

BASISAKTE "RESIDENTIE SANTHOOF" SEKTIE IV

Ten jare negentienhonderd zevenenzeventig

Op

15 APR 1977

Voor ons, Meester Roger VERHUE, doctor in de rechten, notaris, ter standplaats Koksijde (Centrum Oostduinkerke).

Is Verschenen :

De naamloze vennootschap "ALGEMENE BOUW-, VERKOOP- EN AANKOOPMAATSCHAPPIJ" in het kort "A.B.V.A.M." hebbende haar maatschappelijke zetel te Nieuwpoort, Lefebvrestraat nummer 13, gelijkvloers (voorheen Wevelgem, Lode de Boningestraat 28), opgericht bij akte verleden voor de notaris Roger Verhue te Oostduinkerke op drie februari negentienhonderd achtentzestig, waarvan de standregelen werden bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig februari daaropvolgend onder nummer 322-1; en waarvan de standregelen werden gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders gehouden voor notaris Roger Verhue te Oostduinkerke op achttien december negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd eenenzeventig onder nummer 186-3 en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders gehouden voor de notaris Roger Verhue voornoemd in date van zesentwintig augustus negentienhonderd vierenzeventig, in bekendmaking in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad (wijziging statuten en kapitaalsverhoging)

De wijziging van de maatschappelijke zetel naar Nieuwpoort, Lefebvrestraat 13, gelijkvloers, werd bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 93-1.

Handelsregister van Veurne onder nummer 24317.

Belasting over de Toegevoegde Waarde, registratienummer 405460988 - Nieuwpoort.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel twaalf van de statuten door

Hierna genoemd "DE KOMPARANT"

Welke komparant, ons notaris, verzocht heeft akte te nemen van wat volgt :

UITEENZETTING.

1- De komparant is eigenaar van volgende grond :

STAD NIEUWPOORT - Nieuwpoort-Bad.

Een perceel BOUWGROND, gelegen langs de Franslaan, de Elisalaan, de Henegouwenstraat en de Brabantstraat, ten kadaster bekend sectie D nummer 425 en groot volgens gedane meting ZEVENDUIZEND TWEHONDERD TWE-

ENDERTIG VIERKANTE METER VEERTIG VIERKANTE DECIMETER (7.232,40 m²) en volgens kadaster groot TWEEENZEVENTIG AREN.

Palende noord-west met honderd twintig meter vierenveertig centimeter gezegde Franslaan, noord-oost met zestig meter de Henegouwenstraat, zuid-oost met honderd twintig meter vierenzestig centimeter gezegde Elisalaan en zuid-west met zestig meter de Brabantstraat.

Meting: Voorschreven goed werd uitgemeten door de Heer Etienne Gerard, landmeter te Nieuwpoort en door hem op plan gebracht en er aangeduid onder nummer 3 in date van tien januari negentienhonderd vierenzeventig, en gehecht aan een akte verkoop van het ambt van ondergetekende notaris Roger Verhue in date van eenentwintig januari negentienhonderd vierenzeventig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Oorspronkelijk behoorde deze grond toe aan mevrouw Marie-Madeleine Crombez, weduwe van heer Charles de Romrée de Vichenet te Brussel om deze verkregen te hebben in de erfenis van haar vader heer Henri-Louis-Benjamin Crombez, in leven wonende te Taintignies, er overleden op drieëntwintig januari negentienhonderd eenenveertig, en in het bijzonder om deze aandeeld te zijn geweest in volle eigendom bij akte verdeling verleden voor notaris Genin te Doornik op achtentwintig april negentienhonderd tweeënveertig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op negentiende mei daaropvolgende boek 2975 nummer 17.

Mevrouw Marie-Madeleine Crombez verkocht voorschreven grond aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Société de Vente et de Constructions "SOVECO" met zetel te Westende uitwijzens akte verleden voor ons ambt in date van eenentwintig januari negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op negentien maart volgende boek 5516 nummer 3.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid SOVECO verkocht dit goed aan de naamloze vennootschap A.B.V.A.M. voornoemd, onder voorbehoud van de vervulling van een opschortende voorwaarde, uitwijzens akte verleden voor ons ambt in date van eenentwintig januari negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op negentien maart volgende boek 5516 nummer 4.

De vervulling van de opschortende voorwaarde blijkt uit een akte verleden voor ons ambt in date van vierentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig, waardoor de naamloze vennootschap A.B.V.A.M. dientengevolge eigenares werd in volle eigendom van voorschreven grond. Deze akte werd overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op vier juli daaropvolgende, boek 5560 nummer 30.

2- Met het oog op het bouwen van een onroerend kompleks in verscheidene SEKTIES, zoals uiteengezet in een akte verleden voor het ambt van ondergetekende notaris Roger Verhue te Oostduinkerke, in date van zeven september negentienhonderd vierenzeventig, werd deze grond verkaveld in zes loten,
(en waarvan het plan werd gehecht aan voorberoepen akte), als volgt :

LOT I, dat de SEKTIE I uitmaakt, met een oppervlakte van ongeveer TWEEDUIZEND EN ZEVENTIG VIERKANTE METER (2.070 m²),

Welke SEKTIE I reeds werd gesteld onder het stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht en het regiem van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid bij basisakte verleden voor ons notaris Roger Verhue te Oostduinkerke, de dato zeven september negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne, op negen oktober daarna, boek 5621 nummer 4.

LOT II, dat de SEKTIE II zal uitmaken, met een oppervlakte van ongeveer DUIZEND HONDERD ZEVENTIG VIERKANTE METER (1.170 m²)

Welke SEKTIE II werd gesteld onder het stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht en het regiem van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, bij basisakte verleden voor ons notaris Roger Verhue te Oostduinkerke, de dato drie september negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne, op vier oktober daarna, boek 5944 nummer 26.

LOT III, dat de SEKTIE III zal uitmaken, met een oppervlakte van ongeveer DUIZEND HONDERD ZEVENTIG VIERKANTE METER (1.170 m²)

Welke Sektie III werd gesteld onder het stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht en het regiem van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, bij basisakte verleden voor ons notaris Roger Verhue te Koksijde (Centrum Oostduinkerke), de dato veertien januari negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne.

LOT IV, dat de SEKTIE IV zal uitmaken, met een oppervlakte van ongeveer DUIZEND HONDERD ZEVENTIG VIERKANTE METER (1.170 m²).

Welke Sektie IV bij deze akte wordt gesteld onder het stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht en het regiem van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

LOT V, dat de SEKTIE V zal uitmaken, met een oppervlakte van ongeveer ZEVENHONDERD TWEEENVEERTIG VIERKANTE METER VIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (742,50 m²).

