

1003

BASISAKTE

Residentie DEN APPEL

D 0918

R

Het jaar negentienhonderd drieënnegentig.

Op negen december.

Voor ons, Meester Christian RYCKAERT, Notaris ter standplaats Torhout.

IS VERSCHENEN

De Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BETO" met zetel gevestigd te 8820 Torhout, Revinzestraat 22.

Opgericht bij akte verleden door notaris Paul D'Hoore te Beernem, op drieëntwintig maart negentienhonderd negenenzeventig, afgekondigd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien april daarna, onder nummer 4889, waarvan de standregelen herhaaldelijk zijn gewijzigd en voor het laatst ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering samengekomen op drie september negentienhonderd achtentachtig, blijkens akte daarvan opgemaakt door de ondergetekende notaris en bij uittreksel, gepubliceerd in gezegde bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig september nadien, onder nummer 880923-35.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Oswald BOSSUYT, zaakvoerder, wonende te Torhout, Zuidstraat, 9.

Handelend in zijn hoedanigheid van statutair zaakvoerder van de vennootschap en overeenkomstig artikel dertien van de statuten.

Hierna genoemd "de promotor en/of bouwheer".

UITEENZETTING

1) De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid BETO, voornoemd is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed, te weten:

BESCHRIJVING VAN HET GOED :

STAD TORHOUT, EERSTE AFDELING.

Een OPBRENGSTEIGENDOM gestaan en gelegen te Torhout, de hoek vormend van de Gevangenisstraat en de Zuidstraat, er gemerkt nummer 4 en feitelijk bekend onder nummer 6. Bekend ten kadaster volgens titel en thans onder de Stad Torhout, eerste afdeling, Sectie K, nummer 307/A voor een grootte van negenenzestig vierkante meter (69m²).

Palend of bepaald hebbend :

Noord : de gezegde Gevangenisstraat.

Oost : Lenoir-Derincq Jules te Torhout.

Zuid : Stroobant Christiana te Torhout.

West : de gezegde Zuidstraat.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de comparante ingevolge aankoop jegens de Naamloze Vennootschap CC-BANK BELGIE met zetel te Brussel, blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op dertig september negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypothecken te Brugge.

Zelfde vennootschap was er eigenares van geworden ingevolge inbreng door opslorping van de Naamloze Vennootschap Brugse Krediet- en Depositobank te Brugge, blijkens akte verleden door Notaris Jacobs te Brussel op tien mei negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypothecken te Brugge, de veertien juni daarna, boek 3322, nummer 23.

De Naamloze Vennootschap Brugse Krediet- en Depositobank was er eigenares van geworden ingevolge aankoop jegens Mevrouw Maria Coleta Cornelia Richardina Bekaert, zonder beroep, weduwe van de Heer Alberic Vyncke te Gent, blijkens akte verleden door Notaris Georges Moeneclaey, destijds te Torhout op zeventen januari negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypotheek te Brugge, de vijftien januari daarna, boek 654, nummer 4.

Mevrouw Bekaert, voornoemd, was er eigenares van geworden om het haar te zijn aanbedeeld ingevolge akte vereffening-verdeling verleden door Notaris Vander Eecken te Gent op negenentwintig januari negentienhonderd zeventendertig, overgeschreven op het alsdan nog enig hypotheekkantoor te Brugge, de twintig februari daarna, boek 6444, nummer 9 en ingevolge het overlijden der vruchtgebruikster, Mevrouw Aline Rosseel, weduwe van de Heer Edmond Bekaert, voorgevallen te Torhout op eenendertig mei negentienhonderd vierenveertig.

BASISAKTE BETREFFENDE HET OP TE RICHTEN GEBOUW.

Deze uiteenzetting gedaan zijnde, heeft de komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, ons verzocht de basisakte uitvoeriger beschreven, op te stellen van het voormelde eigendom na verbouwing en welke zal genoemd worden :

RESIDENTIE DEN APPEL.

De basisakte is verdeeld in drie hoofdstukken:

HOOFDSTUK EEN:

- * Bouwvergunning - Stedebouwkundige voorschriften.
- * Verdeling van het gebouw.
- * Schema van het gebouw.

HOOFDSTUK TWEE:

- * Ontleding van de plannen en beschrijving van de gemene delen en van de privatieve kavels.

HOOFDSTUK DRIE:

- * Bijzondere voorwaarden.
- * Voorbehoud.
- * Voorbehoud van muurgemeenschappen.
- * Algemene opmerkingen.
- * Erfdienstbaarheden.

Aan zelfde huidige basisakte zullen volgende bijlagen aangehecht worden :

- * Reglement van medeëigendom.
- * Reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement).
- * De plannen van de op te richten gebouwen.
- * De bouwvergunningen.

HOOFDSTUK EEN

1) Bouwvergunning:

Voor voorbeschreven eigendom werd er door het Schepencollege van Torhout een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van voormelde eigendom in een handelsgelijkvloers en drie appartementen op een juli negentienhonderd drieënnegentig, onder refertenummer 8808 en gewijzigd bij vergunning afgeleverd door zelfde Schepencollege op zestien september negentienhonderd drieënnegentig, onder zelfde refertenummer.

Voormelde vergunningen werd opgesteld volgens de plannen opgemaakt door de architect Luc Dedeyne te Torhout op dertien september negentienhonderd drieënnegentig.

