

De eigenaars en gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ontstaan is in een ge-

W.D.B.
S

meenschappelijke, in een privé-ruimte of in een ruimte ten ge-
lijk welke titel gebruikt door een eigenaar of een derde.

ARTIKEL 28 : Verzaking aan verhaal :

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de
eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen een van hen of
tegen de gemeenschap, wanneer de schade voorkomt uit brand in
een ander deel van het gebouw ontstaan.

De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de ge-
bruikers van hun kavels verzaken aan elk verhaal zo tegen hen-
zelf als tegen de andere bewoners van het gebouw voor schade
aangericht in de voorwaarde van vorige alinea.

ARTIKEL 29 : Aanvullende verzekering :

Het staat een mede-eigenaar vrij, op zijn eigen kosten, bij
de verzekeraar van het gebouw een aanvullende verzekering te
sluiten. In dit geval heeft de eigenaar alleen recht op de ver-
goeding, die wordt uitgekeerd ingevolge de aanvullende verze-
kering.

ARTIKEL 30 : Uitkering der schadevergoeding :

De schadepenningen worden door de beheerder ontvangen, die
er rechtsgeldig kwitantie over verleent, behoudens het recht
van de algemene vergadering instructies te geven aan de beheer-
der voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instel-
ling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschied
het herstel van de schade door de zorgen van de beheerder onder
toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadepenningen niet toereikend zijn voor herstel
of wederopbouw, draagt ieder der eigenaars in het tekort bij
naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschap.

ARTIKEL 31 : Privé roerende voorwerpen :

Ieder bewoner van het gebouw verzekert op zijn kosten, voor
een toereikend bedrag, de roerende voorwerpen, die zijn private
lokalen stofferen, tegen de gevaren van brand en ander bijko-
mende gevaren.

ARTIKEL 32 : Waterschade :

Verzekering dient te worden gesloten tegen de schade door
water veroorzaakt aan de gemene en privatieve delen van het
gebouw en aan alle roerende voorwerpen, die toebehoren aan de
bewoners ervan.

Het kontrakt wordt onderschreven ten name van de mede-eige-
naars maar de gebruikers kunnen het voordeel ervan genieten
mits een extrapremie.

ARTIKEL 33 : Verzekering van de verantwoordelijkheid:

Bij aldien de algemene vergadering het nuttig acht, wordt
de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars
verzekerd.

Deze verzekering is verplichtend in volgende gevallen:

- 1) schade veroorzaakt door de instorting van het gebouw (art.
I386 B.W.) zonder onderscheid tussen gemene en privatieve
delen ;
- 2) schade veroorzaakt door de hijstoestellen die in het gebouw
worden gebruikt ;
- 3) schade veroorzaakt door het personeel gebezigd door de
gemeenschap (art. I384. B.W.).

Zu. D. B.

De desbetreffende polis moet volgende clausule bevatten :
"worden als derden aangezien de mede-eigenaars, de huurder, de gebruikers ten welke titel ook, de beheerder, de huisbewaarder, de personen in dienst van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw".

ARTIKEL 34 : Polissen :

Ieder eigenaar kan aflevering op zijn kosten eisen van een exemplaar van de onderschreven polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers, wanneer het assuranties betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

ARTIKEL 35 : Overschot :

Indien na het herstel van de schade er een overschot blijft komt dit ten goede van het reservefonds.

HOOFDSTUK V - VERNIELING VAN HET GEBOUW :

ARTIKEL 36 : Totale en gedeeltelijke vernieling :

Het gebouw kan geheel of gedeeltelijk vernield worden.

Voor het beoordelen van de vernieling komen alleen de gemene delen in aanmerking.

De vernieling is totaal wanneer zij de drie/vierden van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt desnoods vastgesteld door een deskundige, aangeduid door de algemene vergadering. De deskundige vergelijkt de waarde van het vernielde en deze van het onbeschadigde.

ARTIKEL 37 : Verplichting tot wederopbouw :

Eike van de mede-eigenaars draagt bij in de kosten wederopbouw naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschap.

De mede-eigenaars verplichten zich hun bijdrage te voldoen volgens de voorwaarden gesteld in het aannemingskontraakt.