LOT VI, dat de SEKTIE VI zal uitmaken, met een oppervlakte van ongeveer ACTHONDERD ZEVENENZEVENTIG VIERKANTE METER VIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (877,50 m²)

BASISAKTE.

De komparant heeft besloten op het LOT IV hiervoor, zijnde :

STAD NIEUWPOORT.

Een perceel BOUWGROND, gelegen tussen de Elisalaan en de Franslaan, ten kadaster bekend sektie D deel van nummer 425 en groot volgens gedane meting ongeveer duizend honderd zeventig vierkante meter (1.170 m²)

Palende of gepaald hebbende noord-west de Franslaan, noord-oost de komparant, zuid-oost de Elisalaan en zuid-west de Résidentie Santhoof-SSEKTIE III.

een FLATGEBOUW op te richten of te laten oprichten, waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal genoemd worden "RESIDENTIE SANTHOOF - SEKTIE IV".

De komparant verklaart en erkent dat de werkende notaris zijn aandacht heeft gevestigd op de beschikkingen van de wet van negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, evenals op de koninklijke besluiten ter uitvoering ervan, en dat hij al de nodige toelatingen heeft bekomen, en ontslaat de werkende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele als professionele.

De komparant heeft verder verklaard dat de bouwvergunning en de plannen van het onroerend kompleks "RESIDENTIE SANTHOOF" werden gehecht aan de akte "Comparatie - Algemeen Onroerend Statuut en Algemeen Reglement van Inwendige Orde" van ons ambt dato zeven september negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne op negen oktober daarna, boek 5621 nummer 3.

Welke akte dient beschouwd te worden samen met deze akte als een en ondeelbaar geheel .

Aansluitend op voorgaande plannen heeft komparant ons notaris heden een stel "plannen van uitvoering" overhandigd, opgemaakt door Architectuurburo D.B.B. Architect Hans Baert, te Kortrijk, Leiestraat, 14, gedagtekend van veertien september negentienhonderd zesenzeventig, en vijftien februari negentienhonderd zevenenzeventig, om aan deze akte te worden gehecht, te weten :

- Plan 1 : Situatie, inplanting, ligging
- Plan 2 : Type verdieping van één tot en met negen
- Plan 3 : Technische verdieping
- Plan 4 : Gelijkvloerse verdieping
- Plan 5 : Nivo -1 Parkeerdek

- Plan 6 : Nivo -2 Parkeerdek
- Plan 7 : Noordgevel Franslaan
- Plan 8 : Zuidgevel Elisalaan
- Plan 9 : Dwarsdoorsnede over blok B en garages.
- Plan 10 : Bovenaanzicht Parkeerdekken en terrassen
- Plan 11 : Parkeergarage Nivo min twee meter achtenenvijftig en een halve centimeter en min vier meter eenendertig centimeter
- Plan 12 : Parkeergarage Nivo min vier meter dertien centimeter en min vijf meter dertien en een halve centimeter.

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

Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering wat huidige Residentie Santhoof - Sektie IV als het gehele onroerend kompleks Residentie Santhoof betreft zal alleen de komparant in deze al de privatieve als de gemene delen bouwen of laten bouwen door de personen of persoon door hem aan te duiden.

De werken zullen worden uitgevoerd ofwel voor rekening van de komparant, ofwel voor rekening van de andere verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond of van een in aanbouw zijnde privaatief of van een te bouwen privaatief.

Ieder der kopers zal hem te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

Voor zoveel als nodig zal elke koper in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de grond, moeten afstand doen van het recht op natrekking dat in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover zijn recht betrekking heeft op de privatieve delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van de privatieve delen, waarvan hij zich de eigendom voorbehoudt, ten titel van natrekking.

Na deze uiteenzetting vraagt de komparant ons akte :

1- van zijn wil van nu reeds het flatgebouw te stellen onder het bijzondere stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig). - Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw "Residentie Santhoof - Sektie IV " zal gesplitst zijn in enerzijds : privatieven waarop de eigenaar van een privaatief een uitsluitend recht van eigendom zal uitoefenen, en anderzijds : gemene delen of zaken die uitsluitend zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk, elk voor de fraktie hierna bepaald.

2- van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt. Dit reglement geldt als wet

voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegenen die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijziging of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn de verplichtingen inhouden al de voorschriften ter zake stipt te eerbiedigen en na te leven.

HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT.
ALGEMENE OPMERKINGEN.

Artikel één :

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis, paragraaf één, van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), heeft de komparant zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelende al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

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

Artikel twee :

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

Artikel drie :

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het "REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM".

HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Artikel vier : Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

Zoals gezegd zal het flatgebouw voorwerp dezer worden opgericht op het LOT IV hiervoor beschreven.

Diensvolgens heeft de huidige basisakte enkel betrekking op de bouwgrond gekend onder Lot IV met een oppervlakte van ongeveer duizend honderd zeventig vierkante meter (1.170 m²).

Dit perceel paalt :

Noord-west aan de Franslaan

Zuid-west aan de Résidentie Santhoof - Sektie III

Zuid-oost aan de Elisalaan

Noord-oost de Naamloze Vennootschap "A.B.V.A.M."

Dit goed is thans kadastraal gekend Sektie D, deel van nummer 425 en groot ongeveer DUIZEND HONDERD ZEVENTIG VIERKANTE METER (1.170 m²)

Daaruit volgt dat de overige loten, te weten :

LOT V met een oppervlakte van ongeveer ZEVENHONDERD TWEENVEERTIG VIERKANTE METER VIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (742,50 m²)

en LOT VI met een oppervlakte van ongeveer ACHTHONDERD ZEVENENZEVENTIG VIERKANTE METER VIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (877,50 m²)

uit huidige basisakte worden gesloten en de uitsluitende en volle eigendom blijven van de komparant.

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd en het verschil in meer of in min, ook al overtrof het één/twintigste of meer, zal in het voordeel of het nadeel zijn van de medeeigenaars, zonder tussenkomst van de comparant noch verhaal tegen hem.

Artikel vijf : Samenstelling van het gebouw.