De tekst van de bouwvergunningen, hiervoor aangehaald, met hun respectievelijke aanhangsels en stedebouwkundige voorschriften, worden hieaan

gehecht en de bouwheer verbindt er zich toe het gebouw te verbouwen volgens de hieraan gehechte plannen, met inachtneming van de stedenbouwkundige opgelegde voorwaarden en het lastenboek.

De plannen bij deze akte gevoegd betreffen:

Plan 0716/05 : dit plan stelt de kelderverdieping voor.

Plan 0716/06 : dit plan stelt het gelijkvloers voor.

Plan 0716/07 : dit plan stelt het de eerste en tweede verdieping voor.

Plan 0716/08 : dit plan stelt de zolderverdieping voor.

Plan 0716/09 : dit plan stelt gevel aan gevangenisstraat voor.

Plan 0719/10 : dit plan stelt de zijgevel aan de zuidstraat voor.

Deze documenten vormen samen de basisakte van de eigendom. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderhavig verband.

Al deze documenten getekend door de komparante en, Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden en de plannen in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

2) Verdeling van het op te richten gebouw.

Volgens de hierboven vermelde plannen bestaat het op te richten gebouw uit volgende kavels:

- drie appartementen;
- een handels en/of kantoorruimte;
- vijf kelders, die rechtstreeks zullen verbonden worden met een andere kavel om één geheel te vormen.

Iedere kavel zal een afzonderlijk eigendom uitmaken, met als aanhorigheden, een fractie van de gemene delen waaronder de grond, die voor gemeen gebruik van de verschillende kavels zullen zijn.

De verdeling van de eigendom wordt uitgevoerd overeenkomstig voormelde plannen en de hierna volgende beschrijving:

De verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart voorschreven eigendom (grond en constructies) onder het beheer van de medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid te plaatsen, volgens de wet van acht juli negentienhonderd vicerehtwintig.

Elke kavel is samengesteld uit:

- privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn.
- gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle medeëigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in deze gemene delen.

De gemene delen zijn verdeel in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) vertegenwoordigende elk één aandeel van de duizend aandelen in de gemene delen.

3/ Schema van het gebouw.

Het gebouw zal samengesteld zijn uit een kelderverdieping, een gelijkvloers met een handelsruimte en drie verdiepingen met telkens een appartement.

HOOFDSTUK TWEE - Ontleding van de plannen en beschrijving van de gemene delen en privatieve kavels.

1. NIVEAU "-1" (min één) of ondergrond - Kelderverdieping (plan nummer 0716/05).

A) Gemene delen:

- liftkoker met lift, machinekamer lift, toegang naar de kelders, trap met zijn trapzaal, doorgangen, lokaal voor tellers, lokaal voor techniek, kokers en luchtkokers.

B) Privatieve kavels:

- vijf (5) kelders aangeduid onder "KELDER 1", "KELDER 2", "KELDER 3", "KELDER 1 WINKEL" en "KELDER 2 WINKEL".

Iedere kelder omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met zijn deur en die respectievelijk verbonden zijn aan de andere kavels, als volgt :

- kelder 1 (één) aan het appartement op de derde verdieping.

- kelder 2 (twee) aan het appartement op de eerste verdieping.

- kelder 3 (drie) aan het appartement op de tweede verdieping.

- de twee kelders aangeduid als "kelder 1 winkel" en "kelder 2 winkel" aan het handelsgelijkvloers.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- voor de kelder "1", "2" en "3" : elk vijf/duizendsten (5/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

- voor de kelder 1 winkel (kelder een winkel) : vijftig/duizendsten (50/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

- voor de kelder 2 winkel (kelder twee winkel) : zeventig/duizendsten (70/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Opmerking betreffende de kelders

Deze mogen alleen vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld worden van een medeëigenaar in het gebouw.

2. Niveau "0" - Het Gelijkvloers (Plan nummer 0716/06).

A) Gemene delen:

- inkomportaal met brievenbussen, die toegang geeft tot de gescheiden hall met trap, lift met liftkoker.

B) Privatieve delen:

- een handelsruimte genaamd winkel :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met aparte ingang rechtstreeks van de straat en WC in de gemeenschappelijke inkomhall.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd/duizendsten (300/1.000) in de gemene delen, waaronder de grond.

3. De type-niveaus van "1" tot en met "2" (Plan nummer 0716/07).

Elk niveau omvat:

A) Gemene delen:

De trap met trappenzaal, de liftkoker met lift, de gemeenschappelijke leidingskoker, overloop met toegang tot het appartement.

B) Privatieve delen:

- een appartement van een zelfde type, genummerd respectievelijk 1 (een) op de eerste verdieping en 2 (twee) op de tweede verdieping..

Ieder appartement omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiaire, w.c. met lavabo, living met eethoek, zithoek en kookhoek, berging, badcel en een slaapkamer.

- b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:
- voor het appartement op de eerste verdieping : tweehonderd en vijf/duizendsten (205/1.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- voor het appartement op de tweede verdieping : honderd zeventien-negentig/duizendsten (197/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

4. Het niveau Zolderverdieping (Plan nummer 0716/08).

Dit niveau omvat:

A) Gemene delen:

De trap met trappenzaal, de liftkoker, de gemeenschappelijke leidingskoker, overloop met toegang tot het appartement.

B) Privatieve delen:

- een appartement genummerd 3 (drie) en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiaire, w.c., met lavabo, living met eethoek, zithoek en kookhoek, terras met berging uitgevende op de Zuidstraat, berging, badcel en een slaapkamer alsook de zolderruimte boven het appartement gelegen.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieën-zestig/duizendsten (163/1.000) in de gemene delen, waaronder de grond.