Achterstallige bijdragen brengen een intrest op van twaalf frank ten honderd 's jaars.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van de bijdragen van de mede-eigenaars te eisen, vooraleer met de uitvoering van de werken te beginnen.

ARTIKEL 39 : Dwangmiddelen :

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten te betalen, kan hij hiertoe door alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

Voorts kan hij verplicht worden ten voordele van de eigenaar die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het gebouw.

Bij gebrek aan akkoord wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed op verzoek van de meeste gerede partij.

ARTIKEL 40 : Besluit niet te herbouwen :

De algemene vergadering kan, mits naleving van de voorwaarden gesteld in artikel 47 en binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, besluiten dat het gebouw niet zal heropgebouwd worden.

In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder herneemt zijn privatieve zaken. De gemene zaken

Handwritten:
H. D. B.
[Signature]

worden geliciteerd in de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering en de veilingprijs samen met de assurantiepennningen worden verdeeld onder de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschap.

HOOFDSTUK VI - BEHEER DER GEMEENSCHAP :

AFDELING I : Algemene vergadering :

ARTIKEL 41 : Machten :

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de besluiten van de algemene vergadering bindend voor de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

Aan de voltallige algemene vergadering nemen alle mede-eigenaars zonder onderscheid deel.

Partikuliere algemene vergaderingen kunnen gehouden worden van de mede-eigenaars die alleen van een gemeenschappelijke zaak gebruik maken en er alleen de lasten van dragen.

ARTIKEL 42 : Statutaire algemene vergadering :

De statutaire algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden in de maand maart, op dag, uur en plaats aan te duiden door de beheerder, na ruggespraak met de voorzitter van de algemene vergadering.

De uitnodigingen worden verzonden door de beheerder bij gewone brief, acht dagen op voorhand, aan de adressen die door de mede-eigenaars worden opgegeven.

Indien op de agenda een punt staat waarover moet beslist worden met meer dan de volstrekste meerderheid van de stemmen, moet het in de uitnodiging vermeld worden en moet deze verzonden worden bij ter post aangetekende brief of per bode.

De statutaire algemene vergadering beraadslaagt onder meer over de benoemingen, de beheersrekening, het verslag van de beheerder, goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting van de beheerder, de begroting, de verzekeringen, de herstellingen en verbeteringen, het voeden van het reservefonds.

ARTIKEL 43: Buitengewone algemene vergaderingen :

Buiten de statutaire algemene vergaderingen, kunnen buitengewone - voltallige of partikuliere - algemene vergaderingen door de beheerder worden bijeengeroepen, zo dikwijls als het nodig is.

De uitnodigingen tot de buitengewone algemene vergaderingen worden vijftien dagen op voorhand verzonden bij ter post of per besteller aangetekende brief. In de uitnodiging wordt de agenda medegedeeld.

De buitengewone algemene vergadering moet bijeengeroepen worden, indien respektievelijk drie of één eigenaar het vragen naargelang het om een voltallige of een partikuliere vergadering gaat.

Het verzoek tot bijeenroeping moet de dagorde vermelden.

Indien binnen een termijn van acht dagen de beheerder geen gevolg geeft aan het verzoek, wordt de vergadering geldig bijeengeroepen door een van de mede-eigenaars met inachtneming van dit reglement.

ARTIKEL 44 : Samenstelling van de algemene vergadering :

& I. De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en uit de personen die op een kavel een

W.D.B.
L

recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen.

De rechtspersonen worden door een bijzondere gevolmachtigde vertegenwoordigd.

De algemene vergadering is maar geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars regelmatig werden opgeroepen.

& 2. De samenstelling van de vergadering wordt bewezen door een aanwezigheidslijst die bij de aanvang van de zitting door de mede-eigenaars wordt getekend;

& 3. De vergadering kiest in haar schoot een voorzitter twee bijzitters en een secretaris. Deze laatste moet geen lid zijn van de vergadering.

Deze functies kunnen vervuld worden door de wettelijke vertegenwoordiger van een eigenaar-rechtspersoon.

De leden van het bureau worden benoemd voor een termijn van drie jaar met dien verstande dat hun functie ophoudt zodra zij hun hoedanigheid verliezen van eigenaar of wettelijk vertegenwoordiger van een eigenaar-rechtspersoon.