Volgens de plannen aangehecht zoals hoger werd vermeld, bestaat het flatgebouw uit :

- drie kelderverdiepingen
- het gelijkvloers
- negen verdiepingen
- één technisch verdiep

A. In de KELDERVERDIEPINGEN

I. ONDER het FLATGEBOUW.

1. Kelderverdieping -1 (op twee meter achtenvijftig en een halve centimeter onder de grond)
 - Tien garages (10)
2. Kelderverdieping -2 (op vijf meter dertien en een halve centimeter onder de grond)
 - Tien garages (10)

II. ONDERGROND naast het FLATGEBOUW.

1. Kelderverdieping nivo -1 (op twee meter achtenvijftig en een halve centimeter onder de grond)
 - Zestien parkeerplaatsen (16)

2. Kelderverdieping nivo -2 (op vier meter eenendertig centimeter onder de grond)

- zestien parkeerplaatsen (16)

3. Kelderverdieping nivo -3 (op vijf meter dertien en een halve centimeter onder de grond)

- zestien parkeerplaatsen (16)

B. Op het GELIJKVLOERS.

- twee enkele garages (2)

- vier dubbele garages (4)

- zes studio's (6)

C. De VERDIEPINGEN - EERSTE tot en met NEGENDE VERDIEPING.

Op iedere verdieping :

- Vier appartementen met één slaapkamer (4)

- Vijf studio's (5)

D. Op het TECHNISCH VERDIEP.

- twee appartementen (2)

- één studio (1)

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

A. De KELDERVERDIEPINGEN :

I. Onder het Flatgebouw:

De privatieve delen zijn :

1. De Kelderverdieping -1

Tien garages gekend onder de nummers 036 - 038 - 040 - 042 - 044 - 037 - 039 - 041 - 043 en 045.

2. De Kelderverdieping -2

Tien garages gekend onder de nummers 0036 - 0038 - 0040 - 0042 - 0044 - 0037 - 0039 - 0041 - 0043 en 0045.

Dit alles zoals duidelijk blijkt uit de aangehechte nummeringsplannen.

De eigendom van een garage omvat : het eigenlijk lokaal met zijn eventuele toegangsdeur.

De gemene delen begrijpen :

De toegangswegen tot de garages.

II. Ondergrond naast het Flatgebouw :

De privatieve delen begrijpen :

1. Kelderverdieping nivo -1 (op twee meter achtenvijftig en een halve centimeter onder de grond) :

Zestien parkeerplaatsen gekend onder de nummers 240 - 242 - 244 - 246 - 248 - 250 - 252 - 254 - 249 - 251 - 253 - 255 - 257 - 259 - 261 en 263.

2. Kelderverdieping nivo -2 (op vier meter eenendertig centimeter onder de grond)

Zestien parkeerplaatsen gekend onder de nummers 339 - 341 - 342 - 345 - 347 - 349 - 351 - 353 - 348 - 350 - 352 - 354 - 356 - 358 - 360 en 362.

3. Kelderverdieping nivo -3 (op vijf meter dertien en een halve centimeter onder de grond)

Zestien parkeerplaatsen gekend onder de nummer 449 - 451 - 453 - 455 - 457 - 459 - 461 - 463 - 440 - 442 - 444 - 446 - 448 - 450 - 452 en 454.

Dit alles zoals duidelijk blijkt uit de aangehechte nummeringsplannen. De eigendom van een parkeerplaats omvat : de parkeerruimte met zijn afbakeningslijn en zijn nummer.

De gemene delen begrijpen :

De op- en afrit naar de keldergarages en parkeerplaatsen, de afbakening ervan, de toegangswegen tot de garages en parkeerplaatsen, de manoeuvreerruimte.

B. Het GELIJKVLOERS :

De privaatieve delen zijn :

- Vijf garages genummerd 37 - 38 - 39 - 40 en 41.

De eigendom van een garage omvat : het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

- Vier studio's genummerd 419 - 420 - 421 en 422.

- Studio Type 19 dragende het nummer 4019 paalt west aan de Résidentie Santhoofte Sektie III, noord de garage 37, oost de Inkom en zuid de Elisalaan.

- Studio Type 20 dragende het nummer 4020 paalt west aan de trap-hall en inkom, noord de garage 39, oost de Studio Type 21 en zuid de Elisalaan.

- Studio Type 21 dragende het nummer 4021 paalt west aan de Studio Type 20, noord de garage 40, oost de Studio Type 22 en zuid de Elisalaan.

- Studio Type 22 dragende het nummer 4022 paalt west aan de Studio Type 21, noord de garage 41, oost de verkoper naamloze vennootschap Abvam en zuid de Elisalaan.

Elk van deze studios kan als volgt beschreven worden :

De badkamer met stortbad, lavabo en toilet, een bergkast, een slaapkamer, de kitchinette, de eigenlijke studio met terras uitgevende op de Elisalaan.

De gemene delen van het gelijkvloers zijn :

De op- en afrit naar de keldergarages en parkeerplaatsen, de afbakening ervan en eventueel de versiering, de oprit naar de garages en het gedeelte ervan dat het terras zal vormen, de voorgrond tussen gebouw en straten, en in het gebouw zelf, de inkomdeur, de inkomhall, lokaal voor huisvuil, vuilnisschacht, lokaal voor telegraaf en telefoon, de verdeelruimte, twee liften, liftkoker, liftput, de trap, trap-hall, trapkoker, een meterkast, berging, verluchtungskoker, de achterinkom.

C. DE VERDIEPINGEN : de EERSTE tot en met de NEGENDE VERDIEPING.

De privaatieve delen van elk dezer verdiepingen bestaan uit :

Vier appartementen en vijf studio's.

- Appartement Type 04 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan de Studio 03, zuid aan het appartement 07, west aan de studio 05, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette de living met terras en een slaapkamer met terras.

- Appartement Type 07 : geeft uit op de Elisalaan, paalt noord aan het appartement 04, oost aan het appartement 08, west aan de studio 06, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette de living met terras en een slaapkamer met terras.

- Appartement Type 08 : geeft uit op de Elisalaan, paalt noord aan de studio 03, oost aan het appartement 09, west aan het appartement 07, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette de living met terras en een slaapkamer met terras.

- Appartement Type 09 : geeft uit op de Elisalaan, paalt noord aan de studio 01, oost de verkoper Naamloze Vennootschap Abvam, west aan het appartement 08, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette, een slaapkamer, de living met terras.

- Studio Type 01 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan de verkoper Abvam, zuid aan het appartement 09, west aan de studio 02, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette, de living met terras.

- Studio Type 02 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan de studio 01, zuid aan het appartement 09, west aan de studio 03, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette, de living met terras.

- Studio Type 03 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan de studio 02, zuid aan het appartement 08, west aan het appartement 04, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette, de living met terras.

- Studio Type 05 : geeft uit op de Franslaan, vormt de Noord-west hoek van het gebouw, paalt oost aan het appartement 04, zuid aan de studio 06, west aan de Résidence Santhoofst Sektie III, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangsdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette, de living met terras.

- Studio Type 06 : geeft uit op de Elisalaan, vormt de zuid-west hoek van het gebouw, paalt oost aan het appartement 07, en noord aan de studio 05, en kan als volgt beschreven worden :

de ingangsdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met vestiaire, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette, de living met terras.