HOOFDSTUK DRIE - BIJZONDERE VOORWAARDEN.

VOORBEHOUD

1) De hierboven ontlede plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan:

1) om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedebouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water- en electriciteitsmaatschappijen:

2) om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst.

3) om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;

4) om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

Het is altijd toegelaten:

a) Twee of meer kavels van het gebouw tot één enkele te verenigen.

b) Twee of meer kavels van het gebouw die zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen en door een private binnentrap verbonden zijnde.

In deze gevallen zullen de kwotiteiten toegekend aan de verenigde privatieve kavels opgeteld worden.

c) De binnenverdeling van de kavels te wijzigen.

d) Na de hierbovenvermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de medeïgenaar die de werken doet uitvoeren: deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere medeïgenars voor alle schade die er zou kunnen uit voort-

vloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer privatieve elementen mogen zijn, dan deze die thans voorzien zijn.

2) De beschrijving hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten alle tijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de vereniging der medeëigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoren sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzonder verbeterende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf percent per lokaal is toegelaten tusschen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf percent overtreft zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het kontrakt. Indien het tien percent overtreft, zal de vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tusschen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf percent per lokaal.

De bouwheer behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit waarvan de prijs niet lager mag zijn dan de prijs der vervangen materialen, en dit mits verrechtvaardiging.

De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering.

De kosten van de uitbetaling van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel.

Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenkohier, ~~waarvan één door de partijen getekend en gekorttekend exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven, alsmede er integreerend deel van uit te maken, maar onder voorbehoud, voor de verschijnende bouwheer, aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.~~

VERBOD TE VERVREEMDEN EN TE HYPOTHEKEREN.

De koper van de verschillende kavels van het gebouw zal de door hem aangekochte kavels niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortspruitende uit de verkoopsovereenkomst, namelijk de betaling van de verkoopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde.

Hij zal de door hem aangekochte kavels niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij mits voorafgaandelijke en schriftelijk akkoord van de bouwheer, die deze toestemming moet volstaan om het saldo van de verkoopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

VOORBEHOUD VAN DE MUURGEMEENSCHAPPEN.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen op te trekken, die hij zou opgericht hebben.

Bijgevolg behoudt de bouwheer zich het recht voor alléén over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor de bouwheer geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien, om het even om welke reden, de tussenkomst van de medeëigenaars wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, zullen zij onvergeld hun medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht worden, en dit op straf van schadevergoeding.

ALGEMENE OPMERKING.

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige leden al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de komparanten.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

1/ De komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart bovendien op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de afwerking van de boven en onderlokalen.

2/ Verder wordt er ten titel van erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van de medeëigenaars van iedere privatieve kavel bedongen dat takels, haken en alles wat nodig of nuttig is bij het verhuizen van meubels en huisraad aan de terrassen, balkons en gevels mag vastgehecht worden. Iedere medeëigenaar zal zonder enige vergoeding te kunnen eisen het verhuizen van meubels moeten dulden en toegang verlenen tot zijn appartement en terrassen aan de personen die gelast worden met de verhuizingen. Indien er schade door deze verhuizing ontstaat dan is er schadevergoeding hiervoor verschuldigd overeenkomstig artikel 1.382 van het Burgerlijk Wetboek.

3/ Leidingen :

Alle leidingen van water, gas en elektriciteit, alle ontlastingsbuizen, alle eventuele verluchtingen en in het algemeen alle kanalisaties, niets uitgezonderd noch voorbehouden, mogen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen, in de privatieve delen, in de eventueel voorbehouden ruimten en de kelders, op de wijze die soeverein door de verschijners vastgelegd wordt.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen en bezoekkamers die technisch noodzakelijk en/of onontbeerlijk zijn. De kopers en gebruikers kunnen

hiervoor geen enkele vergoeding eisen en dienen steeds vrije toegang te verlenen tot hun privaatief om de werken mogelijk te maken die zouden noodzakelijk zijn voor deze leidingen, buizen en kanalisaties.

4/ Schuilplaatsen :

Volgens de eventuele voorschriften van de overheid kunnen de kelder-verdieping en de gemeenschappelijke toegangen aangewend worden tot schuilplaatsen en als dusdanig gebruikt, volgens de voorschriften vastgelegd door de overheid. Dit ten titel van erfdiensbaarheid, zonder enig recht op vergoeding ten voordele van de kopers, eigenaars dezer gedeelten, en zonder verhaal tegen de verschijners.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Bewaarder der Hypotheken wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer, verklaart de komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, keuze van woonst te doen in zijn voormelde maatschappelijke en zetel.

BURGERLIJKE STAND

De ondergetekende notaris bevestigt de rechtspersoonlijkheid van de komparante, voormeld, op zicht van officiële documenten door de wet vereist.

VERTALING.

Ingeval van huidige akte met haar bijlagen een vertaling afgeleverd wor- zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen dezer der notariële akte rechtsgeldig zijn.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Torhout, ten kantore, datum als voormeld.

Na lezing, heeft de komparante, qualitate qua, getekend samen met ons,
Notaris.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Sektie één : medeëigendom en privatieve eigendom.

Artikel één.

Het gebouw bevat privatieve delen, waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieve kavels gezamenlijk elk voor een aandeel zoals hierna bepaald.

Artikel twee : Verdeling der gemene delen.

De geheelheid der gemene delen wordt vertegenwoordigd door duizend/duizendsten verdeeld zoals bepaald in de basisakte.

