

Flatgebouw
" SAINT GEORGES "
te
Knokke - Zeedijk

VRIJE NEDERLANDSE VERTALING

van de basisakte
opgesteld door Meester Léon Verbruggen,
notaris te Brussel
op 15 januari 1965
=====



KANTOOR VAN MEESTER LÉON VERBRUGGEN

NOTARIS
TE
BRUSSEL 1

BASISAKTE
VAN HET
FLATGEBOUW SAINT-GEORGES
TE
KNOKKE-HET ZOUTE

VERWEZENLIJKT DOOR
FINANTER

NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

MUSEUMSTRAAT 20
BRUSSEL 1
TEL. : 12.53.69-12.94.74

Het jaar negentienhonderd vijf en zestig.
De vijftiende januari.
Voor Ons, Meester Léon VERBRUGGEN, notaris ter stand-
plaats Brussel.

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap " FINANCE ET ENTREPRISES " ver-
kort " FINANTER ", waarvan de maatschappelijke zetel geves-
tigd is te Brussel, Museumstraat, nummer 20, opgericht inge-
volge akte, verleden voor ondergetekende notaris Verbruggen op
negentien augustus negentienhonderd zestig, verschenen in de
bijlagen van het Belgisch Staatsblad van acht september daar-
na, onder het nummer 25.592 en waarvan de statuten gewijzigd
werden bij akte, verleden voor zelfde notaris op vijftiendwintig
november negentienhonderd zestig, verschenen in de bijlagen
van het Belgisch Staatsblad van veertien december daarna,
onder het nummer 31.717.

Hier vertegenwoordigd door :

De Heer Frédéric-Albéric-Gabriel-Marie-Joseph Baron
Rolin, beheerder van maatschappijen, gehuisvest te Brussel,
Franklin Rooseveltlaan, nummer 198;

Handelende in zijn hoedanigheid van voorzitter van de
beheerraad van gezegde maatschappij, tot deze functie benoemd
door de buitengewone algemene vergadering, gehouden na de
oprichtingsakte en tegelijkertijd verschenen in de bijvoeg-
sels van het Belgisch Staatsblad.

De Heer Frédéric Baron Rolin, hier tegenwoordig en uit-
drukkelijk verklarend te handelen in naam van gezegde maat-
schappij ingevolge artikel 26 van de maatschappelijke statu-
ten.

A. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

A. de naamloze vennootschap "Finance et Entreprises"
verkort "Finanter" voornoemd is eigenares van volgend goed :

GEMEENTE KNOKKE.

Een bouwgrond, gelegen op de hoek van de Zeedijk en
de Marie-José square, alwaar hij respectievelijk een voorge-
vel van acht en dertig meter, vijftien centimeter en drie en
dertig meter, twee en vijftig centimeter vertoont, hebbende
een oppervlakte volgens meting van dertien aren, zeven en
tachtig centiaren, één en negentig decimilliaren, gekadaastreerd
of gekadaastreerd geweest : Sectie E, deel van de nummers 957/a
en 958/a met een "non aedificandi" strook van drie meter
langs de Zeedijk.

PLAN.

Dit goed werd gemeten en staat afgebeeld onder lot 1, roze kleur, op een proces-verbaal van meting, opgemaakt door de heer Lammerant, meetkundig schatter van onroerende goederen, gehuisvest te Knokke "La Rosée", Albertlaan, nummer 65, op zeven december negentienhonderd vier en zestig.

Gezegd plan zal hieraan gehecht blijven om samen met huidige akte geregistreerd te worden.

B. OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De naamloze vennootschap "Finanter", verklaart, bij monde van haar vertegenwoordiger, eigenares te zijn van het hierboven beschreven goed, om het, onder grotere oppervlakte, aangekocht te hebben van de Heer René-Marie-Alphonse Van Isacker, zonder beroep, en zijn echtgenote Mevrouw Aline-Elisa Bulcke, zonder beroep, gehuisvest te Knokke, ingevolge een akte, verleden voor Meester Georges Boels, notaris te Knokke, met tussenkomst van Meester Léon Verbruggen, ondergetekende notaris, op veertien september negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven op het eerste kantoor van grondpanden te Brugge op acht en twintig september daarna, boek 599, nummer 15.

De Heer en Mevrouw Van Isacker-Bulcke, voornoemd waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben van de "Compagnie Immobilière Le Zoute", te weten :

1) voor een oppervlakte van tweeduizend twee en vijftig vierkante meter, ingevolge een akte van notaris Alphonse Cols te Antwerpen, op achttien februari negentienhonderd acht en twintig, overgeschreven op het kantoor van grondpanden te Brugge op dertien maart daarna, boek 5.097, nummer 9;

2) voor een oppervlakte van honderd negen en vijftig vierkante meter, ingevolge een akte, verleden voor notaris Cols te Antwerpen op twee en twintig februari negentienhonderd negen en twintig, overgeschreven op het kantoor van grondpanden te Brugge op zestien maart daarna, boek 5.938, nummer 24.

Ingevolge een akte, verleden voor notaris Joseph Stroobandt te Knokke, op dertien november negentienhonderd dertig, overgeschreven op het kantoor van grondpanden te Brugge op zes december daarna, boek 5.522, nummer 32, hebben de heer en Mevrouw Van Isacker, voornoemd, een strook grond van vijftig vierkante meter, veertien vierkante decimeter, vijftig vierkante centimeter, gekadastraerd Sectie A ex nummer 272/K/14 en voortkomende van de aankoop hiervoor vermeld onder 1) afgestaan aan de Juffrouwen Clémence en Marie Isaac te Knokke, in ruil voor de opheffing van zekere erfdiensbaa-

den, waarvan sprake hierna onder de rubriek "Erfdienstbaarheden in vroegere eigendomstitels".

De kopers van de privaatieve delen van het gebouw, het onderwerp van huidige basisakte uitmakende, en waarvan de beschrijving volgt, zullen zich met bovenstaande eigendomsaankleding moeten vergenoegen en zullen geen andere eigendomstitels kunnen eisen dan een uitgifte van hun authentieke akte van aankoop.

C. ERFDIENSTBAARHEDEN IN VROEGERE EIGENDOMSTITELS.

De hiervoor vermelde akte van notaris Georges Boels van veertien september negentienhonderd vier en zestig, bevat onder andere volgende bepalingen, hierna letterlijk afgeschreven :

"1. L'acte du notaire Cols en date du dix-huit février mil neuf cent vingt-huit, plus amplement cité à l'origine de propriété, relate les conventions suivantes, reprises littéralement ci-dessous :

"La vente se fait aux conditions générales de vente des terrains de la société "Compagnie Immoiblière Le Zoute" conditions mentionnées dans un cahier des charges dressé par la société et déposé au rang des minutes de Maître Nowé, prénommé, le vingt-deux avril mil neuf cent vingt-sept, transcrit au bureau des hypothèques à Bruges le quatre mai suivant, volume 4.934, numéro 14.
 "L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du cahier des charges et s'engage à s'y conformer.
 "Il est en outre stipulé que :
 "La partie teintée en vert sur le plan annexé d'une contenance de cent quarante-six mètres carrés, quarante décimètres carrés, constitue une zone de recul et est grevée d'une servitude de non aedificandi.
 "La partie teintée en rose d'une superficie de quinze cent septante-sept mètres carrés, soixante décimètres carrés, constitue le terrain à bâtir; ce terrain toutefois ne pourra être bâti que sur une façade de vingt-cinq mètres, cinquante centimètres à la digue, le surplus devant être converti en jardin et étant d'une servitude de non aedificandi.
 "La partie teintée en bleu d'une contenance de cent vingt-huit mètres carrés est grevée d'une servitude de non bâtisse.

"La partie teintée en jaune d'une superficie de deux cent mètres carrés, constitue un chemin d'accès et est grevée d'une servitude de passage au bénéfice des trois riverains Ouest de ce passage."

" 2. L'acte du notaire Cols en date du vingt-deux février mil neuf cent vingt-neuf, cité plus haut, fait mention de ce même cahier des charges de la "Compagnie Immobilière Le Zoute" et contient les dispositions suivantes :

"Cependant la Société venderesse fait observer que le terrain présentement vendu fait partie du bloc "terrain pour cottage", auquel le littéra B de l'article 19 du susdit cahier des charges fait allusion. Toutefois, par dérogation, Monsieur Van Isacker est autorisé à y faire des constructions à la condition cependant que celles-ci ne dépassent pas le sol de plus de soixante-quinze centimètres et qu'elles soient recouvertes de terre et de gazon, de façon à leur donner l'aspect d'un jardin."

" 3. L'acte d'échange du notaire Stroobandt en date du treize novembre mil neuf cent trente, cité plus haut, relate les conventions suivantes :

"De leur côté, les demoiselles Isaac, comparantes d'autre part en échange de la parcelle par elles reçue autorisent Monsieur Van Isacker, comparant d'une part, à construire un garage sur la parcelle de terrain appartenant à Monsieur Van Isacker, touchant du côté est à la propriété des demoiselles Isaac, mais grevés d'une servitude de non bâtisse et d'une servitude de vue, au profit de ces dernières, lesquelles servitudes elles déclarent lever sous la seule restriction que la hauteur du garage ne peut dépasser celle du garage actuel soit deux mètres, cinquante-cinq centimètres et qu'au dessus du garage à construire, Monsieur Van Isacker fasse un jardinet..."

"Au cas où Monsieur Van Isacker viendrait à construire vers le côté sud de sa propriété, touchant à celle des demoiselles Isaac, pour l'agrandissement seulement de sa Pergola, il ne sera tenu d'observer qu'une distance de un mètre, cinquante centimètres.

"D'autre part, la distance imposée de cinq mètres pour les constructions à ériger par Monsieur Van Isacker, sur sa propriété à Knokke, pour autant que

"celle-ci touche à la bande de terrain par lui présente-
 "ment cédée sera calculée à partir de la ligne séparati-
 "ve de la propriété de Monsieur Berry."

"Les conditions spéciales susénoncées, devront être res-
 "pectées par l'acquéreuse aux présentes, la Société Anonyme
 ""Finanter", qui devra les imposer à ses successeurs et ayant
 "droit à tout titre.

"L'acquéreuse déclare avoir connaissance de toutes les
 "clauses et conditions du cahier des charges susénoncé de
 "la "Compagnie Immobilière Le Zoute", pour en avoir reçu co-
 "pie et dispenser expressément le notaire instrumentant d'en
 "reproduire le texte aux présentes.