De gemene delen van elk dezer verdiepingen bestaan uit :
de gemene gangen tussen de verschillende privatieven, het sas met zelfsluitende deur, de liften, liftkoker, de trap, traphall, trapkoker, vuilnisschacht, meterkast electriciteit.

D. Het TECHNISCH VERDIEP :

De private delen van het technisch verdiep zijn :

- twee appartementen
- een studio

Appartement TV-1 : geeft uit op de Franslaan, vormt de noord-oost hoek van het gebouw, paalt zuid aan het appartement TV-2 en kan als volgt beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de vluchtweg, en traphall, de inkomhall, de inkomdeur, de living met terras, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette en een slaapkamer met terras, uitgevende op de Franslaan.

Appartement TV-2 :

geeft uit op de Elisalaan, vormt de zuid-oost hoek van het gebouw, paalt noord aan het appartement TV-1 en kan als volgt beschreven worden :
de inkomdeur die het appartement verbindt met de vluchtweg, en traphall, de inkomhall, de inkomdeur, de living met terras, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette en een slaapkamer met terras, uitgevende op de Elisalaan.

- Studio TV-3 : geeft uit op de Elisalaan, vormt de zuid-west hoek van het gebouw, paalt west aan de Résidence Santhoofst - Sektie III, noord aan de traphall, en kan als volgt beschreven worden :

de inkomdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall, de badkamer met bad, lavabo en toilet, de kitchinette, de eigenlijke studio met terras, uitgevende op de Elisalaan.

De gemene delen van het technisch verdiep zijn :

de gangen tussen de privatieven, brandpreventiedeuren, de vluchtweg, de liften, liftkoker, liftmotoren, trap, traphall, trapkoker, vuilnisschacht, meterkast electriciteit en de stookplaats.

De privatieven van het technisch verdiep bekomen het uitsluitend genot ten titel van erfdiensbaerheid en zakelijk recht, van het gedeelte der dakingen, vrij gekomen ingevolge de achteruitbouw ten overstaan van de hoofdgevel voor zover deze daken als terras of solarium worden ingericht en er niet anders over werd beslist.

Artikel zes : NUMMERING

De privatieve delen in deze beschreven zijn genummerd zoals hoger gezegd en de nummering staat duidelijk op al de plannen desbetreffende aangeduid.

Voor de verdiepingen de volgende verduidelijking :

- het eerste cijfer links duidt het Blok aan : Santhoofst Vierde Blok;
- Het cijfer rechts ervan duidt de verdieping aan;
- De twee laatste cijfers duiden het type privaat aan.

Ten titel van voorbeeld :

4101 = In de Residentie Santhoofst Sektie IV eerste verdieping, studio Type 01.

- 4409 = In de Residentie Santhoofst Sektie IV vierde verdieping, het appartement Type 09.

De nummering der verdiepingen is de volgende :

- eerste verdieping : De Appartementen 4104 - 4107 - 4108 - 109
De Studio's 4101 - 4102 - 4103 - 4105 - 4106
- tweede verdieping : De Appartementen 4204 - 4207 - 4208 - 4209
De Studio's 4201 - 4202 - 4203 - 4205 - 4206
- derde verdieping : De Appartementen 4304 - 4307 - 4308 - 4309
De Studio's 4301 - 4302 - 4303 - 4305 - 4306
- vierde verdieping : De Appartementen 4404 - 4407 - 4408 - 4409
De Studio's 4401 - 4402 - 4403 - 4405 - 4406
- vijfde verdieping : De Appartementen 4504 - 4507 - 4508 - 4509
De Studio's 4501 - 4502 - 4503 - 4505 - 4506
- zesde verdieping : De Appartementen 4604 - 4607 - 4608 - 4609
De Studio's 4601 - 4602 - 4603 - 4605 - 4606
- zevende verdieping : De Appartementen 4704 - 4707 - 4708 - 4709
De Studio's 4701 - 4702 - 4703 - 4705 - 4706
- achtste verdieping : De Appartementen 4804 - 4807 - 4808 - 4809
De Studio's 4801 - 4802 - 4803 - 4805 - 4806
- negende verdieping : De Appartementen 4904 - 4907 - 4908 - 4909
De Studio's 4901 - 4902 - 4903 - 4905 - 4906

Artikel zeven : Plannen.

Al de privatieve en gemene delen van de Residentie Santhoofst - Sektie IV voorwerp dezer akte staan uitdrukkelijk verbeeld en vermeld op de plannen hoger gerepertorieerd en genummerd welke "ne varietur" getekend door de comparant en ons notaris, en welke aan deze akte gehecht blijven.

Deze plannen vormen met de basisakte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het andere.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voorkomende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten geduld worden door de partijen.

Artikel acht : Bijzonderheden - Voorbehoud - Erfdienstbaarheden.

1) Het is de comparant steeds toegelaten :

- a) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b) twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom te verenigen.
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalende privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau.
- d) een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangende van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

Zoals gezegd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aanpalende eigendommen gewijzigd worden in geval bij toepassing van artikel acht, een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou kunnen ontstaan tussen de verschillende privateive eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belang-hebbenden.

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

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

2) Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten gewijzigd en goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel vijftien hierna.

In geval van wijzigingen aan de gemene delen betreffende recreatie en groenzones en terras en het ondergronds parkingkompleks, zal hiervoor vooraf gunstig advies dienen gevraagd aan de Algemene Raad, waarvan sprake in de gemelde akte "Comparatie - Algemeen Onroerend Statuut en Algemeen Reglement van Inwendige Orde", daar de lasten hiervan ten laste zijn van het ganse Onroerend Kompleks "Résidence Santhoof".

3) De comparant heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of

door de Regie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst, of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de comparant in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen. Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen van de bouwkunst.

4) Alleen de comparant heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

5) Alleen de comparant heeft het recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren of zijgevels, en op de prijs van verkoop of onteigening van grond, zo het geval zich voordoet.

Hij alleen zal overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

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

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en door het enkel feit van de aankoop in deze Résidence geeft elke koper automatisch volmacht aan de comparant in deze, om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor de rekening van de comparant zoals voorzegt, bij de juridische bewerkingen, zodat de comparant alle stukken en akten zal mogen tekenen, en alles zal kunnen doen wat nodig nuttig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

6) De comparant heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, welke gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enz. en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterbedeling. Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen enz. door de privatieven te komen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede eigenaars geen toelating tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling, alsook de comparant in deze hebben toegang tot deze stookplaats.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal gans de instelling behoren tot de gemene delen tot aan de vertakking naar het privaatief, behoudens hetgene hierna

wordt bepaald. Van daar af tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop is de installatie privaatief, zoals radiatoren, kranen warmtemeter, kamerthermostaat enzovoort.