Iedere privatieve kavel bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

In de zaken in algemene onverdeeldeheid zijn alle eigenaars gerechtigd in de hierboven aangehaalde verhouding.

De aanbedeling van de gemene delen zoals hierboven vastgesteld zal nooit kunnen gewijzigd worden welk waardeverschil ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privatieve kavels tengevolge van veranderingen of ombouwving die in om het even welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, hetzij tengevolge van wat ook, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met de algemeenheid van de stemmen van alle medeëigenaars.

Artikel drie.

De gemene delen van het gebouw zijn :

1. De grond zoals hierboven beschreven;
2. De grondvesten, pijlers, zware muren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;
3. het dak en het dakwerk;
4. De schoorsteen, de schoorsteenpijp en schoorsteenkanaal dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
5. De luchtkokers, aera's en de kokers naar leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
6. Het buizenet der rioleringen en de putten tot gemeenschappelijk gebruik dienende, de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de individuele meters, de aansluitingen ervan aan de algemene leiding, de gemeenschappelijke kanalen van de teledistributie;
7. De gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;
8. De elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen;
9. De bekleding en versiering van de gevels, de ruwbouw van de terrassen;
10. De trap in het trappenhuis;
11. De overlopen, gang en doorgang op alle bouwvlakken;
12. De algemene inkom met inkomdeur, de hall,
13. Het mechanisme voor het automatisch openen van de deur en het gemeenschappelijk gedeelte der parlofoon.
14. de lift, liftkoker en machinekamer.

Voorafgaande opsommingen gelden als voorbeeld en zijn niet beperkend.

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

Artikel vier : Privatieve delen.

Iedere privatieve eigendom bestaat uit de vormgevende delen van de eigenlijke privatieve kavels, appartement of bergplaats, met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus onder meer :

1) De elementen waaruit de kavels en hun privaatief toebehoren samengesteld zijn en de elementen die ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staan en die er zich binnen bevinden, zoals :

- de bekleding van de grond (tegelvloeren, parket, enz. en de elementen waarop deze bekleding rust.

- de binnenmuren en beschotten met de deuren met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.

- de bekleding der muren en de plafonnering.

- de toegangsdeuren tot de kavels.

- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de luiken en andere afschermingen.

- de bekleding der balkons en terrassen, de borstweringen, leuning en traliewerk inbegrepen.

- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privatieve eigendom.

- het schrijnwerk en de sanitaire installaties, met onder meer de ingemaakte kasten.

- de apparatuur voor parlofoon en voor het automatisch openen van de deur met uitsluiting van het gemeenschappelijk gedeelte ervan:

2) Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals :

- alle leidingen voor gas, water, elektriciteit, warmwaterbedeling, antenne, parlofoon, enz. vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon.

- de individuele meters, voor zover ze niet behoren aan de distributie-maatschappijen.

- de brievenbus in de gemeenschappelijke hall.

- de bel aan de inkomdeur der privatieve eigendommen.

- de platen met opgave van naam en beroep der betrekkers.

- de luchtkokers dienende voor privaatief gebruik der kavels.

- de electriche verwarmingstoestellen en warmwaterapparaten.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik moeten dienen.

Artikel vijf.

De uit onverdeeldheidtredding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met een privatieve eigendom en dan nog slechts tot beloop van het aandeel ahangende van zelfde privatieve eigendom, ten titel van noodzakelijke accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privatieve eigendom bezwaard uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van dit privatieve eigendom ahangt.

Artikel zes.

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

Hij mag, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt bepaald in artikel zeven over de stijl en harmonie van het flatgebouw, de inwendige schikking van zijn privative eigendom veranderen zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen veroorzaken aan de gemene delen of de privative delen van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privative delen zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfdertijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen hun privative kavel gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

Artikel zeven.

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, welke beslist op zicht van een plan opgemaakt door een bevoegd architect en onder toezicht van zelfde architect. De kosten en lonen van de architect zijn ten laste van de gemeenschap.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie, van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privative delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch deze instemming moet gegeven worden met de drie/vierden van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars. Dit drie/vierde deel van de stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft de veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van iedere privative kavel, de buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en borstweringen, de luiken, en alle andere gedeelten zichtbaar van buiten.

Artikel acht.

Wanneer privative of gemene delen of zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhouden van een kavel voortvloeit, kan de algemene vergadering beslissen met gewone meerderheid der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen - of bij hoogdringendheid is de zaakvoerder gerechtigd - om op kosten van de nalatige eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan.

Sektie twee : Beheer van het gebouw.

Artikel negen.

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over gemeenschappelijke belangen. Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sekte drie.

Artikel tien.

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder, die echter niet noodzakelijk medeëigenaar moet zijn en die benoemd wordt voor de duur van een jaar.

De zaakvoerder is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en name met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder. In geval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

Voor de eerste periode van vijf jaar wordt de Heer Johan BOSSUYT, zaakvoerder te Torhout, Revinzestraat, 22 aangesteld als zaakvoerder en dit tot aan de algemene vergadering in negentienhonderd achtennegentig.

Artikel elf.

De vergoedingen van de zaakvoerder worden vastgesteld door de algemene vergadering en gelden als algemene kosten.

Artikel twaalf.

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 elektriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, de algemene kosten en uitgaven te verdelen tussen de medeëigenaars in de verhouding bepaald in huidige akte, de desbetreffende gelden te ontvangen en deze over te maken aan de rechthebbende, de dokumenten van het gebouw te bewaren, de medeëigendom vertegenwoordigen in rechte (ten einde dezer geeft ieder der medeëigenaars door ondertekening dezer kontraktuele volmacht aan de beheerder syndicus in functie), en in het algemeen alle andere opdrachten uit te voeren die hem door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Artikel dertien.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen, en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. In geval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient zo vlug mogelijk rekenschap hiervoor te geven.