ARTIKEL 45 : Stemmen :

& 1. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan zijn aandelen in de mede-eigendom.

& 2. De onverdeelde mede-eigenaars van een kavel moeten hun stemrecht uitoefenen door middel van een mandataris.

Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke mandataris mogen de mede-eigenaars van een lot enkel de vergadering bijwonen zonder aan de stemming deel te nemen.

Dezelfde regeling geldt wanneer een kavel het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

ARTIKEL 46 : Kworum - meerderheid:

& 1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen in onderhavig reglement, kan de vergadering slechts geldig beraadslagen mits de aanwezigheid van eigenaars, die samen tenminste de helft van de aandelen in de mede-eigendom bezitten.

& 2. Wanneer in een vergadering het kworum niet is bereikt wordt een nieuwe vergadering samengeroepen, te houden niet vroeger dan vijftien en niet later dan dertig dagen na de eerste. De uitnodiging tot de nieuwe vergadering vermeldt, dat zij volgt op een vergadering, die niet heeft kunnen beraadslagen.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig zonder voorwaarde van kworum.

& 3. Behoudens afwijkende beschikkingen in dit reglement worden de besluiten genomen met de volstrekte meerderheid van de stemmen.

ARTIKEL 47 : Buitengewone machten :

De algemene vergadering kan met het oog op het gemeenschappelijk belang beslissen :

- de gemene zaken te veranderen ;
- aan de gemene zaken zodanige vernieuwingen aan te brengen, dat hierdoor het gebruik of het genot vergemakkelijkt wordt of de waarde en de opbrengst verhoogd wordt ;
- het onderhavig reglement te wijzigen onder meer de verdeling onder de mede-eigenaars van de gemene lasten;
- de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de wederopbouw van het gebouw na vernieling;

Tot het nemen van die besluiten moet de voorwaarden voorzien in artikel 46 worden in acht genomen en zijn bovendien vereist een kworum van twee/derde en een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

ARTIKEL 48 : Mandaten :

De beheerder, die geen mede-eigenaar is, mag niet als mandataris van een mede-eigenaar optreden.

De vergadering kan een model van volmacht opleggen.

ARTIKEL 49 : Processen - verbaal :

Behalve wanneer een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt worden de beraadslagingen en beslissingen van de vergadering vastgelegd in processen-verbaal, die opgenomen worden in een bijzonder register en ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die zulks wensen.

De volmachten worden aan de processen-verbaal gehecht.

ARTIKEL 50 : Raadpleging van het charter :

Elke mede-eigenaar heeft het recht inzage te nemen van het register van de processen-verbaal en het charter van het gebouw er afschrift van te nemen, zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering en in aanwezigheid van de beheerder.

Uittreksel uit deze dokumenten kunnen afgeleverd worden tegen een vergoeding vastgesteld door de vergadering. Zij zijn getekend en voor echt verklaard door de beheerder.

AFDELING II : Beheerder :

ARTIKEL 51 : Benoeming :

Een beheerder, welke niet eigenaar behoeft te zijn, wordt door de algemene vergadering benoemd.

ARTIKEL 52 : Taak van de beheerder :

De beheerder zorgt voor de uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering.

Tot zijn taak behoort onder meer :

- 1) het onderhoud der gemeenschappelijke delen ;
- 2) de werking te verzekeren van de gemeenschappelijke diensten;
- 3) de herstellingen en werken, waartoe de algemene vergadering heeft besloten, uit te voeren en de herstellingen en werken te bestellen die dringend en noodzakelijk zijn;
- 4) de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en de inkomsten voor rekening van de gemeenschap te innen ;
- 5) aan ieder belanghebbende zijn driemaandelijke partikuliere rekening, en aan de algemene vergadering de jaarlijkse algemene rekeningen voor te leggen ;
- 6) het reservefonds te beheren;
- 7) het charter van het gebouw en de archieven van de mede-eigendom te bewaren, er eensluidende afschriften van af te leveren aan wie het behoort ;
- 8) uit naam van de mede-eigenaars alle verzekeringskontrakten voor de gemene rekening te onderschrijven volgens de afschriften van de algemene vergadering;
- 9) geschillen met derden of onder de mede-eigenaars betreffende de gemene delen te onderzoeken, verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en bij spoedgevallen, alle nodige vrijwarende maatregelen te treffen ;