"L'acquéreuse devra respecter les zones de recul et pour
 "les clôtures et constructions à ériger, les alignements,
 "niveaux, entrées des caves, trottoirs, accès aux égouts et
 "sous tous autres rapports, se conformer aux règlements sur
 "les bâtisses et autres dispositions prescrites et à prescri-
 "re par les autorités compétentes et les services de l'urbanisme
 "et par les clauses et conditions du cahier des charges de la
 ""Compagnie Immobilière Le Zoute", de telle manière que les
 "vendeurs ne soient jamais inquiétés, ni recherchés à ce sujet
 "Toute indemnité éventuellement due à la Compagnie Immo-
 "bilière Le Zoute pour obtenir dérogation de l'une ou l'autre
 "clause au dit cahier des charges sera uniquement à charge
 "de la société acquéreuse, sans recours contre les vendeurs."

Een foto-kopie van het lastenkohier van de "Compagnie
 Immobilière Le Zoute", neergelegd zoals hoger gezegd tot de
 rang der minuten van notaris Nowé te Gent op twee en twintig
 april negentienhonderd zeven en twintig, zal hieraan gehecht
 blijven.

De kopers van de particuliere delen van het gebouw, het
 onderwerp van huidige akte uitmakende en waarvan de beschrij-
 ving volgt, zullen in de plaats gesteld zijn in al de rechter-
 en verplichtingen van de maatschappij verschijnster betref-
 fende de hiervoor vermelde bepalingen, voor zoveel deze nog
 van toepassing zijn.

D. GEBOUWEN.

De naamloze vennootschap "Finanter" heeft door de Heer
 Raymond Franquinet, architect, gehuisvest te Wezembeek, de
 Grunnelaan, nummer 68, de plans doen opmaken van een gebouw,
 op te richten op de hiervoor beschreven grond.

E. STATUUT.

Daar zij het onroerend goed wil verdelen in horizontale delen, heeft de naamloze vennootschap "Finanter", beslist het op te richten gebouw, waarvan hiervoor sprake, onder het stelsel van de medeëigendom te plaatsen en het te voorzien van een statuut.

Verschijner, qualitate qua, heeft ons verzocht zijn wil om het gebouw onder het stelsel van de mede-eigendom en de verplichte onverdeeldheid te plaatsen, authentiek vast te leggen, overeenkomstig de wet van acht juni negentienhonderd vier en twintig, hetzij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Huidige basisakte bewerkt de juridische indeling van het goed.

Aldus zal het gebouw verdeeld zijn in duidelijke, verschillende delen, te weten :

a) privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van elke eigenaar;

b) gemene delen, die de gemene en onverdeelde eigendom zullen zijn van alle mede-eigenaars. Deze delen zullen in tienduizend onverdeelde tienduizendsten gesplitst zijn en als onafscheidbare bijhorigheden aan de privatieve delen gehecht zijn.

Ten einde de rechten van eigendom en van mede-eigendom vast te stellen, de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd en bestuurd worden en het deel dat elkeen van de mede-eigenaars zal moeten dragen in de gemene uitgaven te bepalen heeft de naamloze vennootschap "Finanter" een "Reglement van Mede-eigendom" doen opmaken.

Dit reglement van mede-eigendom omvat :

I. De zakelijke status van het gebouw, dewelke de verdeling, het onderhoud, het behoud en eventueel de verbouwing of heroprichting van geheel of van een gedeelte van het gebouw regelt.

De schikkingen en de lasten die hieruit zouden kunnen voortvloeien zullen verplichtend zijn, zo voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars en zullen slechts kunnen veranderd worden met de algemene toestemming van de mede-eigenaars. Dit reglement zal tegen elkeen ingeroepen kunnen worden door zijn overschrijving op de bewaring van de hypothecken.

II. Het huishoudelijk reglement, betrekking hebbend op het genot van het gebouw en op de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

F. PLANS.

De naamloze vennootschap "Finanter", vertegenwoordigd zoals gezegd, heeft ons vervolgens veertien plans overhandigd om aan huidige akte gehecht te blijven.

PLAN NUMMER 1.

Het plan nummer 1 is een tekening die de inplanting van het gebouw voorstelt. Deze inplantings-strook is rood gekleurd.

Staan eveneens afgebeeld op dit plan : de stroken grond die het eigendom blijven van de naamloze vennootschap "Finanter", verschijnster bij deze. Deze stroken zijn geel en blauw gekleurd op gezegd plan.

Staat nog afgebeeld op gezegd plan, de strook grond dewelke hoteigendom blijft van de naamloze vennootschap "Finanter" en die belast is met een erfdiensbaerheid van overhang.

Ten laatste bemerkt men de aangrenzende eigendommen in een straal van vijftig meter rond het gebouw.

PLAN NUMMER 2.

Het plan nummer twee is een tekening die de tweede ondergrondse van het gebouw voorstelt.

Men bemerkt :

A. GEMENE DELEN.

- in het gedeelte, links van het gebouw wanneer men dit vanaf de Zeedijk bekijkt : het trappenhuis met de trap, een liftkooi; een sas.

- in het centrale gedeelte van het gebouw : een liftkooi, een sas.

- in het gedeelte, rechts van het gebouw wanneer men dit vanaf de Zeedijk bekijkt : een liftkooi en een sas.

- in het gedeelte, rechts-achter van het gebouw wanneer men dit vanaf de Zeedijk bekijkt : een liftkooi; een trappenhuis met de trap; een sas.

- over het geheel van de ondergrondse : de bewegingsruimten en doorgangen voor auto's; verscheidene doorgangen.

B. PRIVATIEVE DELEN.

Verscheidene autostalplaatsen; elk van deze autostalplaatsen omvattend :

a) In uitsluitelijke en privatieve eigendom :

De autostalplaats in de eigenlijke zin te verstaan

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

Een gedeelte, uitgedrukt in tienduizendsten, hetwelk van het totaal van de gedeelten, toegekend aan gezegde autostalplaatsen in hun geheel, zal voorafgenomen worden.

PLAN NUMMER 3.

Het plan nummer drie is een tekening die de eerste ondergrondse van het gebouw voorstelt.

Men bemerkt .

A. GEMENE DELEN :Nota :

Alle beschrijvingen die volgen zijn gemaakt, het gebouw vanaf de Zeedijk bekeken, de rug naar zee gekeerd.

- Links van het gebouw : een liftkooi; een trappenhuis met de trap; een vertrek voor de huisvuilstortkokers; een lokaal voorbehouden aan de vuilnisbakken.
- In het centrum van het gebouw : drie stalplaatsen voorbehouden aan de fietsen; een liftkooi; een sas.
- Rechts van het gebouw : een liftkooi; een trappenhuis met trap.
- In het gedeelte rechts-achter van het gebouw : een liftkooi; een trappenhuis met trap, verscheidene doorgangen.
- Over het geheel van de ondergrondse : de bewegingsruimten en doorgangen voor de wagens; verscheidene doorgangen; verscheidene luchtpijpen, schouwen en huisvuilstortkokers.

B. PRIVATIEVE DELEN.

1) Verscheidene autostalplaatsen. Elk van deze stalplaatsen omvat :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

De autostalplaats in de eigenlijke zin te verstaan.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

Een gedeelte, uitgedrukt in tienduizendsten, hetwelk van het totaal van de gedeelten, toegekend aan gezegde autostalplaatsen in hun geheel, zal voorafgenomen worden.

Er zijn aan het totaal van de autostalplaatsen, gelegen in de eerste- en de tweede ondergrondse : acht honderd/tienduizendsten van de gemene delen toebedeeld, waaronder de hierboven beschreven grond.

Het gedeelte voor elke autostalplaats in het totaal van tienduizendsten, hierboven aangeduid, zal op het ogenblik van het verlijden van de authentieke verkoopakte van deze autostalplaats, vastgesteld worden.

Het is te verstaan dat, wanneer alle autostalplaatsen zullen verkocht zijn, het totaal van de verkochte gedeelten niet groter zal mogen zijn dan acht honderd / tienduizendsten, zoals hiervoor bedongen.

2) Links van het gebouw, naast het trappenhuis, een bewaarplaats, bestemd voor de winkel nummer 1, waarvan sprake in de beschrijving van het gelijkvloers, hierna.

3) Uiterst rechts van het gebouw, een bewaarplaats, bestemd voor de winkel nummer 7, waarvan sprake in de beschrijving van het gelijkvloers hierna.

4) Rechts van het gebouw, achter het trappenhuis : een bewaarplaats, bestemd voor de winkel nummer 8 en waarvan sprake in de beschrijving van het gelijkvloers, hierna.

5) In het gedeelte, rechts-achter van het gebouw : de bewaarplaatsen voor de winkels nummers 9 en 10, waarvan sprake in de beschrijving van het gelijkvloers, hierna.

6) In het gedeelte, rechts-achter van het gebouw : de bewaarplaats, bestemd voor de snack-bar, gelegen op het gelijkvloers, evenals de toiletten van gezegde snack-bar.

PLAN NUMMER 4.

Het plan nummer vier is een tekening die het gelijkvloers van het gebouw voorstelt.

Men bemerkt :

A. GEMENE DELEN :

Links van het gebouw : een liftkooi; een trappenhuis met trap.

In het centrale gedeelte van het gebouw: een liftkooi; een trappenhuis met trap.

In het gedeelte, rechts van het gebouw : een liftkooi, een trappenhuis met trap.

In het gedeelte, rechts-achter van het gebouw : een liftkooi; een trappenuis met trap.

Twee plaatsen voor kinderwagens, een hall, een ingangshall; de ingang; de lokalen bestemd voor de huisbe- waarder en bestaande uit : een slaapkamer, een badkamer, een verblijfplaats, een tweede slaapkamer; verscheidene lucht- pijpen, schouwen, en huisvuilstortkokers; een geplaveide koer; een tuin.

B. PRIVATIEVE DELEN :

1) Aan de Zeedijk, zeven winkels, genummerd van één tot zeven en bestaande uit :

- de winkel nummer 1 :

a) In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

De winkel in de eigenlijke zin te verstaan, een achterplaats, een sas, een trap die naar de bewaarplaats, gelegen in de eerste ondergrondse leidt, en waarvan sprake in de voorgaande beschrijving.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid .

De honderd vier en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

- de winkel nummer 2 :

a) In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

De winkel in de eigenlijke zin te verstaan, een klein vertrek, bestemd voor de verwarmingsketel, een achterplaats.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De honderd en vier / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

- de winkels nummers 3, 4, 5 en 6 elk :

a) In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

De winkel in de eigenlijke zin te verstaan; een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel; een bewaar- plaats, een W.C.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

- de winkel nummer 3 :

honderd twee en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond;

- elk van de winkels 4 en 6 :

de honderd vier en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond

- de winkel nummer 5 :

de honderd vier en vijftig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond

- de winkel nummer 7 :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom_:

De winkel in de eigenlijke zin te verstaan, een lokaal, bestemd voor de verwarmingsketel en in de eerste ondergrondse de bewaarplaats nummer 7, waarvan sprake in de hiervoor gaande beschrijving.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid_:

De honderd dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

2) Drie_winkels,_dragende_de_nummers_8_tot_10,_gelegen_aan_de_Marie-José_square_en_bestaande_uit_:

- de winkel nummer 8 :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom_:

De winkel in de eigenlijke zin te verstaan, een vertrek bestemd voor de verwarmingsketel en in de eerste ondergrondse, de bewaarplaats nummer 8 waarvan sprake in de voorgaande beschrijving.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid_:

De honderd vier en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond

- de winkel nummer 9 :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom_:

De winkel in de eigenlijke zin te verstaan, een klein vertrek, bestemd voor de verwarmingsketel, een W.C. een sas en zijn bewaarplaats, gelegen in de eerste ondergrondse.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid_:

De honderd vier en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

- de winkel nummer 10 :a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

De winkel in de eigenlijke zin te verstaan, een W.C., een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel en zijn bewaarplaats, gelegen in de eerste ondergrondse.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De honderd acht en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

3) Rechts van het gebouw, aan de Marie-José square, handelslokalen dewelke dienst kunnen doen als "Snack-Bar" (zonder dat deze benaming beperkend kan zijn) en bestaande uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

De lokalen in de eigenlijke zin te verstaan met in de eerste ondergrondse de bewaarplaats en de toiletten.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De driehonderd twee en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

4) Twee flats (studios) genummerd 1 en 2, links van het gebouw, achter de winkels 1 en 2. met zicht op de esplanade naar het Oosten en bestaande uit :

- de flat nummer 1 :a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een doorgang, een keuken, een badkamer en een grote studio.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De zes en vijftig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

- de flat nummer 2 :a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een doorgang, een badkamer, een keuken en een grote studio.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De vier en zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

5) Drie flats (studios) genummerd van drie tot vijf, gelegen in het gedeelte links-achter van het gebouw en bestaande uit :

- de flat nummer 3 :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :
een hall, een keuken, een studio, een badkamer, een slaapkamer.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :
De zeven en vijftig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

- de flats nummers 4 en 5, elk :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :
een hall, een badkamer, een keuken en een grote studio.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :
De vier en vijftig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

PLANS NUMMERS 5 EN 6.

De plans nummers 5 en 6 zijn twee tekeningen die respectievelijk de eerste en tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw voorstellen.

Nota :

De beschrijvingen die volgen zijn gemaakt, het gebouw vanaf de Zeedijk bekeken, de rug naar zee gekeerd.

Men bemerkt :

A. GEMENE DELEN.

Links van het gebouw : een liftkooi, een trappenhuis met trap, een trapportaal.

Deze groep van gemene delen zal de benaming "A" dragen.

In het centrale gedeelte van het gebouw: een liftkooi een trappenhuis met trap, een trapportaal.

Deze groep van gemene delen zal de benaming "B" dragen.

Rechts van het gebouw : een liftkooi; een trapportaal; een trappenhuis met trap.

Deze groep van gemene delen zal de benaming "C" dragen.

In het gedeelte rechts-achter van het gebouw : een liftkooi; een trappenhuis met trap; een trapportaal.

Deze groep van gemene delen zal de benaming " D " dragen.

Verscheidene luchtpijpen, schouwen en huisvuilstortkokers.

B. PRIVATIEVE DELEN :

De benaming en de beschrijving van de private delen hierna, zal gedaan worden in functie van het gemene deel - trap en lift - dat hen bedient.

Aldus zullen de appartementen, bediend door de trap en de lift A, aangeduid worden door de letter A; deze bediend door de trap en de lift B, zullen aangeduid worden door de letter B; deze bediend door de trap en de lift C, zullen aangeduid worden door de letter C; deze bediend door de trap en de lift D, zullen aangeduid worden door de letter D.

1) Uiterst links van het gebouw, aan de Zeedijk, een appartement, genaamd " A 1 " en bestaande uit :

a) In private en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een W.C., een badkamer, een slaapkamer, een living, een keuken en over de gehele lengte en breedte van het appartement een terras.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vier en tachtig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

2) Achter het hiervoor beschreven appartement, aan de zijgevel van het gebouw, een flat (studio), genaamd "A 2" en bestaande uit :

a) In private en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een keuken, een badkamer, een living, over de ganse breedte van het appartement een terras, en op de overloop een klein vertrek, bestemd voor de verwarmingsketel.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De twee en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

3) Een appartement, gelegen uiterst links, in het achterste gedeelte van het gebouw, genaamd "A 3" en bestaat uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een W.C., een badkamer, een slaapkamer, een keuken, een grote hall, een slaapkamer aan de achterzijde, een living aan de achterzijde langs het Oosten, een terras met kast aan de achterzijde.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

- het appartement, gelegen op de eerste verdieping

de honderd en tien / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond;

- elk van de appartementen, gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping;

de honderd / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

4) Een appartement, langsheen de appartementen "A 1" "A 2" en "A 3", rechts van het trappenhuis A, genaamd "A 4" en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living met terras aan de Zeedijk, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een hall, een keuken, een doorgang, een W.C., een slaapkamer, een badkamer, verscheidene doorgangen, een stortbad-kabien en twee slaapkamers langs de achterzijde, met terras en kast op het terras.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

- voor het appartement gelegen op de eerste verdieping

de honderd vijf en dertig / tienduizendsten van de gemene delen waaronder de hierboven beschreven grond.

- voor elk van de appartementen, gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping :

de honderd vijf en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

5) Een appartement, gelegen in het centrale gedeelte van het gebouw, links van het trappenhuis B, genaamd "B 1" en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living, een terras aan de Zeedijk, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een keuken, een hall, verscheidene doorgangen, een slaapkamer, een W.C., een badkamer, een stortbad en twee slaapkamers aan de achterzijde met terras en kast op het terras.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

- het appartement gelegen op de eerste verdieping de honderd vijf en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

- elk van de appartementen, gelegen op de tweede, derde, en vierde verdieping :

de honderd vijf en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

6) Een appartement, gelegen rechts van het trappenhuis B, in het centrale gedeelte van het gebouw, genaamd "B 2" en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living, een terras aan de Zeedijk, een klein vertrek, bestemd voor de verwarmingsketel, een keuken, een hall, verscheidene doorgangen, een slaapkamer, een W.C., een badkamer, een stortbad, twee slaapkamers aan de achterzijde met terras en kast op het terras.

b) In gemene en uitsluitelijke eigendom :

- het appartement, gelegen op de eerste verdieping :

de honderd vijf en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond;

- elk van de appartementen, gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping :

de honderd vijf en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

7) Een appartement, gelegen links van het trappenhuis C, in het gedeelte rechts van het gebouw, genaamd " C 1 " en bestaande uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een living, een terras aan de Zeedijk, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een keuken, een hall, verscheidene doorgangen, een slaapkamer, een W.C., een badkamer, een stortbad en twee slaapkamers aan de achterzijde met terras en kast op het terras.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

- het appartement, gelegen op de eerste verdieping :
de honderd dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

- elk van de appartementen, gelegen op de tweede derde en vierde verdieping :

de honderd vijf en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond

8) Een appartement, gelegen rechts van het trappenhuis C, in het gedeelte rechts van het gebouw, genaamd " C 2 " en bestaande uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een living, een terras aan de Zeedijk, een terras aan de Marie-José square, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een hall, een keuken, een W.C., vier slaapkamers waarvan één met terras aan de Marie-José square, verscheidene doorgangen, een W.C., twee badkamers.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid .

De honderd negen en zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond

9) Een appartement, gelegen vóór het trappenhuis D, aan de Marie-José square, genaamd " D 1 " en bestaande uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een hall, een W.C., een badkamer, verscheidene doorgangen, een slaapkamer, een keuken, een living, op de overloop een klein vertrek, bestemd voor de verwarmingsketel

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

10) Een appartement, gelegen achter het trappenhuis D, genaamd "D 2" en bestaande uit :a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een W.C., een keuken, een klein vertrek, bestemd voor de verwarmingsketel, een badkamer, een living, een slaapkamer, een terras aan de Marie-José square

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vijf en vijftig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

PLAN NUMMER 7.

Het plan nummer zeven is een tekening die de vijfde, zesde en zevende verdieping voorstelt.

Dit plan werd gewijzigd door plan nummer 8 hierna, voor wat betreft de zesde en zevende verdieping en met betrekking tot de appartementen type "A 2", "A 3" en "A 5".

Nota :

De beschrijvingen zijn gedaan, het gebouw vanaf de Zeedijk bekeken, rug naar de zee gekeerd.

De benaming en de beschrijving van de privaatieve delen zal gedaan worden in functie van de lift en trap, zoals hiervoor voor de beschrijving van de plans nummers 5 en 6.

Men bemerkt :

A. GEMENE DELEN :

In het gedeelte links van het gebouw : een liftkooi, een trappenhuis met trap, een trapportaal.

In het centrale gedeelte van het gebouw : een liftkooi, een trappenhuis met trap, een trapportaal.

In het gedeelte rechts van het gebouw : een trappenhuis met trap; een liftkooi; een trapportaal.

In het gedeelte rechts-achter van het gebouw : een trappenhuis met trap, een liftkooi, een trapportaal.

Deze liftkooien en trappenhuizen zullen respectievelijk de benaming A - B - C en D dragen.

Verscheidene luchtpijpen, schouwen en huisvuilstortkokers.