Artikel veertien.

Minstens éénmaal per jaar en hoogstens éénmaal per drie maand geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in gemeenschappelijk verbruik en andere algemene kosten, en ontvangt ook deze gelden. De betalingen moet geschieden ten laatste binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening.

De afrekeningen mogen door de zaakvoerder alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling. De zaakvoerder mag ze dus niet toesturen naar de huurders.

Ieder eigenaar zal verplicht zijn een borgsom te storten 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 jaarvergadering zal de eerste zaakvoerder zelf het bedrag vaststellen dat door ieder medeëigenaar ten titel van borgsom dient betaald te worden.

De verrekening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van deze borgsom die steeds dient behouden te blijven. Ingeval evenwel deze borgsommen op een rekening geblokkeerd worden zullen de intresten ten goede komen aan de medeëigenaars in verhouding van hun storting.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormt het noodzakelijk incasso dat steeds voorhanden moet zijn om de zaakvoerder toe te laten de lopende kosten te betalen.

In geval van overdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de kollektiviteit 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 vorige eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen aan de kollektiviteit behalve wat de borgsom betreft waarvan sprake.

Iedere overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekend gemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aange-tekend schrijven.

Artikel vijftien : gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom of zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten aan de zaakvoerder te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht bij aangetekende brief of bij drager, is de zaakvoerder bevoegd tot de hierna vermelde dwangmiddelen over te gaan zonder enige toelating te moeten hebben van wie ook.

2. Ter invordering van de gemeenschappelijke kosten beschikt de zaakvoerder over de volgende middelen :

a) De water-, gas-, en de elektriciteitsleveringen ten behoeve van de ingebreke gebleven stop te zetten.

b) De ingebreke geblevene te dagvaardigen in betaling.

c) Tot beloop van het gepaste bedrag alle aan de ingebreke gebleven eigenaar toekomende huurgelden zelf te ontvangen. Te dien einde wordt hierbij, van nu af, aan de zaakvoerder onherroepelijk en kontraktueel overdracht van huurgelden gedaan door ieder medeëigenaar, voor het geval hij in gebreke mocht zijn ten overstaan van de kollektiviteit. Ten aanzien van de ingebreke gebleven eigenaar geldt de kwijting door de zaakvoerder aan de huurder verleend.

d) De schuld van de ingebreke gebleven eigenaar van die eigenaars te vorderen op dewelke de verplichting rust een uit zelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, en zulks in verhouding van hun rechten in de gemene de-ten.

3. Over al de door de zaakvoerder ten voordele van de gemeenschap gevorderde bijdragen is van rechtswege een intrest verschuldigd à rato van twee frank uitstijgend boven de wettelijke rentevoet vrij van alle hoegenaamde tak-sen en afhoudingen te rekenen van de dag der toezending van de sub één be-doelde aangetekende herinneringsbrief.

4. Ten titel van forfaitaire schadevergoeding, zijn de ingebreke gebleven eigenaars verplicht aan de gemeenschap te voldoen een som gelijk aan de kos-ten en erelonen van de advokaten door de kollektiviteit aangesteld voor juridi-sche bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel zestien.

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voor-gelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand aan de desgevallend door de Algemene Vergadering aangestelde beheerder die het nazicht van de beheersafrekening aan de hand van bewijsstukken is opgedragen; deze beheerder brengt verslag uit aan de al-gemene vergadering en doet eventueel voorstellen.

Sektie drie : algemene vergaderingen.

Artikel zeventien.

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

Artikel achttien.

Alle medeëigenaars, welke ook hun aandeel in het flatgebouw mag zijn, vormen de algemene vergadering.

De algemene vergadering is slechts dan regelmatig samengesteld indien alle eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde, zijn bindend voor alle medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen en tegenstemmers.

Artikel negentien.

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar op dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of diegene die deze functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder in de zelfde vorm en mits naleving van dezelfde termijnen zoals hierna bepaald voor de oproepingen, zal deze statutaire vergadering ieder jaar plaats hebben op de eerste zaterdag van de maand september.

Buiten deze verplichte algemene vergadering kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars die samen minstens één vijfde van het flatgebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproepingen niet doet binnen de veertien dagen na de gewone jaarlijkse dag of na de uitgedrukte wens van de eigenaars zoals bepaald hierboven, dan kan om het even welke medeëigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel twintig.

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 veertien dagen op voorhand.

Ingeval de eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal is, mag een tweede bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping en verder zoals vermeld in artikel vierentwintig. In dit geval is de termijn van oproeping minstens acht dagen.

Artikel ééwentwintig.

Diegene die oproept of de bijeenroeping vraagt bepaalt de dagorde.

Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief, alleen de punten welke op de dagorde voorkomen kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing. Het staat de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

Artikel tweeëntwintig.

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

Alleen een medeëigenaar heeft het recht een andere medeëigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. De zaakvoerder echter, al is hij medeëigenaar, zal geen andere mogen vertegenwoordigen.

Nochtans zullen de minderjarigen of rechtsonbekwamen die medeëigenaars zijn, door hun wettelijke vertegenwoordigers kunnen vertegenwoordigd worden, terwijl de vennootschappen-medeëigenaars kunnen vertegenwoordigd worden door een daartoe aangestelde volmachtdrager die geen medeëigenaar hoeft te zijn.