Alhoewel de tellers privaatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers toebehorende aan de regie.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privaatieve delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

Ingeval echter de verwarming geschiedt bij middel van elektrische stroom, zullen de navermelde bepalingen van toepassing zijn :

Paragraaf één : de comparant machtigt de naamloze vennootschap " Intercom " of haar rechtsoptvolgers, voor gans de duur van de bevoorradings in elektrische stroom of energie van het grondgebied der gemeente Middelkerke, door " Intercom " hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks, om :

a) Om het even welk zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrustings van de hoogspanningskabinen in het lokaal daartoe bestemd, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid, worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit totdat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw of de belangen van de mede eigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of librocementbuizen aangeduid op een plan.

c) de toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal, te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoeleinden.

Paragraaf twee :

a) Voor al wat materiaal betreft bedoeld sub paragraaf één, ver zaken de mede eigenaars het recht van natrekking in te roepen.

b) Het onderhoud van het gebouw van de kabinen valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) De bewoners van het gebouw hebben geen verhaal tegen de naamloze vennootschap "Intercom " of haar optvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningskabinen.

d) De kabinen kan voor de behoeften van elektrische stroom van

andere panden, naar vrij oordeel van de naamloze vennootschap " Intercom " gebruikt worden.

e) Alle welkdanige onkosten, voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de kabinen door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de naamloze vennootschap " Intercom ".

f) De naamloze vennootschap " Intercom " en de mede-eigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij kunnen uitoefenen de één tegen de andere, voor alle schade teweeggebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van de onderhavige clause.

De mede-eigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken door deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de naamloze vennootschap " Intercom ". De verzekeringspolis moet verder worden voorgelegd aan de naamloze vennootschap " Intercom " op haar eerste verzoek.

7) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurend en onderbroken erfdiensbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de koper, en zonder tussenkomst van de comparant, noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

8) De garages en parkings mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationneren, met uitzondering van elke huurwagen of taxi.

Zij mogen eveneens gebruikt worden om kleinere motorrijtuigen te plaatsen, evenals fietsen, kinderwagens en plezierboten. De garages (de parkings uitgesloten) mogen ook dienen als reserve-opslagplaats voor de eigenaars van een appartement of studio in het flatgebouw, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen; doch goederen of produkten die een gevaar of hinder betekenen wegens brandgevaar, ont-ploffing of geur zijn echter verboden. De garages mogen niet als winkel of werkplaats worden gebruikt, zelfs niet door een amateur.

De comparant behoudt zich het recht voor de bestemming van de garages te wijzigen.

Het is verboden, bij stilstand, de motor herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwensel vanoppuntstelling of anders. De bestuurders mogen geen gebruik maken van de geluidssignalen van hun wagen in de garages of doorritten, inritten en uitritten. Zij mogen geen vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

Zo de chauffeurs 's nachts binnenkomen zullen zij vermijden de

nachtrust van de bewoners van het flatgebouw te storen. Een camionette of kleine vrachtwagen mag in een garage geplaatst worden, doch nooit een huurwagen of een taxi.

9) De comparant heeft het recht om zo nodig een nader aan te duiden lokaal in de kelderverdieping of elders ter beschikking te stellen van de regie die instaat voor de electriciteitsdistributie en dit ten einde er een transformatiekabien in te richten. De kosten van onderhoud en verlichting van het lokaal, alsook de premie van een verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze regie, die echter voor het overige in geen enkele kost betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van deze regie zal toegang hebben tot dit lokaal, doch dan ook op elk ogenblik.

Vanzelfsprekend zal de electriciteitsuitrusting welke er geplaatst is, steeds de eigendom blijven van deze regie. Dit voorbehoud en recht brengt tevens mede het recht om kabels en leidingen, zo van de hoogspanning als van de laagspanning te geleiden zowel door de privatieven als door de gemene delen.

Verder zal de comparant het recht hebben om nu of later tijdens en voor de duur van het bouwen van dit gebouw, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals afsluitingen, stellingen, doorgangen voor de materialen enzovoort.

De eigenaars zullen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke antenne, welke de comparant in huidig flatgebouw zou kunnen ter beschikking stellen. Zo dit laatste echter niet het geval is, zal de algemene vergadering ertoe gehouden zijn een gemeenschappelijke antenne op te richten of te doen oprichten. Indien er eigenaars zijn die niet aansluiten op de gemeenschappelijke televisie-antenne zullen zij de vergoeding betaald voor aansluiting door de comparant, aan deze dienen terug te betalen, zonder verhaal.

10) Zoals voorzeggd bekomen de privatieven van het technisch verdiep, het uitsluitend genot van het vrij gekomen gedeelte der dakingen ingevolge de achteruitbouw en voor zoveel deze dakingen als terras ingericht werden. Ieder privaatief van dit verdiep bekomt dit genot van het gedeelte gelegen voor zijn privaatief en dit ten titel van erfdiensbaarheid en zakelijk recht.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen en/of solariums is ten laste van de gemeenschap, behoudens verhaal in geval van misbruik van rechten.

11) De comparant behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, of plaatsen in het op te richten onroerend kompleks, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in deze beschreven.

12) Ieder eigenaar van een privaatief is verplicht op de meest geschikte plaats een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen. Dit alles natuurlijk op uitsluitende kosten van de betrokken eigenaars.

13) Voor het beheer van het gebouw en dit te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering, wordt als zaakvoerder of syndicus aangeduid de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo Westland" zoals bepaald in gemelde akte "Comparutie - Algemeen Onroerend Statuut en Algemeen Reglement van Inwendige Orde.

14) Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend of dienend erf is, dat beugels, haken, en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balconen of terrassen, gevels, enzovoort en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair, naar en van de verschillende privaatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en dat toegang zal moeten worden gegeven door de privaatieven tot de terrassen en balconen in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwestieuze meubels en mobilair en dit alles steeds op eigen verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizingen doet uitvoeren.

15) De autovoerders mogen slechts beschikken over de normale brandstofvoorraad welke in hun wagen is.

De aanwezigheid van vloeibare brandstof in de wagen of daarbuiten is ten strengste verboden.

16) Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privaatieve delen.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse staren van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhaken of laten afhaken van de sleutels van het privaatief.

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

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

17) Tussenkost in de algemene onkosten.

De comparant bouwt de privaatieven met het oog op de verkoop, zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussen komen in de algemene onkosten, voor wat betreft de niet verkochte privaatieven.