B. PRIVATIEVE DELEN.

1) Een appartement, gelegen in het voorste gedeelte van het gebouw, links van het trappenhuis A, genaamd "A 1" en bestaande uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een living, een keuken, een doorgang, een hall, een W.C., een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een badkamer, een slaapkamer, een terras over de gehele lengte en breedte van het appartement.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De vier en tachtig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

2) Een appartement, gelegen links van het trappenhuis A, genaamd "A 2" en bestaande uit, voor wat betreft het appartement gelegen op de vijfde verdieping :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom

Een living, een keuken, een badkamer, een doorgang, op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel en een terras over de gehele breedte van het appartement naar het Oosten.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De twee en dertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

3) Een appartement, gelegen in het gedeelte links-achter van het gebouw, links van het trappenhuis A, genaamd "A 3" en bestaande uit, voor wat betreft het appartement gelegen op de vijfde verdieping :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een hall, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een W.C., een badkamer, een slaapkamer, een keuken, een grote hall, een living, een slaapkamer aan de achterkant van het gebouw, een terras met kast aan de achterkant van het gebouw.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De honderd / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

4) Een appartement, gelegen rechts van het trappenhuis A, aan de Zeedijk, genaamd " A 4 " en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living, een slaapkamer, een badkamer, een keuken, een W.C., een hall, op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een terras aan de Zeedijk.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vier en zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

5) Een appartement, gelegen rechts van het trappenhuis A, aan de achterzijde van het gebouw, genaamd " A 5 " en bestaande uit voor wat betreft het appartement, gelegen op de vijfde verdieping :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een W.C., een keuken, een badkamer, een doorgang, een slaapkamer, een living, op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel en een terras met kast langs de achterkant van het gebouw.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vijf en zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

6) Een appartement, gelegen links van het trappenhuis B, aan de Zeedijk, genaamd " B 1 " en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living, een slaapkamer, een terras aan de Zeedijk, een hall, een keuken, een badkamer en op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vier en zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

7) Een appartement, gelegen links van het trappenhuis B, langs de achterkant, genaamd "B 2" en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een W.C., een keuken, een badkamer, een doorgang, een slaapkamer, een living, op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel en een terras met kast aan de achterzijde van het gebouw.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vier en zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

8) Een appartement, gelegen rechts van het trappenhuis B, aan de Zeedijk, genaamd " B 3 " en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living, een slaapkamer, een terras aan de Zeedijk, een W.C., een hall, een keuken, een badkamer, op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vier en zestig / tienduizendsten van de gemene delen waaronder de hierboven beschreven grond.

9) Een appartement, gelegen rechts van het trappenhuis B, aan de achterzijde, genaamd " B 4 " en bestaande uit

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een W.C., een keuken, een badkamer, een doorgang, een slaapkamer, een living, op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel, een terras met kast aan de achterzijde van het gebouw.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vier en zestig / tienduizendsten van de gemene delen waaronder de hierboven beschreven grond.

10) Een appartement, gelegen links van het trappenhuis C, genaamd " C 1 " en bestaande uit :

a) In privaatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living aan de Zeedijk, een terras, een keuken, een hall, een verwarmingsketel, verscheidene door-

gangen, een W.C., een slaapkamer, een badkamer, een stortbad, twee slaapkamers aan de achterzijde met terras en kast op het terras.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De honderd vijf en twintig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

11) Een appartement, gelegen rechts van het trappenhuis C, genaamd " C 2 " en bestaande uit :

a) In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living, een terras aan de Zeedijk en aan de Marie-José square, een hall, een verwarmingsketel, een keuken, vier slaapkamers langs de Marie-José square waarvan één met terras, twee badkamers, twee W.C.'s, verscheidene doorgangen.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De honderd negen en zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

12) Een appartement, gelegen voor het trappenhuis D, genaamd " D 1 " en bestaande uit :

a) In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een hall, een W.C., een badkamer, een verwarmingsketel, een slaapkamer, een keuken, een living en een terras over de gehele breedte van het appartement aan de Marie-José square.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

13) Een appartement, gelegen achter het trappenhuis D, genaamd " D 2 " en bestaande uit :

a) In privatieve en uitsluitelijke eigendom :

Een living, een terras over een gedeelte van de living, verscheidene doorgangen, een keuken, een W.C., een badkamer, een slaapkamer en op de overloop een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel.

b) In gemene en verplichte onverdeeldheid :

De vijf en vijftig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

PLAN NUMMER 8.

Het plan nummer acht is een tekening dewelke het gedeel links-achter van de zesde en zevende verdieping voorstelt en de veranderingen bevat, aangebracht aan de appartementen van het type " A 2 ", en " A 3 " en " A 5 " waarvan hiervoor sprak bij de beschrijving van plan nummer zeven.

Men bemerkt :

A. GEMENE DELEN :

Een liftkooi; een trappenhuis met trap; een trappor- taal; verscheidene luchtpijpen, schouwen en huisvuilstort- kokers.

B. PRIVATIEVE DELEN.

1) Een appartement, gelegen links van het trappenhui A, genaamd " A 2 " en bestaande uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een living, een keuken, een W.C., een slaap- kamer, een badkamer, een klein vertrek bestemd voor de ver- warmingsketel.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De zestig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hierboven beschreven grond.

2) Een appartement, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, achter het trappenhuis A, genaamd " A 3 " en bestaande uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

Een hall, een W.C., een living, drie slaapka- mers genummerd van één tot drie, twee badkamers, een voor- raadkamer met dienstingang, een keuken, verscheidene muur- kasten, een klein vertrek bestemd voor de verwarmingsketel en aan de achterzijde van het appartement een terras.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

De honderd twee en veertig / tienduizendsten van de gemene delen, waaronder de hiervoor beschreven grond.

PLAN NUMMER 10.

Het plan nummer tien is een tekening die het dak van het gebouw voorstelt.

Men bemerkt :

A. GEMENE DELEN :

Het uiteinde van trappenhuis en liftkooi A, B, C en D.

Het uiteinde van de verlucht^{en}ings-~~lucht~~kokers en van de schouwen.

B. PRIVATIEVE DELEN :

Plaatsen bestemd voor solariums of dakterrassen.

Elk dakterras zal afgebakend worden op een plan op het ogenblik van zijn verkoop; dit plan zal aan de verkoopakte gehecht worden.

Elk solarium of dakterras bestaat uit :

a) In_privatieve_en_uitsluitelijke_eigendom :

De afgebakende plaats in de eigenlijke zin te verstaan.

b) In_gemene_en_verplichte_onverdeeldheid :

Een gedeelte in de hierna vermelde tienduizendsten, hetwelk van het totaal van de gedeelten, toegekend aan gezegde plaatsen in hun geheel, zal voorafgenomen worden.

Er zijn aan het totaal van de plaatsen voor solariums tweehonderd / tienduizendsten van de gemene delen toebedeeld, waaronder de hierboven beschreven grond.

Het gedeelte van elk solarium of dakterras hierboven vermeld, zal vastgesteld worden op het ogenblik van het verlijden van de authentieke verkoopakte.

Het is te verstaan dat, wanneer alle solariums zullen verkocht zijn, het totaal van de verkochte gedeelten in de grond, niet groter zal mogen zijn dan tweehonderd / tienduizendsten, zoals hiervoor bedongen.

PLAN NUMMER 11.

Het plan nummer elf stelt de Oost-gevel van het gebouw voor.

PLAN NUMMER 12.

Het plan nummer twaalf stelt de gevel van het gebouw voor aan de Zeedijk.

PLAN NUMMER 14.

Het plan nummer veertien stelt de West-gevel van het gebouw voor.

PLAN NUMMER 15.

Het plan nummer vijftien stelt de doorsnede van het gebouw voor.

Men bemerkt dat dit gebouw uit twee ondergronds, één gelijkvloers, zeven verdiepingen en een dak zal bestaan.

PLAN NUMMER 17.

Het plan nummer zeventien stelt de achterzijde van het gebouw voor.

PLAN NUMMER 18.

Het plan nummer achttien geeft het uitzicht van het gebouw weer, wanneer men dit vanaf de Zeedijk bekijkt.

G. BENAMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

De hierboven beschreven private delen zullen genoemd worden volgens hun type en nummer.

De autostaalplaatsen zullen door de naamloze vennootschap "Finanter" genummerd worden naargelang de verkoop van elke autostaalplaats.

De winkels zijn genummerd van één tot tien.

De flats, gelegen op het gelijkvloers zijn genummerd van 1 tot 5.

De handelslokalen, andere dan de winkels, worden "Snack-Bar" genoemd.

De appartementen zullen genummerd worden volgens hun type met tussenvoeging van het nummer van de verdieping waarop zij zich bevinden.

Aldus zal het appartement van het type "A 1", gelegen op de eerste verdieping "A 11" genoemd worden, dit op de tweede verdieping "A 21", dit op de derde verdieping "A 31" enzovoort tot "A 71" voor dit gelegen op de zevende verdieping.

Het zal evenzo zijn voor de appartementen van een ander type.

De solariums of dakterrassen, op het dak gelegen, zullen door verschijnster genummerd worden naargelang de verkoop van elkeen dezer.

H. VOORBEHOUD VAN MANDELIGHEID.

De naamloze vennootschap Finanter zal rechthebbende blijven van de mandeligheid van de scheidingsmuren. Zij zal er vrij kunnen over beschikken en zal het recht hebben alleen de vergoeding te innen die door de bureu verschuldigd zou zijn.

Alle schikkingen voor de bescherming van deze muren zullen nochtans door de eigenaars van de lokalen moeten genomen worden en deze zullen vrijwillig moeten bijdragen, indien hun tussenkomst eventueel nodig zou zijn, tot de vervolmaking van de overdracht van de mandeligheid.

I. ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR OVEREENKOMST OF DOOR BESTEMMING VAN DE HUISVADER.

De oprichting van het gebouw kan het bestaan van een staat van zaken meebrengen die een erfdienstbaarheid zou gevormd hebben indien de gronden aan verschillende eigenaars hadden toebehoord.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling vast van het gebouw. De erfdienstbaarheden spruiten hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoop van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde. Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader voorzien door artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst tussen partijen.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de gemene afvoer van regen- of afvalwater, riolen, enz.;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, huisvuilstortkokers, schouwen, enz.)
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privaatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen, voortkomende van de plans of hun uitwerking of nog uit plaatselijk gebruik.

J. VESTIGEN VAN ERFDIENSTBAARHEDEN. VOORBEHOUD.
WIJZIGINGEN.

De naamloze vennootschap "Finanter" verschijnster, verklaart bij dezen, bij monde van haar vertegenwoordiger, de volgende erfdienstbaarheden te vestigen :

1. ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG.

Om de toegang tot de autostalplaatsen gelegen in de ondergronds en waarvan hiervoor sprake bij de beschrijving van de goederen mogelijk te maken, vestigt zij doorgangserfdienstbaarheden, ten laste van loten 2 en 3 in het voordeel van lot 1, respectievelijk aangeduid in gele, blauwe en roz kleur op het hierboven genoemd plan, opgemaakt door de Heer Lammerant, meetkundig-schatter, gehuisvest te Knokke, op zeve december negentienhonderd vier en zestig.

Deze erfdienstbaarheden van doorgang zullen volgens een "beurtelingse beweging" uitgevoerd worden, te bepalen door de maatschappij verschijnster, die zich het recht voorbehoudt ze eventueel te wijzigen indien dit verkieslijk lijkt.

Deze erfdienstbaarheden zijn bestemd voor het verkeer naar de autostalplaatsen in de ondergronds en hun eventuele uitbreiding.

Alle hoegenaamde kosten van onderhoud en herstelling van deze doorgangen, zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaars van lot 1.

2. VOORBEHOUD.

De naamloze vennootschap "Finanter", verschijnster, behoudt zich nochtans de mogelijkheid voor deze erfdienstbaarheid van doorgang naar de ondergronds en afgebeeld onder loten 2 en 3, gele en blauwe kleur, af te schaffen.