Ingeval een privaat toebehoort aan het gemeenschappelijk vermogen bestaande tussen twee echtgenoten zal dit vermogen geldig vertegenwoordigd worden door één van beide echtgenoten.

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

Indien een kavel behoort aan meerdere eigenaars, hetzij in volle eigendom, naakte eigendom of vruchtgebruik, dienen allen te worden uitgenodigd naar de algemene vergadering, alwaar ze echter slechts aan de stemming zullen kunnen deelnemen voor de stemmen verbonden aan hun kavel, welk stemrecht zal uitgeoefend worden door een gerechtigde in de onverdeeldheid, te dien einde door de anderen aangeduid.

Bij eigendomsovergang van een kavel, hetzij wegens overlijden, hetzij wegens overdracht onder levenden, zullen de nieuwe eigenaars slechts deel uitmaken van de algemene vergadering na hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar gemaakt te hebben aan de zaakvoerder.

Artikel drieëntwintig.

Ieder medeëigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in gemene delen.

Artikel vierentwintig.

Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient de algemene vergadering minstens de drie/vierde van de aandelen in medeëigendom te vertegenwoordigen om geldig te kunnen beraadslagen en beslissen.

Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen de vijftien dagen na de vergadering die het quorum niet bereikte. De bijeenroeping vermeldt dezelfde dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering en geschiedt verder zoals bepaald in artikel twintig.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel vijfentwintig.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen, zijnde de helft der uitgebrachte stemmen vermeerderd met één stem.

Artikel zesentwintig.

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen zeven, tweeëndertig, veertig en drieënveertig en twee.

Artikel zeventwintig.

Door de algemene vergadering wordt uit de eigenaars een voorzitter en desgevallend een beheerder, die het nazicht over de beheersrekeningen uitvoert, aangesteld. De algemene vergadering stelt de termijn vast waarvoor ze zijn benoemd, met dien verstande dat zij van rechtswege uit hun ambt treden zodra zij ophouden eigenaar te zijn.

Artikel achtentwintig.

Van het behandelde in de algemene vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden welke opgenomen worden in een speciaal register ondertekend door de voorzitter, de beheerder, de zaakvoerder en de eigenaars die zulks wensen. Aan deze notulen worden de volmachten gehecht.

Ieder eigenaar kan te allen tijde inzage en afschriften nemen van de notulen en in het algemeen van het charter van het gebouw, doch zonder verplaatsing.

Uittreksels uit de notulen mogen worden afgeleverd tegen door de algemene vergadering vastgestelde vergoeding. Zij worden door de zaakvoerder getekend en voor echt verklaard.

Sectie vier : verdeling van de gemene lasten en kosten.

Artikel negentwintig.

Onder algemene kosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud, herstelling of vervanging van goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten van onderhoud van het gemeenschappelijk mobiliair, schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de in het ongelijk gestelde kollektiviteit, de premies van verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, kosten van wederopbouw van het gebouw mocht het vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de kollektiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieve eigendommen, schilderwerken betreffende de armleuningen, de balkons, luiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft zelfs als het gaat om privatieve gedeelten en daarenboven het onderhoud en de herstellingen aan de individuele tellers.

De herstellingen en het onderhoud aan de privatieve verwarmingsketels blijven ten laste van respectieve eigenaars.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. Het elektriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene tellers, het eventueel ruimen der septische put.
2. De vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. Onkosten van aankoop van alle gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.
4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vernieuwing van eventueel gemeenschappelijk mobiliair.
5. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten, door de zaakvoerder uitgegeven.

Artikel dertig : verdeling van de lasten.

I. Algemene regel.

Behoudens hetgeen hierna gezegd wordt, vallen de algemene onkosten ten laste van de gemeenschap. Deze algemene kosten zullen door alle eigenaars worden betaald en gedragen in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

II. Uitzonderingen.

1/ De kosten van de installatie voor televisie- en radiodistributie, zullen betaald en gedragen worden door de privatieve eigendommen die er door worden bediend.

2/ Het onderhoud, het herstel, de kosten van gebruik en de eventuele hernieuwing van de lift, alsmede de kosten van electriciteit van de motor, geschakeld op een daartoe bestemde meter worden verdeeld en zijn ten laste van al de privatieven en zullen door al de privatieven gedragen worden naar rato van hun aantal duizendsten in de gemene delen.

Waar het om de kosten gaat die alleen door sommige eigenaars dienen te worden betaald zal de algemene vergadering die bevoegd is om zich daarover uit te spreken enkel samengesteld zijn uit de betrokken eigenaars met uitsluiting van diegenen die niet hoeven tussen te komen.

De uitgaven gedaan door de eerste 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 medeëigenaars onverschillig sinds welke datum zij medeëigenaars geworden zijn voor de datum van gezegde algemene vergadering.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel éénendertig.

Onderhouds- en schilderwerken van de algemene delen alsook schilderwerken van de privatieve gedeelten waarvan de kosten ten laste vallen van de kollektiviteit, alsook het onderhoud der individuele tellers zullen geschieden op de wijze en het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

Artikel tweeëndertig.

De herstellingen uit te voeren aan de gemene delen worden ingedeeld in drie categorieën :

A. DRINGENDE HERSTELLINGEN

De herstellingen aan gemene delen die van dringende aard zijn en wier uitvoering niet kan uitgesteld worden, zoals herstellingen aan het dak, aan water-, gas- en elektriciteitsleidingen, aan dakgoten, afvoerbuizen, liften, enzovoort, mogen uitgevoerd worden ten verzoeken van de zaakvoerder zonder enige voorafgaande machtiging.