IO) de mede-eigendom te vertegenwoordigen in rechte, als aanlegger of als verweerder. Te dien einde geeft elke mede-eigenaar, door zijn toetreding tot dit reglement kontraktueel en onherroepelijk mandaat aan de beheerder in functie;

II) aan de nieuwe eigenaar de beslissingen van de algemene vergadering bekend te maken, nadat de overdracht van de kavel hem werd betekend;

ARTIKEL 53 : Machten van de beheerder :

De beheerder, wanneer hij handelt binnen de grenzen van zijn opdracht, verbindt rechtsgeldig de mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

ARTIKEL 54 : Raad van beheer :

De algemene vergadering kan bijzondere machten verlenen aan een raad van beheer, samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters van de vergadering.

De leden van de raad van beheer vormen een kollege en kunnen slechts voltallig beraadslagen. Een afwezige kan zich door een kollega laten vertegenwoordigen.

De besluiten worden genomen bij meerderheid van de stemmen.

De raad houdt toezicht op de beheerder, onderzoekt zijn rekeningen, lost met hem alle belangrijke vraagstukken op, name-
lijk dat van de opportuniteit van werken, die noodzakelijk zijn maar niet dringend.

De raad roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid of ontslag van de beheerder of wanneer deze in gebreke blijft.

Indien er geen raad van beheer bestaat, kunnen zijn bevoegdheden door de algemene vergadering opgedragen worden aan haar voorzitter.

HOOFDSTUK VII - DIVERSE BEPALINGEN :

ARTIKEL 55 : Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen :

§ 1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht. Zij zijn verbindend voor alle eigenaars van kavels in het gebouw, voor hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Het reglement kan gewijzigd worden volgens de regelen die het daartoe bepaalt.

Het reglement en zijn wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

§ 2. Onderhavig reglement kan aangevuld worden door bijzondere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars, die niet van zakelijk recht zijn en waarvan de hypothekaire overschrijving niet vereist is. De naleving van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet opgelegd worden in alle akten, waardoor personen de eigendom van een kavel verkrijgen, voorts in alle huurkontrakten die worden gesloten.

§ 3. Het reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, de wijzigingen daarvan, de voorschriften en de beslissingen van de algemene vergadering vormen samen met de basisakte en de plannen, het charter van het gebouw.

Zij moeten uitgelegd worden in onderling verband.

WDB
\$

ARTIKEL 56 : Gemeenschap van de zijmuren :

De oorspronkelijke verkoper van de kavels behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op de afstandsprijs ingeval van overname van de gemeenschap van de zijmuren.

Hij zal alleen het recht hebben om over te gaan tot het opmeten en schatten van deze muren, om de afstandsprijs te ontvangen en er kwijting van te verlenen.

Dit voormeld voorbehoud kan voor de gezegde verkoper geen verantwoordelijkheid voortvloeien, noch de verplichting om tussen te komen in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of wederopbouw van deze muren.

De mede-eigenaars verbinden zich ertoe kosteloos aan de afstanden van gemeenschap mede te werken.

ARTIKEL 57 : Geschillen :

Bij geschillen betreffende de uitvoering of de uitlegging van het charter, beslist de rechter van de ligging van het goed

ARTIKEL 58 : Kosten :

De kosten van het reglement, van de aanvullende reglementen, alsook van de basisakte en de plannen, zijn ten laste van de mede-eigenaars in de verhouding van hun aandelen in de gemeenschap.

ARTIKEL 59 : Woonplaats :

Iedere eigenaar wordt geacht van rechtswege woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, tenzij hij aan de beheerder de keuze van een andere woonplaats in het rechterlijk arrondissement van de ligging van het goed betekend heeft.

Getekend "Ne Varietur"

als bijlage aan een akte

verleden door Notaris Georges BOELS
te KNOKE op 5-9-1980

Geregistreerd te KNOKE - HEIST

op 9 september 1980 bladen, — renvoeren.

Boek 6/42 blad 73 vak 6

ontvangen twintig september 1980 (25)
DE ONTVANGER