Zij zal aldus opnieuw alleen en enige eigenares worden van deze loten grond, zonder om het even welke last of erfdienstbaarheid.

Nochtans verbindt verschijnster zich, op het ogenblik van de afschaffing van deze erfdienstbaarheden, een nieuwe erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen in het voordeel van lot 1, dewelke eveneens op de Kustlaan zal uitlopen, ten einde het in- en uitgaan volgens een beurtelingse beweging door haar te bepalen, toe te laten, naar de autostalplaatsen waarvan sprake hiervoor.

De naamloze vennootschap "Finanter" behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om de toegangs-hellingen tot de eerste en de tweede ondergronds en gelegen in de strook van de

erfdienstbaarheid van doorgang, afgebeeld onder de loten 2 en 3, geel en blauw gekleurd, af te schaffen, om er aldus alleen en volledige eigenares van te worden zonder lasten noch erfdienstbaarheden.

Daartegenover zal verschijnster gezegde toegangs-hellingen aanleggen of weder-aanleggen op de plaats waar de nieuwe erfdienstbaarheid van doorgang zich zal bevinden, uitlopend op de Kustlaan en waarvan sprake hiervoor.

3. Erfdienstbaarheid van "non aedificandi".

Lot nummer 1, onder roze kleur, is belast met een verbod tot bouwen, over een breedte van drie meter aan de Zeedijk.

4. Erfdienstbaarheid van bouwen en van uitzicht.

De naamloze vennootschap "Finanter" verleent in voordeel van lot 1, ten laste van lot 2, een erfdienstbaarheid van toelating tot bouwen op alle verdiepingen en over de gehele diepte van het op te richten gebouw, zoals aangeduid op het plan met meting van gezegde landmeter Lammerant, van terrassen en loggias, zestig centimeter overhellend over lot 2, met opengaande ramen aan de loggia's en rechtstreekse uitzichten op lot 2.

Er is eveneens door de naamloze vennootschap "Finanter" in voordeel van lot 1, ten laste van lot 2, het recht verleend om uitstalramen te maken aan de winkels met uitzicht op lot 2, eigendom blijvende van de maatschappij verschijnster.

5. Voorbehoud van uitbreiding.

De maatschappij verschijnster behoudt zich het recht voor en dit zonder tussenkomst vanwege de eigenaars van de privaatieve delen in het gebouw "Résidence Saint Georges", de eerste en/of tweede ondergrondse, waarvan sprake hiervoor, uit te breiden onder de Zeedijk of de Marie-José square en aldus nieuwe autostalplaatsen te vormen.

Zij zal de plans, aan huidige basisakte gehecht, die tengevolge van deze uitbreiding aan wijzigingen of veranderingen zouden onderhevig zijn, mogen wijzigen.

Zij zal eveneens gezegde ondergrondsden mogen herinrichten ingevolge de verwezenlijke uitbreidingen, zonder enig verhaal vanwege de eigenaars van de privaatieve delen in het gebouw, onderwerp van huidige akte.

Zij behoudt zich bovendien het recht voor, steeds zonder tussenkomst van de eigenaars van gezegde privaatieve delen,

het aantal van de onverdeelde delen verbonden aan elke autostalplaats te wijzigen en ze opnieuw te verdelen in functie van het totale aantal autostalplaatsen, gevormd na deze uitbreiding.

6. Voorbehoud van Bijvoeging.

De naamloze vennootschap "Finanter", verschijnster, behoudt zich het recht voor om bij het gebouw, onderwerp van huidige akte en dit zonder enige tussenkomst van de eigenaars van gezegde privatieve delen, elk perceel grond of gebouw te voegen, nodig voor het verbeteren, het aanpassen of het wijzigen van om het even welk deel van het gebouw en onder andere van de gevels.

Het gedeelte van de gevel dat aan het eigendom van de Juffrouwen Isaac paalt zal aldus kunnen gewijzigd worden indien het aan de maatschappij verschijnster behaagt, door later een deel van de aangrenzende eigendom bij te voegen.

De maatschappij verschijnster zal voor dit doel huidige basisakte mogen wijzigen evenals de plans, betrekking hebbende op de veranderde gedeelten, zonder tussenkomst van de eigenaars van de privatieve delen, noch verhaal van hunnentwege.

7. SOLARIUMS.

De eigenaars van de solariums zullen alleen en uitsluitend de last moeten dragen van het onderhoud en het herstel van de bekleding van het gedeelte van het dak dat onder hun privatieve eigendom valt, evenals de kosten van het herstel van het dak in het algemeen, indien deze kosten door hen of door hun gebruik veroorzaakt werden.

K. VERKLARINGEN.

I. De naamloze vennootschap "Finanter", verschijnster, verklaart dat zij in de loop van de maand december de nodige toelatingen verkregen heeft tot het bouwen van het gebouw, onderwerp van huidige akte, van de bevoegde stedenbouwkundige en gemeentelijke diensten en van het Bestuur van Bruggen en Wegen.

II. De naamloze vennootschap "Finanter" verschijnster verklaart dat volgende punten van het lastenkohier van de "Compagnie Immobilière Le Zoute" strikt van toepassing zijn en zullen blijven, te weten :

"Article 3.

"I. Interdiction de déposer des décombres, des déchets

"de jardin ou des immondices sur la voie publique, chemins
 "et sentiers, si ce n'est conformément au règlement communal.

" Interdiction de faire usage de bacs à ordures d'un
 "autre modèle que celui prescrit par les règlements commu-
 "naux.

"J. Interdiction d'afficher ou de peindre des annonces
 "ou réclames sur les murs, clôtures, pignons, poteaux, bal-
 "cons, toits, terrasses, etc. Les annonces renseignant la
 "mise en location ou la mise en vente sont seules autorisées.
 "Elles ne peuvent comprendre qu'un seul panneau, dont la gran-
 "deur ne peut excéder cinquante centimètres sur trente centi-
 "mètres. Même là où la Compagnie Immobilière Le Zoute, auto-
 "rise l'exercice d'un commerce, aucune affiche ou aucun pan-
 "neau de publicité ne peut être apposé sans approbation ex-
 "presse, écrite et préalable.

"K. Interdiction de faire blanchir ou sécher du linge
 "à l'extérieur des habitations et les jardins, ainsi que sur
 "les balcons et terrasses."

L. BIJVOEGSEL.

En terstond heeft verschijner, qualitate qua, ons vol-
 gend document overhandigd om aan huidige akte gehecht te blij-
 ven :

Het algemeen reglement van mede-eigendom, bestemd om
 het gebouw waarvan sprake te beheren en het huishoudelijk
 reglement van dit gebouw.

Dit dokument, evenals de plans waarvan hiervoor sprake
 vervolledigen mekaar en vormen één geheel; zij moeten gele-
 zen en uitgelegd worden, de ene in functie van de andere;
 samen vormen zij de basisakte van het gebouw.

Zij zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven, nadat zij
 echt verklaard en "ne varietur" getekend werden door verschij-
 ner en door ondergetekende notaris, voorzien werden van de
 aanduiding van "bijvoegsel". Zij zullen samen met huidige
 akte geregistreerd worden en zullen voortaan noodzakelijk
 deel uitmaken van huidige akte.

Verschijner, qualitate qua, heeft bovendien verklaard
 dat hij zijn handtekening, onderaan deze dokumenten geplaatst
 erkent en herhaalt de voorwaarden en overeenkomsten die zij
 bevatten opdat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde
 authentieke rang zouden aannemen als wanneer zij hier over-
 geschreven waren.

M. HYPOTHECAIRE TOESTAND.

Verschijner, qualitate qua, verklaart en bevestigt, onder de gewone vrijwaring van daad en recht dat het gezegd gebouw zal verkocht worden voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypothecaire inschrijvingen en rechten hoegenaamd.

I N. IDENTITEIT.

Ondergetekende notaris verklaart en bevestigt, op zicht van officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van de benaming van de maatschappij verschijnster.

O. KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer, doet de maatschappij verschijnster keuze van woonplaats in haar maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Brussel.

Na gedane voorlezing heeft verschijner, qualitate qua, getekend met ons, Notaris.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

bestemd om het gebouw, gelegen te Knokke, Zeedijk, 208, te beheren.

RESIDENCE SAINT GEORGES.

E E R S T E H O O F D S T U K .

ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1. ZAKELIJK STATUUT VAN HET GEBOUW.

Dit reglement van mede-eigendom regelt alles wat betrekking heeft op de indeling van het gebouw, zijn behoud en zijn onderhoud, evenals, eventueel, het weder oprichten van het gebouw, evenals alle moeilijkheden en geschillen die zouden kunnen oprijzen tussen de mede-eigenaars.

Deze schikkingen en de erfdienstbaarheden die er zouden kunnen uit voortvloeien leggen zich op als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars of dragers van zakelijke rechten, evenals aan hun erfgenamen of rechthebbenden te allen titel.

Zij zijn onveranderlijk bij gebrek aan éénparig akkoord van de mede-eigenaars en zullen tegenover derden ingeroepen kunnen worden door de overschrijving op het kantoor van hypotheek van de ligging van het gebouw.

ARTIKEL 2. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Er is bovendien een huishoudelijk reglement vastgelegd betreffende het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Daar dit reglement geen zakelijk statuut is, kan het veranderd worden onder de hierna vermelde voorwaarden.

De wijzigingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet aan overschrijving onderworpen, maar moeten door de overdragers van eigendoms- of genotsrechten op een gedeelte van het gebouw, opgelegd worden aan hun opvolgers.

ARTIKEL 3. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement, vormen samen het reglement van mede-eigendom of "statuut".

T W E E D E H O O F D S T U K .

=====

STATUUT VAN HET GEBOUW.

DEEL I.

ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL 4.

Het gebouw omvat privatieve delen waarvan elke eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemene delen waarvan het eigendomsrecht onverdeeld aan alle mede-eigenaars zal toebehoren, ieder voor een aandeel.

ARTIKEL 5.

De gemene delen zijn verdeeld in tienduizend onverdeelde tienduizendsten, verbonden aan de privatieve delen.

De verdeling van deze gedeelten tussen de verscheidene factoren waaruit het gebouw is samengesteld is vastgelegd door artikel 6 hierna.

ARTIKEL 6. TABEL VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW MET AANDUIDING VAN HET AANTAL GEMENE DELEN TOEGEKEND AAN ELK VAN DEZE PRIVATIEVE DELEN.