B. ONONTBEERLIJKE DOCH NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

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

C. HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE NIET NOODZAKELIJK ZIJN, DOCH EEN VOORDEEL, EEN VERFRAAING OF EEN VERBETERING MEDEBRENGEN.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van minstens drie/vierden van alle stemgerechtigden.

De medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels die voorafgaan.

Artikel drieëndertig.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieve kavels voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn. Het al dan niet dringend karakter wordt beslist door de zaakvoerder.

Artikel vierendertig.

De eigenaars zijn verplicht alle schoorstenen en verluchtingspijpen te laten reinigen zo dikwijls als dit nodig mocht blijken. Eénmaal per jaar worden de schoorstenen en verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de kollektiviteit, maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN.

Artikel vijfendertig.

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de algemene delen van het flatgebouw, tenzij de administratie de belastingen afzonderlijk zou vastleggen per privatieve eigendom.

C. VERZEKERINGEN.

Artikel zesendertig.

De verzekering tegen brand, bliksem, ontploffing, ongevallen veroorzaakt door gas of elektriciteit, het neerstorten van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden, geburenverhaal, verhaal tussen de medeëigenaars onderling, genotsverlies, ruiming en slopingswerken zal geschieden voor de gemene delen bij één en dezelfde maatschappij en tot beloop van de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

Een andere verzekering zal worden afgesloten tot dekking van de verantwoordelijkheid wegens schade veroorzaakt door het gebouw door gebrek aan onderhoud, bouwfouten, gebrek aan herstelling, enzovoort...

Een verzekering zal afgesloten worden om de verantwoordelijkheid te dekken wegens arbeidsongevallen welke kunnen overkomen aan het personeel in dienst met het oog op het onderhoud van de gemene delen.

Alle premies hiervoor maken deel uit van de algemene kosten en dienen gedragen te worden in de verhouding van het aandeel van ieder in de gemene delen.

Tenslotte zal een speciale verzekering onderschreven worden om de risico's te dekken van het gebruik der lift, het slachtoffer weze een inwoner van het gebouw of een derde die vreemd is aan het gebouw.

Alle medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de zaakvoerder namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering. Ieder medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontraat.

De toekomstige medeëigenaars zijn gehouden de verzekeringskontrakten afgesloten door de eerste zaakvoerder voort te zetten voor de nog te lopen termijn en dit te doen.

Iedere medeëigenaar is verplicht zijn privaatief eigendom, zijn meubels en mobiliair te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze, tegen brandgevaar.

Op eerste aanzoek moet hij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premiën bewijzen.

Artikel zevenendertig.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn of worden uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der medeëigenaars of huurders of wegens het personeel in dienst of in het algemeen om andere redenen die persoonlijk zijn aan één der medeëigenaars, zal deze laatste alleen gehouden zijn tot betaling dezer bijpremie.

Artikel achtendertig.

a) indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun eigen privatieve delen dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten; zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis op voorwaarde echter alleen de bijpremies te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in de eventuele kosten van wederopbouw desbetreffende.

b) indien eigenaars in strijd 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 op eigen kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen 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 negenendertig.

In geval van teistering zullen de krachtens de polissen uit te keren vergoedingen uitbetaald worden aan de zaakvoerder in aanwezigheid van de daartoe door de algemene vergadering aangestelde medeëigenaars, op last de fondsen te storten bij een bankinstelling of op een andere plaats, volgens de modaliteiten en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

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 clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

Artikel veertig.

De door de verzekeringsmaatschappijen uit te keren vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a) ingeval van gedeeltelijke teistering zal de vergoeding gebruikt worden voor het herstellen der schade aan het beschadigd gedeelte. Is de uitgekeerde vergoeding ontoereikend om de kosten van deze herstelling te dekken, dan zal het tekort ingevorderd worden lastens alle medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in het gemeenschappelijk deel. Is de uitbetaalde vergoeding hoger dan de herstellingskosten, dan komt het batig verschil toe aan de zelfde medeëigenaars in dezelfde verhouding.

b) In geval van volledige teistering, dit wil zeggen wanneer de teistering meer dan de drie/vierden van de waarde van het gebouw bereikt zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw tenzij bijaldien van andersluidende beslissing van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van minstens drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is zal het tekort eveneens moeten bijgelegd worden door alle medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, welke bijdrage opeisbaar zal zijn binnen de drie maanden nadat de algemene vergadering zelfde bijdrage zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken verschuldigd zijn.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten binnen voormelde termijn kan hij hiertoe door zijn medege-rechtigden met alle rechtsmiddelen gedwongen worden. Hij is verder verplicht al zijn rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars die het verlangen onder voorbehoud van zijn aandeel in de uitgekeerde vergoeding. Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige aangesteld bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement Brugge en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Ingeval het gebouw niet zou wederopgebouwd worden zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of licitatie. De verzekeringsvergoeding samen met de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen.

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

Artikel éénenveertig.

De verantwoordelijkheid, wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten betrekkelijk het flatgebouw worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, behoudens de uitzonderingen hierboven uiteengezet, doch enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal tegen diegene - medeëigenaar of derde - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijne laste.

Sectie vijf : bestemming der lokalen.

Artikel tweeënveertig.