Deze uitzondering geldt tot op het ogenblik dat de kwestieuze privaatieven betrokken, uitgbaat of verhuurd worden.

Hij zal evenmin moeten tussenkomen in de algemene onkosten indien hij een privaatief zou ter beschikking stellen van de electriciteitsmaatschappij, maatschappij van aardgas verdeling of andere.

18) Algemene regel.

Er wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de comparant het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede eigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatste, om welkdanige reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privaatieve delen en er wijzigingen aanbrenge.

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

19) Het is de eigenaars of bewoners ten strengste verboden welke voorwerpen ook te gooien door vensters of op balcon. Het is tevens verboden tapijten of kledingstukken te borstelen of uit te kloppen, ten einde beschadiging of bevuiling te vermijden.

OPMERKING - ERFDIENSTBAARHEID.

In een akte verleden voor werkende notaris Roger Verhue te Koksijde (Centrum Oostduinkerke) in date van veertien januari negentienhonderd zevenenzeventig (basis-akte Sektie III) overgeschreven ten kantore van hypotheke te Veurne, staat letterlijk vermeld wat volgt :

" Comparant laat opmerken dat de uitvoeringsplannen voor de Sektie
" III deels bestaan uit : deze van de Sektie II, die de helft van huidig
" perceel innemen, en deze van de Sektie IV die de andere helft van hui-
" dig perceel innemen. Daaruit volgt dat het flatgebouw van de Sektie III
" onder andere voor zijn inkom trap en liften doorgang en overgang is
" aangewezen deels op Sektie II en deels op Sektie IV.

" Daarmede rekening houdende heeft de comparant een erfdiensbaar-
" heid gevestigd van gebruik van ondermeer inkom, trap en liften en
" een erfdiensbaarheid van doorgang en overgang, waarbij de Sektie II,
" eigendom van de comparant en gelegen westelijk van het perceel Sektie
" III voorwerp dezer, dienend erf is ten opzichte van de helft van
" Sektie III voorwerp dezer.

" Deze erfdiensbaarheid werd gevestigd in een akte verleden voor
" ondergetekende notaris Roger Verhue in date van drie september negen-
" tienhonderd zesenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheke
" te Veurne.

" Tevens vestigt comparant eenzelfde erfdiensbaarheid waarbij zijn
" eigendom het perceel Sektie IV, dienend erf zal zijn ten opzichte van
" de helft van Sektie III voorwerp dezer, door het enkel feit van de ver-
" koop van een privaatief.

" De beschrijving der privaatieven van Sektie IV zullen echter even-
" eens het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke basisakte.

" Dienaangaande wordt verder verwezen naar het Hoofdstuk II - 2. -
" Erfdienstbaarheid paragraaf A) - van de akte Comparutie Algemeen
" Onroerend Statuut en Algemeen Reglement van inwendige order- opgemaakt
" door de ondergetekende notaris Roger Verhue te Oostduinkerke, op zeven
" september negentienhonderd vierenzeventig, waarvan hoger sprake".

In aansluiting op wat voorafgaat vestigt de comparant in deze op het perceel grond dat het voorwerp uitmaakt van deze basisakte een erfdienstbaarheid in voordeel van Sektie III, erfdienstbaarheid van gebruik van onder meer inkom, trap en liften en een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang waarbij huidige Sektie IV dienend erf is in voordeel van Sektie III, tweede helft.

HOOFDSTUK II : WONINGSTATUUT.

SEKTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

Artikel negen :

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

De appartementen, de studio's, de garages en parking worden genoemd "De Privatieven".

Artikel tien :

Ieder privaat bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door VIERENTACHTIG DUIZEND / VIERENTACHTIGDUIZENDSTEN (84.000 / 84.000sten) verdeeld als volgt :

A. IN DE KELDERVERDIEPING :

I. Onder het flatgebouw :

1. Kelderverdieping -1 :

- Elke van deze tien garages heeft zestig fracties
of samen zeshonderd fracties : 600 / 84.000

2. Kelderverdieping -2 :

- Elke van deze tien garages heeft zestig fracties
of samen zeshonderd fracties : 600 / 84.000

II. Ondergronds naast het flatgebouw :

1. Kelderverdieping Niveau -1 (op twee meter acht en vijftig en een halve centimeter onder de grond)

Elke van deze zestien parkeerplaatsen heeft vijftig fracties of samen achthonderd fracties : 800 / 84.000

2. Kelderverdieping Niveau -2 (op vier meter eenendertig centimeter onder de grond)

Elke van deze zestien parkeerplaatsen heeft vijftig fracties of samen achthonderd fracties : 800 / 84.000

3. Kelderverdieping Niveau -3 (op vijf meter dertien en een halve centimeter onder de grond)

Elke van deze zestien parkeerplaatsen heeft vijftig fracties of samen achthonderd fracties : 800 / 84.000

B. HET GELIJKVLOERS :

- de garages 37 - 39 - 40 en 41 hebben elk zestig fracties of samen tweehonderd veertig fracties :	240 / 84.000
- de garage nummer 38 heeft veertig fracties :	40 / 84.000
- de studio's 19, 20, 21 en 22 hebben elk zeshonderd vijftig fracties of samen tweeduizend zeshonderd fracties :	2.600 / 84.000

C. DE VERDIEPINGEN - EERSTE tot en met NEGENDE VERDIEPING.

- de studio's 4101 - 4102 - 4103 - 4105 - 4106	
- de studio's 4201 - 4202 - 4203 - 4205 - 4206	
- de studio's 4301 - 4302 - 4303 - 4305 - 4306	
- de studio's 4401 - 4402 - 4403 - 4405 - 4406	
- de studio's 4501 - 4502 - 4503 - 4505 - 4506	
- de studio's 4601 - 4602 - 4603 - 4605 - 4606	
- de studio's 4701 - 4702 - 4703 - 4705 - 4706	
- de studio's 4801 - 4802 - 4803 - 4805 - 4806	
- de studio's 4901 - 4902 - 4903 - 4905 - 4906	
hebben ieder zeshonderd zeventig fracties of samen vierendertigduizend zeshonderd vijftig fracties :	34.650 / 84.000
- de appartementen 4104 - 4204 - 4304 - 4404 - 4504 - 4604 - 4704 - 4804 en 4904 hebben ieder duizend tweehonderd fracties of samen tienduizend achthonderd fracties :	10.800 / 84.000
- de appartementen 4107 - 4207 - 4307 - 4407 - 4507 - 4607 - 4707 - 4807 - 4907 hebben ieder duizend fracties of samen negenduizend fracties :	9.000 / 84.000
- de appartementen 4108 - 4208 - 4308 - 4408 - 4508 - 4608 - 4708 - 4808 - 4908 hebben ieder duizend honderd fracties of samen negenduizend negenhonderd fracties :	9.900 / 84.000
- de appartementen 4109 - 4209 - 4309 - 4409 - 4509 - 4609 - 4709 - 4809 - 4909 hebben ieder duizend en vijftig fracties of samen negenduizend vierhonderd vijftig fracties :	9.450 / 84.000

D. HET TECHNISCH VERDIEP :

- Het appartement TV-1 heeft duizend driehonderd fracties :	1.300 / 84.000
- Het appartement TV-2 heeft duizend vierhonderd fracties :	1.400 / 84.000
- De studio TV-3 heeft duizend en twintig fracties :	1.020 / 84.000

TOTAAL : VIERENTACHTIG DUIZEND / VIERENTACHTIG DUIZENDSTEN.