Er werden, ten titel van onverdeelde gedeelten in de gemene delen, toegekend :

- aan de autostalplaatsen in het totaal : acht honderd / tienduizendsten	800
- aan elk van de winkels 1, 4 en 6 : honderd vier en dertig / tienduizendsten, hetzij in het totaal vierhonderd en twee / tienduizendsten	402
- aan de winkel nummer 2 : honderd en vier / tienduizendsten	104
- aan de winkel nummer 3 : honderd twee en dertig / tienduizendsten	132
- aan de winkel nummer 5 : honderd vier en vijftig / tienduizendsten	154
- aan de winkel nummer 7 : honderd dertig/tienduizendsten	130
- aan elk van de winkels 8 en 9 : honderd vier en twintig / tienduizendsten, hetzij samen : tweehonderd acht en veertig / tienduizendsten	248
- aan de winkel nummer 10 : honderd acht en dertig / tienduizendsten	138

- aan de handelslokale "Snack-Bar" genaamd : driehonderd twee en twintig / tienduizendsten	322
- aan de flat nummer 1 : zes en vijftig / tienduizendsten	56
- aan de flat nummer 2 : vier en zestig / tienduizendsten	64
- aan de flat nummer 3 : zeven en vijftig / tienduizendsten	57
- aan elk van de flats nummers 4 en 5 : vier en vijftig / tienduizendsten, hetzij tesamen honderd en acht / tienduizendsten	108
- aan elk van de appartementen A 11 - A 21 - A 31 - A 41 : vier en tachtig / tienduizendsten, hetzij samen driehonderd zes en dertig / tienduizendsten	336
- aan elk van de appartementen A 12 - A 22 - A 32 - A 42 : twee en dertig / tienduizendsten, hetzij samen honderd acht en twintig / tienduizendsten	128
- aan het appartement A 13 : honderd en tien / tienduizendsten	110
- aan elk van de appartementen : A 23 - A 33 - A 43 : honderd / tienduizendsten, hetzij samen driehonderd tienduizendsten	300
- aan elk van de appartementen A 14 - B 11 - B 12 : honderd vijf en dertig / tienduizendsten, hetzij samen : vierhonderd en vijf / tienduizendsten	405
- aan het appartement C 11 : honderd dertig / tienduizendsten	130
- aan elk van de appartementen A 24 - A 34 - A 44 : honderd vijf en twintig / tienduizendsten, hetzij samen : driehonderd vijf en zeventig / tienduizendsten	375
- aan elk van de appartementen B 21 - B 31 - B 41 : honderd vijftwintig / tienduizendsten, hetzij samen driehonderd vijfenzeventig / tienduizendsten	375
- aan elk van de appartementen B 22 - B 32 - B 42 : honderd vijftwintig / tienduizendsten, hetzij samen driehonderd vijfenzeventig / tienduizendsten	375
- aan elk van de appartementen C 21 - C 31 - C 41 : honderd vijftwintig / tienduizendsten, hetzij samen driehonderd vijfenzeventig / tienduizendsten	375
- aan elk van de appartementen C 12 - C 22 - C 32 - C 42 : honderd negen en zestig / tienduizendsten, hetzij samen zeshonderd zes en zeventig / tienduizendsten	676

- aan elk van de appartementen D 11 - D 21 - D 31 - D 41 : zestig / tienduizendsten hetzij samen : tweehonderd veertig / tienduizendsten	240
- aan elk van de appartementen D 12 - D 22 - D 32 - D 42 : vijf en vijftig / tienduizendsten, hetzij samen : tweehonderd twintig / tienduizendsten	220
- aan elk van de appartementen A 51 - A 61 - A 71 : vier en tachtig / tienduizendsten, hetzij samen : tweehonderd twee en vijftig / tienduizendsten	252
- aan het appartement A 52 : twee en dertig/tienduizendsten	32
- aan elk van de appartementen A 62 en A 72 : zestig/tienduizendsten, hetzij samen honderd twintig / tienduizendsten	170
- aan het appartement A 53 : honderd/tienduizendsten	100
- aan elk van de appartementen A 63 en A 73 : honderd twee en veertig / tienduizendsten, hetzij in het totaal : tweehonderd vier en tachtig/tienduizendsten	284
- aan elk van de appartementen A 54 - A 64 - A 74 : vier en zestig/tienduizendsten, hetzij in het totaal honderd twee en negentig/tienduizendsten	192
- aan het appartement A 55 : vijf en zestig/tienduizendsten	65
- aan elk van de appartementen B 51 - B 61 - B 71 : vier en zestig/tienduizendsten, hetzij samen : honderd twee en negentig/tienduizendsten	192
- aan elk van de appartementen B 52 - B 62 - B 72 : vier en zestig/tienduizendsten, hetzij samen : honderd twee en negentig/tienduizendsten	192
- aan elk van de appartementen B 53 - B 63 - B 73 : vier en zestig / tienduizendsten, hetzij samen : honderd twee en negentig / tienduizendsten	192
- aan elk van de appartementen B 54 - B 64 - B 74 : vier en zestig / tienduizendsten, hetzij samen : honderd twee en negentig / tienduizendsten	192
- aan elk van de appartementen C 51 - C 61 - C 71 : honderd vijf en twintig/tienduizendsten, hetzij samen driehonderd vijf en zeventig/tienduizendsten	370
- aan elk van de appartementen : C 52 - C 62 - C 72 : honderd negen en zestig / tienduizendsten, hetzij samen : vijfhonderd en zeven/tienduizendsten	500
- aan elk van de appartementen D 51 - D 61 - D 71 : zestig/tienduizendsten, hetzij samen : honderd tachtig/tienduizendsten	180

- aan elk van de appartementen D 52 - D 62 - D 72 : vijf en vijftig/tienduizendsten, hetzij samen :	
honderd vijf en zestig/tienduizendsten	165
- aan de solariums of dakterrassen in het totaal :	
tweehonderd / tienduizendsten	200
	<hr/>
ALGEMEEN TOTAAL : tienduizend/tienduizendsten	<u>10.000</u>

Nota :

De onverdeelde delen, horende bij een privaatieve eigendom, hebben een forfaitair en onveranderlijk karakter, behalve de eventuele wijzigingen, hierna voorzien.

Er is uitdrukkelijk voorzien dat, welke ook de veranderingen mogen zijn later door de respectievelijke privaatieve delen ondergaan, in het bijzonder door veranderingen of verbouwingen die in om het even welk deel van het gebouw zouden gedaan zijn of door een andere omstandigheid, de toegekende verdeling van de tienduizendsten zoals hierboven voorzien, enkel zal mogen veranderd worden door de beslissing van de algemene vergadering, gehouden met algemene stemmen van de eigenaars.

Het is steeds toegelaten de hierboven vermelde privaatieve delen te veranderen, te verenigen of te verdelen en dit zonder dat de toestemming van de algemene vergadering moet gevraagd worden, op voorwaarde echter dat de schoonheid en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang worden gebracht. Het is nochtans wel te verstaan dat de aanvankelijke onverdeelde delen, toegekend aan de hierboven vermelde privaatieve delen, die samen het geheel van een verdieping vormen, geen enkele verandering zullen ondergaan per verdieping.

Het is steeds toegelaten om gescheiden privaatieve delen van verschillende verdiepingen, maar die mekaar met de zoldering of de vloer raken, tot één geheel te verenigen om er privaatieve delen in "Duplex" van te vormen, die door één of meerdere binnen-trappen zullen verenigd zijn.

In dit geval zullen de tienduizendsten verbonden aan de samengevoegde privaatieve eigendommen opgeteld worden.

Het is eveneens toegelaten van een privaatief geheel, één of meerdere plaatsen los te maken om ze bij een andere privaatieve eigendom te voegen die het eerste privaatieve eigendom raakt met de vloer of de zoldering, ten einde er het type van te veranderen; in dit geval zal de aanpassing van het aantal tienduizendsten van de veranderde privaatieve delen gedaan worden door de notaris die de basisakte heeft ontvangen.

Het totaal van het aantal tienduizendsten verbonden aan de veranderde gehelen, zal moeten overeenstemmen met het totaal van de tienduizendsten van de privatieve delen van het type die de veranderingen hebben ondergaan.

Nadat een privaat gedeelte van het gebouw werd vernigd, vergroot of verminderd, is het toegelaten naar de aanvankelijke toestand weer te keren, zonder dat er nochtans ooit meer privatieve eigendommen zullen mogen bestaan als deze aangeduid op de hierbij aangehechte plannen.

ARTIKEL 7. GEMENE DELEN.

De gemene delen zijn verdeeld in kwotiteiten; deze zijn toegekend aan de lokaliteiten in verhouding tot de belangrĳheid of de waarde van de privatieve elementen.

Deze waarde zal onherroepelijk door allen aanvaard worden als definitief, welke ook de veranderingen mogen zijn, aangebracht aan de privatieve delen door verbeteringen, verfraaiingen of op om het even welke manier.

De gemene delen zullen nooit, gezien hun onverdeeldheid en bestemming, het voorwerp kunnen uitmaken van een verdeling of een veiling, behalve ingeval van volledige verwoesting van het gebouw, zoals voorzien in het hoofdstuk "Verzekeringen".

Worden als gemene delen aanzien : (de opsomming die volgt is slechts verklarend en niet beperkend)

De bodem of de grond, de funderingen, het betonwerk (pijlers, balken, betonplaten, enz.) de gevelmuren, de puntgevels, scheidingsmuren, de afsluitingsmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, vensters en balkons, de borstleuning, de leuning van de balkons en de vensters, de zonneblinden en de luiken, de uitwendige schouwen, het dakwerk, de regenwaterpijpen, de lokalen van de tellers en voor het ledigen van het huisvuil, het net van riolen en huisvuilstortkokers en de hiervoor bestemde kelders. Alle val- en ontladingsbuizen tot aan de respectievelijke privatieve eigendommen, behalve indien deze val- of ontladingsbuizen in de privatieve delen gelegen zijn en uitsluitend voor het gebruik van deze privatieve delen dienen. De ingangen naar de autostalplaatsen en de bewegingsruimten.

Worden eveneens als gemene delen aanzien, de ingangen met de deuren voor gemeenschappelijk gebruik, de trapportalen de voorportalen voor gemeenschappelijk gebruik, de traphuizen met de trap en de trapleuning, de tuin, het voorplein, de lokalen voor kinderwagens, de stalplaatsen voor fietsen, de

liftkooien, de liften en hun kokers, de machines van de liften en de lokalen waarin deze zijn ondergebracht; de persoonlijke ingang van het gebouw met gang, de stijgende en dalende water-, gas- en electriciteitsleidingen, voor zoveel echter dat deze leidingen de gemene delen bevoorraden of ontlasten, de aansluitingen van de privatieve delen op deze leidingen niet inbegrepen; de verluchtungskokers, de toegangsdeuren tot de liften; de lokalen voorbehouden aan de huisbevaarder en in het algemeen, alle delen die niet voorbehouden zijn aan het uitsluitend gebruik van één van de mede-eigenaars, ingevolge hetgeen gebruikelijk is of die door de wet als gemeenschappelijk aanzien worden.