De appartementen op de verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning. Het is er verboden enige handel te drijven. Een vrij beroep mag er worden uitgeoefend, ter uitzondering van het lesgeven of oefenen in lichamelijke opvoeding, muziek, dans en andere geluidvoortbrengende beroepen.

Op het handelsgelijkvloers mag geen handel gedreven worden die door geur, geluid of op een andere wijze de normale rust en orde van de andere bewoners van het gebouw verstoort. Het is er uitdrukkelijk verboden een restaurant, café, dancing, viswinkel of begrafenisonderneming uit te baten.

De bestemming der privatieven, inclusief deze van het handelsgelijkvloers kan gewijzigd worden bij beslissing der vergadering der medeëigenaars bij gewone meerderheid der stemmen.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel drieënveertig.

Hierbij wordt een reglement van inwendige orde vastgesteld dat verplichtend is voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden, welk reglement slechts zal kunnen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden van de uitgebrachte stemmen, en voor zoveel minstens de helft van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Sectie één : inwendige orde.

Artikel vierenveertig.

De gemene delen moeten ten alle tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemming (fietsen, kinderrijtuigen, enzovoort...).

De eigenaars mogen op terrassen of balkons niets plaatsen dat geuren verspreidt of de andere bewoners op enige andere wijze zou hinderen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels, schoenpoetsen, enzovoort...

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

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

Het is verboden matten uit te kloppen of vuilnis te werpen in de aeras of luchtkokers.

Het is tevens uitdrukkelijk verboden fietsen te stallen voor de uitstralarmen van het handelsgelijkvloers.

De vuilniszakken dienen door de bewoners buiten geplaatst worden ten vroegste de dag van de ophaling, derwijze dat de uitbating op het handelsgelijkvloers hierdoor geen hinder ondervindt.

Het is tevens verboden voor de eigenaars of de gebruikers van het gelijkvloers afval of voorraden in de gemeenschappelijke delen te plaatsen of te stapelen.

De aard en de soort van de gordijnen en overgordijnen van de ramen uitgevende op de openbare weg zullen bepaald worden door de algemene vergadering der eigenaars en dit bij beslissing genomen met gewone meerderheid der stemmen.

Artikel vijfenveertig.

Kleine huisdieren zijn in principe toegelaten tenzij zij welkdanige hinder voor de medebewoners veroorzaken. Op vraag van minstens drie medeëigenaars dienen zij verwijderd te worden.

Artikel zesenvieertig.

Brandstoffen dienen in het gebouw gebracht te worden 's morgens voor elf uur.

Het voetpad, de gangen en trappen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de eigenaar of huurder die de brandstoffen binnenbracht.

Verwarming bij middel van mazout is uitdrukkelijk verboden, tenzij mits goedkeuring van alle medeëigenaars.

Het is verboden gasvuren of andere gastoestellen aan te koppelen bij middel van rubberdarmen of andere plooibare materialen; de aansluitingsbuizen zullen in metaal of in andere vaste materialen moeten vervaardigd zijn.

Artikel zevenenveertig.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw, in de gemeenschappelijke gangen, trappen, overlopen, lift, halls, op de vensters, balkons, buitenramen met uitzondering van de gebruikelijke aankondiging naar aanleiding van het te koop of te huur stellen van een kavel. Uitzondering wordt gemaakt voor het handelsgelijkvloers inzake andere dan lichtreclames aan de buitenvenster.

In de algemene inkom beschikt ieder betrekker over een brievenbus op dewelke de namen en het beroep van de titularis vermeld worden, alsook de verdieping waar het appartement is gelegen.

Het is tevens verboden enige pamfletten, affiches of enige andere uitingen van politieke of ideologische aard te hangen in de gemene delen van het gebouw of aan de deuren en ramen van de privatieven welke uitgeven op de openbare weg.

Artikel achtenveertig.

Het is verboden in het flatgebouw ontvlambare, gevaarlijke of slecht geurende produkten binnen te brengen.

Sectie twee : moraliteit en rust.

Artikel negenenveertig.

De medeëigenaars, huurders en andere bewoners zullen steeds het flatgebouw op een deftige wijze als "goede huisvader" moeten bewonen en gebruiken.

Zij moeten er op waken dat de rust niet zou gestoord worden noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of bureu. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudelijke toestellen en verwarmingsdoeleinden is toegelaten voor zover de bestaande elektrische leidingen daartegen bestand zijn. Indien nodig zullen zij echter voorzien worden van de nodige ontstoringsapparaten zodat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet zou gehinderd worden.

Sectie drie : Algemene en bijzondere lasten.

Artikel vijftig.

Aansluiting op het telefoonnet en het radio- en televisiedistributienet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt.

Artikel eenenvijftig.

Het reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige en 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 een privatieve eigendom 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 volledig kennis hebben van gezegd reglement door voorafgaandelijk mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan, en dat zij op hun beurt deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden er erfgenamen ten even welke titel solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel tweeënvijftig.

In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van huidig reglement van medeëigendom, zullen de betwiste punten onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan de scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord, zo niet te

benoemen door de Heer Vrederechter van het kanton waarin het goed gelegen is.

De beslissingen van deze scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.

Artikel drieënvijftig.

De medeëigenaars worden verondersteld wel te kennen :

a) De beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom; wet waarnaar 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.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het flatgebouw zullen de partijen woonplaats kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waarin het goed gelegen is, bij gebreke waarvan de woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

Getekend "ne varietur" door partijen en de Notaris en gehecht aan een basisakte verleden door Notaris Christian RYCKAERT te Torhout op negen december negentienhonderd drieënnegentig.