84.000 / 84.000
=====

Artikel elf : Gemene delen.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen , onder meer :

- a) de grond zoals hierboven beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- c) het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- d) de eventuele voetpaden en hovingen;
- e) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- f) de dakingen en hun goten;
- g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- h) de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons of terrassen en vensters, de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren);
- i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit vanaf de straat tot aan de particulier tellers;
- j) de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- k) de gangen, doorgangen, en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;
- l) de algemene inkom met inkomdeur en toegang;
- m) de luchtkokers;
- n) de eventuele vuilnisschachten met hun bijbehoren;
- o) de deuropener;
- p) de lift, de liftkoker, de kabinen waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

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

Ten verklarende titel wordt alhier vermeld dat, alhoewel alle kosten betreffende parkingkompleks en recreatie en groenzone ten laste gelegd worden van het ganse onroerend kompleks "Résidence Santhoof" het deel grond en gebouw ervan dat valt onder huidige sektie gemeen deel is van deze sektie.

Artikel twaalf : Privatieve delen.

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus, ten titel van voorbeeld :

- a) de bekleeding van de grond, bälcons en terrassen (parket, plankenvloer, tegels, enz.);
- b) de binne-muren met hun deuren, hun bekleeding en bedekking;
- c) de mede eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve;
- d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
- g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen;
- h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enz.
- i) de balkons en terrassen met hun leuningën, en eventuele bergplaatsen;
- j) de brievenbus in de inkom.

Samengevat is privaatieve eigendom, al wat zich binnenin de privaatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn, zoals :

- de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen;
- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- de privaatieve tellers van water, gas en electriciteit.

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de op het dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend gebruik ten voordele van dit privaatief, en ieder voor wat betreft het deel dat zich bevindt voor het privaatief.

Artikel veertien : Zakelijke rechten.

De uit onverdeelheidstreding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeelheid.

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

accessorium.

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

Artikel vijftien :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg, brengen, betreffende de gemene delen of privaatieven van anderen.

Schade en beschadiging die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieven, zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfder tijde als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen in hyn privaatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchtingsschouwen, kolommen, enzovoort, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna bepaald.

Artikel zestien :

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

Het alles onder voorbehoud van wat reeds gemeld onder artikel acht nummer twee, derde alinea hiervoor betreffende het parkingkompleks en de recreatie en groenzone en terras.

SEKTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel zeventien :

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

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sektie drie.

Artikel achttien :

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

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

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

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

Artikel negentien .:

De vergoedingen van zaakvoerder worden vastgesteld zoals bedoeld in de akte "Comparutie - Algemeen Onroerend Statuut en Algemeen Reglement van Inwendige Orde" en gelden als algemene onkosten.

Artikel twintig :

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en electriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de medeigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.

Artikel eenentwintig :

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent

7thans "Immo
Westland" aan-
geduid onder
artikel 8, 13)
hierboven

verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissing nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Artikel twee en twintig :

Minstens éénmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en int deze sommen; Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd worden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

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

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de comparant of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder medeigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot welke steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende titel of ten kostelozen titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprake.

Ieder overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aangetekend schrijven.

Artikel drie en twintig : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een medeigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom gevraagd door de zaakvoerder te betalen of aan deze laatste terug te betalen, zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de zaakvoerder over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de zaakvoerder gerechtigd :

- a. de levering van water, gas en electriciteit aan de ingebrekegeblevene stop te zetten.
- b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.
- c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden welke toekomen aan de medeigenaar, welke in gebreke blijft; te dien einde doet ieder medeigenaar van nu voor aldan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de zaakvoerder voor het geval die medeigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huuder bekommt rechtsgeldig kwijting van de zaakvoerder.

3. Alle sommen waarvan de zaakvoerder betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op, op voet van tien frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan sprake sub één hierboven.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de medeigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advokaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

Artikel vier en twintig :

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand; de voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken, en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

SEKTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel vijftwintig :

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

Alle eigenaars van een privaatief, alsook hen die een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen vormen samen de algemene vergadering.

De rechtspersonen worden door een lasthebber vertegenwoordigd.

Al de gerechtigden dienen te worden opgeroepen tot de algemene vergadering.

Artikel zesentwintig :

De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle gerechtigden tegenwoordig zijn of minstens regelmatig werden opgeroepen. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet. In algemene vergadering bijeengeroepen hebben de medeëigenaars de meest uitgebreide machten.

Artikel zevenentwintig :

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar op de dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag. Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars welke samen minstens één/vierde van de quotiteiten van het gebouw vertegenwoordigen.

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

Artikel achtentwintig :

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

In geval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met vermelding dat

het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen en hoogstens tien.

Artikel negenentwintig :

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

Artikel dertig :

Alle mede-eigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen de algemene vergadering.

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

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

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

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief toebehoort in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering, doch zij zullen één enkel onder hen dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid. Dezelfde voorziening geldt wanneer een privaatief het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, ge-
bruik, of bewoning of van erfpacht.

Ingeval van eigendomsvergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht, onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres, en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleeg-
vormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

Artikel eenendertig :

Ieder mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

Artikel twee en dertig : Quorum.

1) Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in medeigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn, opdat de algemene vergadering rechts-geldig zou kunnen beslissen.

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel drie en dertig : Meerderheid.

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

Artikel vier en dertig :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenvieftig en negen-veertig.

Artikel vijf en dertig :

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn door haar zelf bepaald, en onder de stemgerechtigde leden, een voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. Het aldus samengesteld bureau duidt zijn secretaris aan

De leden van het bureau zijn aanzien als ontslaggevend wanneer zij niet meer stemgerechtigd zijn, of, in geval het een lasthebber van een rechtspersoon betreft, door het feit van de herroeping van zijn mandaat.