De zaken waarvan één of meerdere mede-eigenaars geen gebruik maken of weigeren er gebruik van te maken, mogen niet aanzien worden als uitsluitend bestemd voor één of meerdere mede-eigenaars.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk, van een privaat gedeelte brengt door dit feit, en in dezelfde verhouding, de totale of gedeeltelijke vervreemding mee van de gemene delen die er de niet scheidbare bijhorigheid van zijn.

Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht, verleend op de privatieve delen, bezwaart van rechtswege het deel van de gemene delen dat er aan verbonden is.

Het deel van de gemene delen, verbonden aan een privaat eigendom, kan nooit het voorwerp uitmaken van een gehele of gedeeltelijke vervreemding of van afstand van zakelijk recht, zonder de privaat eigendom waarvan het de bijhorigheid uitmaakt en voor het gedeelte, aan elk van deze gehelen toegekend.

ARTIKEL 8. PRIVATIEVE DELEN.

Elke private eigendom bevat delen, dewelke zijn privaat eigendom samenstellen (met uitzondering van de gemene delen) en in het bijzonder (de opsomming die volgt is slechts verklarend en niet beperkend) : de vloer, de parketvloer of een andere bekleding waarop men loopt, met hun rechtstreekse steun en verbinding met de betonplaat die één der gemene delen is, de niet dragende binnen-scheidswanden met hun deuren, de vensters langs de straat of uitgevende op de koer met hun luiken, zonneblinden en leuninggen of terrassen, de portaaldeuren, alle aan- of wegvoerende leidingen in de privaat delen gelegen en bestemd voor hun uitsluitend gebruik, de persoonlijke sanitaire installaties, wastafels, gootstenen, water-closets, badkuipen, stortbaden, enz.; de deur- en

vensterruiten, de plafonnering, verbonden aan de bovenste betonplaten dewelke de zoldering vormt, de plafonnering en andere bekledingen, de binnenhuis-versiering van de privatieve plaatsen, de verwarmingsketel en zijn leidingen, eventueel de brandstoftank, hetzij samengevat, alles wat zich in de privatieve delen bevindt en dat tot hun uitsluitend gebruik bestemd is; bovendien alles wat zich tot hun persoonlijk gebruik bevindt (bv. : persoonlijke water-, gas-, verwarmings- en elektriciteitsleidingen, leidingen van telefoon, enz.)

Elke eigenaar heeft het recht om te genieten van zijn privatieve eigendom binnen de door huidig reglement vastgestelde grenzen en op voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schaden en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw in het gedrang zou brengen.

Elkeen mag, naar eigen goeddunken, de verdeling van zijn binnenhuis-lokalen veranderen, maar op zijn eigen verantwoordelijkheid voor instortingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die er het gevolg zouden van zijn voor de gemene delen en de privatieve delen van de andere eigenaars.

ARTIKEL 9. VERANDERINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De veranderingen aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering die de beslissing genomen heeft met de meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen van de eigenaars van het gebouw.

ARTIKEL 10. VERANDERINGEN AAN DE STIJL EN HET UITZICHT VAN HET GEBOUW.

Niets dat betrekking heeft op de stijl en het uitzicht van het gebouw mag veranderd worden, zelfs indien het privatieve zaken betreft, hetzij door beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen van de eigenaars van het gebouw.

ARTIKEL 11. LUIKEN. T.S.F. TELEVISIE. TELEFOON.

De eigenaars zullen luiken, zonneblinden of andere beschermende materialen mogen aanbrengen doch zij zullen van het model moeten zijn dat goedgekeurd werd door de algemene vergadering.

De eigenaars zullen draadloze telefoon- of televisietoestellen mogen aanbrengen, maar op dit gebied zal de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid, een huishoudelijk reglement opstellen.

De openbare telefoon mag in de privatieve delen geïnstalleerd worden, op kosten, risico's en gevaren van hun eigenaars.

ARTIKEL 12. VERDELING VAN DE PRIVATIEVE DELEN. VERENIGING.

Elke eigenaar van de privatieve delen zal van de algemene vergadering, onder de door haar vastgestelde voorwaarden, de toelating kunnen bekomen om in de gemene muren openingen te maken om de privatieve delen waarvan hij eigenaar is, te verbinden met de aanpalende huizen, op voorwaarde de kokers niet te schaden en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang te brengen.

ARTIKEL 13. VERHURING.

De mede-eigenaar zal zijn privatieve eigendom mogen verhuren; hij alleen is verantwoordelijk voor zijn huurder en hij alleen heeft recht op de stem, verbonden aan zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, zonder dat hij dit recht aan zijn huurder kan afstaan.

De verhuring mag slechts gebeuren aan onbetwistbaar eerbare personen.

De privatieve delen zullen nooit mogen dienen voor de uitbating van gemeubelde kamers. Nochtans is de verhuring van gemeubelde appartementen toegelaten.

ARTIKEL 14. AUTOSTALPLAATSEN.

De autostalplaatsen zullen enkel mogen dienen als garage voor personenwagens, met uitzondering van alle handels- of nijverheidsvoertuigen die de afmetingen van een personenwagen overschrijden en van alle openbare garages.

De autostalplaatsen zullen eveneens mogen dienen voor het plaatsen van plezierboten waarvan de afmetingen deze van de stalplaats in de eigenlijke zij te verstaan, niet overschrijden.

Geen enkel werkhuis voor herstellingen, geen enkele opslagplaats voor benzine of andere ontvlambare materialen mag er gevestigd worden.

Zijn verboden op de toegangshellingen tot de autostalplaatsen en de bewegingsruimten, het parkeren, de vrije uitlating, de verbranding van benzine en oliën, het gebruik van autotoeters of andere geluid voortbrengende verwittigers.

Het wassen van de wagens is verboden op de toegangshelling en in de ondergronden.

D E R D E H O O F D S T U K .

=====

ALGEMENE VERGADERING.

DEEL 1.

ARTIKEL 15. DEFINITIE.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is overheersend meesters van het beheer van het gebouw daar waar het de gemeenschappelijke belangen betreft.

ARTIKEL 16. GELDIGHEID VAN DE SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is enkel geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk bijeengeroepen zijn.

Niettemin kan zij enkel geldig beslissen in overeenstemming met hetgeen voorzien is in artikel 26 hierna.

Wanneer deze voorwaarden vervuld zijn, verplicht de algemene vergadering door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten, voorzien in haar agenda, ook al waren zij al dan niet vertegenwoordigd.

ARTIKEL 17. GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De gewone of reglementaire algemene vergadering wordt elk jaar in de gemeente Knokke gehouden op de dag, uur en plaats, aangeduid door de administrateur of door degene die de functie van uitoefent.

Deze dag, uur en plaats zullen van jaar tot jaar dezelfde zijn, behalve tegenstrijdig bericht vanwege de administrateur, hetwelk aan alle mede-eigenaars moet gericht worden in de vorm en binnen de termijn, hierna vermeld.

Buiten deze verplichte bijeenkomst, wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de voorzitter van de beheerraad of van de administrateur, zo dikwijls het nodig blijkt.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de mede-eigenaars die samen tenminste één/derde van de gemene delen bezitten.

Ingeval van werkeloosheid van de administrateur gedurende meer dan vijftien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door de naartigste van de mede-eigenaars.

DEEL 2.BIJEENROEPINGEN.ARTIKEL 18. TERMIJN.

De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen op voorhand, per aangetekend schrijven.

De bijeenroeping zal eveneens geldig gebeuren wanneer zij aan de eigenaar overhandigd wordt tegen een door hem getekende ontlasting.

Indien een eerste vergadering niet voltallig is zal een tweede op dezelfde wijze bijeengeroepen worden, met dezelfde dagorde, dewelke zal aanduiden dat het om een tweede vergadering gaat, maar de termijn zal tenminste acht dagen en ten hoogste dertig volle dagen omvatten.

Deze nieuwe vergadering zal geldig beslissen, welke ook het aantal aanwezige mede-eigenaars of het aantal vertegenwoordigde delen zou zijn, behalve ingeval een speciale meerderheid vereist is.

ARTIKEL 19. DAGORDE.

De dagorde wordt samengesteld door degene die de algemene vergadering bijeenroepde.

Alle punten van de dagorde moeten in de bijeenroeping op duidelijke wijze vermeld staan.

De beslissingen mogen slechts gebeuren over de punten die op de dagorde vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten te redetwisten maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele verplichtende beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van eensluidend akkoord van alle mede-eigenaars.

Het onderwerp "verscheidene" zal enkel weinig belangrijke vragen mogen omvatten.

Elke eigenaar heeft het recht te vragen om de punten die hem aangelangen op de dagorde te plaatsen. Deze aanvraag zal schriftelijk en bijtijds aan de administrateur gericht worden, opdat zij in de bijeenroepingsbrief zou kunnen vermeld worden.

DEEL 3.SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING.ARTIKEL 20. MANDAAT.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-

eigenaars van het gebouw, welk ook het aantal tienduizendste weze dat elk van hen bezit.

De administrateur zal uitgenodigd worden op de algemene vergadering maar hij zal deze slechts bijwonen met raadgevende en niet beslissende stem.

Nochtans, indien de administrateur houder zou zijn van een mandaat van mede-eigenaars die de vergadering niet bijwonen, zal hij gehouden zijn deze te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen, ingevolge hun schriftelijke bevelen die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.

Een mede-eigenaar mag een derde volmacht geven om hem te vertegenwoordigen op een algemene vergadering. Deze volmacht zal schriftelijk moeten gebeuren en zal uitdrukkelijk moeten vermelden of zij algemeen is of dat zij enkel, zeker bij naam genoemde beslissingen betreft. Indien dit niet het geval is zal zij beschouwd worden als niet bestaand tegenover de andere mede-eigenaars. De volmacht gegeven aan de volmachtdrager zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Het is nochtans toegelaten aan één der echtgenoten de andere te vertegenwoordigen, zonder speciale volmacht.

Ingeval er, door het openvallen van een erfenis of andere wettelijke oorzaak, een eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren aan onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen, deze laatsten van rechtswege vertegenwoordigd, hetzij aan een vruchtgebruiker en naakte-eigenaar, zullen allen moeten bijeengeroepen worden voor de algemene vergadering en zullen het recht hebben om deze vergadering bij te wonen met raadgevende stem.

Zij zullen nochtans één van hen moeten uitkiezen om de rekening van de gemeenschap te nemen met beslissende stem. Deze volmachtdrager zal voor rekening van de gemeenschap stemmen.