Artikel zes en dertig :

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

OPMERKING :

Behoudens al wat voorafgaat wordt ook verwezen naar de rubriek acht "Beheer van het ganse onroerend kompleks "Résidence Santhoof" in de gemelde akte "Comparutie - Algemeen Onroerend Statuut en Algemeen Reglement van Inwendige Orde".

SEKTIE VIJF : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

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

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

VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMEN REGEL.

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

UITZONDERINGEN.

1) De eigenaars van garages en parkings moeten niet tussenkomen in de schilderwerken aan gemene delen, waarvan de kosten ten laste zijn van de collectiviteit.

Anderzijds zullen de schilderwerken aan de poorten of de rolluiken van de garages en de afbakenings lijn van de parkings gedaan worden op hetzelfde ogenblik voor al de garages en parkings door één en dezelfde aannemer van schilderwerken doch elk zal moeten betalen de kosten van schilderwerk voor zoveel ze slaan op zijn poort, deur of rolluik of afbakeningslijn in evenredigheid van het aantal fracties verbonden aan ieder der garages of parkings voor wagen.

2) De eigenaars van de garages op het gelijkvloers en de eigenaars van de parkings en garages in de ondergrond en die geen eigenaar zijn van een bewoonbaar privaatief in het onroerend kompleks Résidence Santhoof (hieronder verstaan zijnde appartement, studio, kamer, winkel of etablissement) zullen niet dienen tussen te komen in de kosten betreffende de trap en de trapzaal, de algemene inkom en de liften.

Daaronder dient verstaan te worden de kosten van onderhoud, herstelling, schilderwerk, verlichting, alsook verbruik en verzekering nopens de liften en bijhorigheden, alsook de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de liften en de machines.

Zij zullen dientengevolge ook geen gebruik mogen maken van de liften of trappen, tenware zij vrijwillig in bovenstaande kosten willen bijdragen.

3) Evenwel dienen de eigenaars van een garage of parking toch tussen te komen in de kosten vermeld Sub 2) vanaf het ogenblik dat zij eigenaar worden van een bewoonbaar privaatief.

De uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle mede-eigenaars, onverschillig sinds welke datum zij mede-eigenaar geworden zijn, op voorwaarde natuurlijk dat zij mede-eigenaar geworden zijn voor de datum van gezegde algemene vergadering.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN :

Artikel zevenendertig.

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

Artikel achtendertig : Herstellingen.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie kategorien :

a. de dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water, gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten herstellingen aan electrische leidingen mogen door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

b. noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid.

c. herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn doch die een voordeel of verbetering medebrengen.

Deze herstellingen en werken worden beslist met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

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

Artikel negenendertig.

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaatief voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn; behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geeist worden van één mei tot één oktober.

Artikel veertig.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs-pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als

dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN - Artikel een en veertig.

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

C. VERZEKERINGEN - Artikel twee en veertig.

Bij een verzekeringsmaatschappij zullen een of meerdere verzekeringspolissen worden afgesloten welke de hiernavermelde risico's zullen dekken.

1. Brand. - Deze verzekering slaat zowel op de privatieven - met uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico van blikseminslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van electriciteit, van vliegtuigen, het geburen-verhaal en verhaal van derdaan, en het verhaal van de mede-eigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

2. Stormschade.

3. Glasbraak. - Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermo-panes, zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privaatieve gedeelten of gemene zaken.

4. Waterschade. - De verzekering daarvan belooft tien ten honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid - Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in- of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge

van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijsel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg van en naar het werk.

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "UITBATING".

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven :

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden;
- door de zaakvoerder tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premiën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Alle kontrakten worden afgesloten door de zaakvoerder handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten. Gedurende een periode van tien jaren dienen alle verzekeringskontrakten waarvan de premiën deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner of de personen of organismen door hem aan te duiden, dit alles op straf van schadeloosstelling.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobilair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste aanzoek moeten zij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premiën bewijzen. Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. - Het reglement, dat eventueel in de lift kan aangebracht worden, is verplichtend voor al de gebruikers. - Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers. De eigenaars zijn verplicht in hun privaatief een blusapparaat aan te brengen. De gemeenschap is verplicht blusapparaten in de gemeenschappelijke gangen te voorzien voor de algemene veiligheid.- De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene onkosten van opgang stelling van het flatgebouw.

Artikel drieenveertig :

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

Artikel vierenveertig :

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

b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

Artikel vijfenveertig :

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geind worden door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van deze medeigenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clausule zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient aangevraagd te worden.

Artikel zesenvieertig :

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het voorschot ten laste van alle medeigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

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

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

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

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

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

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

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

Artikel zevenenveertig :

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

Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederen uitsluitend ten zijnen laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. Het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller.

2. De vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.

4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair.

5.- Alle gerechtskosten en honoraria van advokaten door de zaakvoerder uitgegeven.

SEKTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel acht en veertig :

Het is verboden in de privatieven handel te drijven.

Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitvoering van een vrij beroep.

Lessen in turnen, muziek of dans mogen er evenwel niet gegeven worden.

De comparant heeft het recht zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede eigenaars de bestemming van de privatieven te veranderen.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel negen en veertig :

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

SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

Artikel vijftig :

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen, dat hinderend zou kunnen zijn voor hun normale werking of bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels of schoenpoetsen... enzovoort.

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

Artikel één en vijftig :

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

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid.

Artikel twee en vijftig :

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

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

De nodige voorzorgen moeten genomen worden bij het reinigen der vensters en dorpels, om de gevels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

Artikel drie en vijftig :

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

Artikel vier en vijftig :

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

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

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

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden

alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel vijf en vijftig :

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis, en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilbakken of eventuele schachten.

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten kunnen verstoppen of flessen en glasscherven.

Artikel zes en vijftig :

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

SEKTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST

=====

Artikel zeven en vijftig :

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

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welken aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrische motors voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

De elektrische apparaten moeten ontkoerd zijn om ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privaatieven er niet door gehinderd worden. Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden; Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

SEKTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

Artikel acht en vijftig :

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of de huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hem rechtstreeks betaald. Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden geleid moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

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

Ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat dient de eigenaar er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud, van deze toestellen.

Ingeval het gebouw wordt aangesloten op het Tele-distributienet, zal iedere eigenaar dienen aan te sluiten en de abonnementsgelden te betalen.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

Artikel negen en vijftig :

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel zestig :

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere mede-eigenaars en/of de zaakvoerders betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechter van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan

nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

Artikel een en zestig :

De medeëigenaars worden verondersteld zeer wel te keenen en te weten :

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier-en-twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom ; de wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privatief in huidig flatgebouw.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostduinkerke, ten Kantore.

En na gedane voorlezing van deze akte, heeft de verschijnster samen met Ons Notaris deze akte getekend,