De volmacht waarvan deze volmachtdrager of vertegenwoordiger houder moet zijn, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.

Indien de onverdeeltheid niet bekend gemaakt wordt of aan wie de verwittigingen moeten gestuurd worden, zullen deze geldig gedaan zijn aan de woonplaats van de vroegere eigenaar of in de door deze laatste gekozen woonplaats.

DEEL 4.BEHEERRAAD. VOORZITTERSCHAP.ARTIKEL 21. DAGELIJKS BESTUUR.

De algemene vergadering vormt in haar schoot een dagelijks bestuur voor de door haar aangeduide tijd. Dit dagelijks bestuur is samengesteld uit een voorzitter, een commissaris voor de rekeningen en twee bijzitters. Dit bestuur draagt de naam van "beheerraad".

De beheerraad wordt door eenvoudige meerderheid van stemmen gekozen. Zijn leden kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering is toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten. In geval van gelijkheid, aan de oudste van de aanwezige mede-eigenaars.

De vergadering kan op ieder tijdstip het mandaat van de voorzitter herroepen.

ARTIKEL 22. TEGENWOORDIGHEIDSLIJST.

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger, tekenen, bij het ingaan van de zitting, een tegenwoordigheidslijst, dewelke het aantal van de delen of tienduizendsten aanduidt die zij bezitten in het gebouw. Deze lijst wordt door de voorzitter van de vergadering en door de administrateur als eensluidend erkend.

DEEL 5.BESLISSINGEN.ARTIKEL 23. GELDIGHEID VAN DE BESLISSINGEN. VEREISTE MINIMUM.

Opdat de beslissingen geldig zouden zijn moet de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars, die samen meer dan vijfhonderd/tienduizendsten verenigen, als leden met beslissende stem omvatten.

ARTIKEL 24. BEREKENING VAN DE STEMMEN.

De mede-eigenaars bezitten elk zoveel stemmen als tienduizendsten of gedeelten in de gemene delen, waarvan zij eigenaars zijn.

In geval van gelijkheid van stemmen wordt het voorstel verworpen (zie artikel 23).

ARTIKEL 25. MEERDERHEID.

a. De beslissingen worden genomen met een eenvoudige meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve ingeval een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen vereist is, door huidig reglement of door het huishoudelijk reglement.

b. Indien de eenparigheid van stemmen vereist is betekent dit niet de éénparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar de éénparigheid van de mede-eigenaars. De niet verschijnenden worden aanzien als zich tegen het voorstel verzettend, behalve ingeval van een tweede vergadering, nadat een eerste niet in getal was.

In dit laatste geval zullen de niet verschijnenden aanzien worden als akkoord met het voorstel, op voorwaarde dat in de tweede bijeenroeping uitdrukkelijk vermeld staat dat, ingeval van nieuwe afwezigheid, de niet verschijnenden zullen worden verondersteld als akkoord zijnde met het voorstel.

c. In het algemeen en behalve tegenstrijdige gegevens van huidig reglement, vereisen de beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene delen enkel een eenvoudige meerderheid van stemmen.

d. Deze met betrekking tot de gebouwen, de verbouwingen of de veranderingen aan de ruwbouw van de gemene delen, of die betrekking hebben op het uitzicht van de gevels en de toegang tot het gebouw, vereisen een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen van het gebouw.

ARTIKEL 26. ANDERE WIJZE VAN RAADPLEGEN.

Ten einde tijdverlies en veelvoudige vergaderingen te vermijden, mag de administrateur per brief aan de mede-eigenaars hun mening en beslissing vragen wat betreft dagelijkse en bijkomende vragen van onderhoud of beheer.

De mede-eigenaars zullen per brief antwoorden; bij eenvoudige meerderheid van antwoorden wordt de beslissing genomen.

Nochtans kan één der mede-eigenaars zich, door een aangekend schrijven, gericht aan de administrateur, tegen deze wijze van raadplegen verzetten en eisen dat de aangevraagde beslissing genomen wordt bij een algemene vergadering, zoals hiervoor gezegd.

ARTIKEL 27? PROCESSEN-VERBAAL VAN DE VERGADERINGEN.
AFSCHRIJFEN.

De beslissingen van de algemene vergaderingen zowel gewone als buitengewone, zullen bij processen-verbaal vastgesteld worden, dewelke bewaard zullen blijven in de archieven van de administrateur.

Deze dokumenten zullen door de leden van de beheerraad getekend worden, evenals door de eigenaars die dit vragen.

Elke eigenaar mag aan de administrateur een afschrift vragen van de processen-verbaal waarvan hij de bewaarder is evenals van de andere archieven met betrekking tot het beheer van het gebouw in het algemeen.

DEEL 6.

MACHTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 28. BEPALING.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide macht om de akten die de gemene delen aanbelangen te stellen of te bekrachtigen en in het bijzonder :

- de benoeming van de administrateur;
- het aanduiden van de architect;
- het vaststellen van de wedden, beloningen, winsten, vergoedingen;
- de goedkeuring van de rekeningen van het beheer;
- de stemming van de begroting van de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de gemene delen.

ARTIKEL 29. KONTROLE VAN DE REKENINGEN VAN HET BEHEER.

De rekeningen van het beheer van de administrateur worden om de drie maand door de kommissaris voor de rekeningen, nazien. Zij worden voorgelegd aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering.

Om de drie maanden zal de administrateur aan de mede-eigenaars hun persoonlijke rekening toesturen, dewelke hem binnen de acht dagen zal moeten vereffend worden.

De mede-eigenaars zullen onmiddellijk aan de administrateur de vergissingen moeten bekend maken die zij zouden vaststellen in de rekeningen.

DEEL 7.

HUISBEWAARDER. ADMINISTRATEUR. ARCHITEKT.

ARTIKEL 30. HUISBEWAARDER. BEGINSEL.

Er is in het gebouw een huisbewaarder gevestigd, belast met het onderhoud en het toezicht van de gemene delen.

De huisbewaarder wordt door de administrateur benoemd, dewelke zijn beloning vaststelt met de toestemming van de beheerraad.

De huisbewaarder wordt, na een proefperiode van één maand voor de duur van ten hoogste één jaar, aanvaard, aan de plaatselijke voorwaarden. Hij zal door de administrateur mogen ontslagen worden, dewelke er de beheerraad vooraf op de hoogte van stelt.

Het loon van de huisbewaarder zal maandelijks betaald worden.

De huisbewaarder zal de speciaal hiertoe bestemde plaatsen bewonen. Hij zal geen enkel deel van de tot zijn beschikking gestelde plaatsen mogen onder-verhuren.

Wat de huisdieren betreft is hij aan dezelfde regels als de eigenaars onderworpen.

ARTIKEL 31. VOORNAAMSTE VERPLICHTINGEN.

De huisbewaarder zal de gemene delen van het gebouw steeds in zindelijkke staat moeten houden zoals dit gebruikelijk is in goed onderhouden huizen.

Hij zal de trappen moeten borstelen, de trapportalen, de gangen, de gemene deurmatten, de elektrische lampen en in het algemeen alle toestellen die afhangen van het gebouw en de gemene delen, en in het bijzonder de twee ondergronds, moeten onderhouden.

Hij zal de portierswoning in onberispelijke staat moeten houden.

Hij zal 's morgens, 's middags en 's avonds, de kleine voorwerpen die hem door de personen die het gebouw bewonen werden toevertrouwd, naar boven brengen en ze aan de bestemmingen in hun appartement overhandigen.

De huisbewaarder zal de verlichting van de ingang en het portaal verzekeren.

Hij zal er over waken dat de ingang deur van het gebouw gesloten is.

Hij zal de leidingen, indien het nodig is, sluiten. Hij zal namelijk de waterleidingen ingeval van vorst, moeten ledigen.

De huisbewaarder zal, in de plaats van de eigenaars of van de personen die het gebouw bewonen, moeten voldoen aan de lasten van schoonmaak, verlichting en andere door de stad of

de politie opgelegde verplichtingen waartoe de bewoners van het gebouw zouden gehouden zijn, doch enkel voor de gemene delen.

Het is uitdrukkelijk aan de huisbewaarder verboden zich bezig te houden met het verhuren of de verkoop van appartementen voor rekening van eigenaars of om het even welke derden. Het is hem eveneens verboden zich bezig te houden met huishoudelijke werken voor de bewoners van het gebouw.

Indien de huisbewaarder gehuwd is zal zijn echtgenote in het gebouw geen enkel ambt of beroep mogen uitoefenen.

De huisbewaarder heeft enkel orders te ontvangen van de administrateur zonder dat dit schade doet aan de eerbied waarvan hij zal moeten blijk geven tegenover de bewoners van het gebouw.

Hij zal, zonder enig uitstel, de administrateur moeten in kennis stellen van elk ongeval dat zich zou voordoen, van elke schade of beschadiging die zou aangebracht worden en waarvan hij zou kennis hebben, opdat onmiddellijk alle nodige maatregelen zouden kunnen getroffen worden.

Ten laatste, in het algemeen, zal de huisbewaarder elk order van de administrateur moeten uitvoeren, gegeven in het belang van het gebouw.

ARTIKEL 32. ADMINISTRATEUR. BEGINSEL.

Er wordt door de algemene vergadering van de medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een administrateur, belast met het algemeen beheer en het toezicht van het gebouw en in het bijzonder met het uitvoeren van de herstellingen aan de gemene delen.

Ten einde te vermijden dat hij én rechter én partij zou zijn, zal de administrateur geen medeëigenaar zijn.

Indien de administrateur afwezig of niet verschijnend is zal de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten deze functie vervullen. Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie aan de oudste toegekend.

Voor de eerste maal en te rekenen vanaf de afwerking van het gebouw, onderwerp van huidige akte, zal het beheer van het gebouw verzekerd worden door de Heer Raymond Willemyns, gehuisvest te Knokke, voor een duur van één jaar, tegen een jaarlijkse vergoeding van duizend frank per appartement of winkel en drie honderd frank per autostalplaats, indien de eigenaar van deze autostalplaats geen andere privatieve delen in het gebouw, onderwerp van huidige akte, zou bezitten.

De Heer Willemyns zal deze functie vervullen vanaf één juli negentienhonderd zeven en zestig.

ARTIKEL 33. KEUZE VAN DE ADMINISTRATEUR.

Elke kandidaat tot de functie van administrateur moet door twee getuigen, eigenaars van een appartement of winkel, voorgesteld worden.

De administrateur moet de volledige, burgerlijke bekwaamheid bezitten.

De kandidatuur, per aangetekende brief aan de uittredend administrateur gericht, wordt door hem aan de volgende vergadering van de eigenaars voorgelegd. Deze mag slechts een beslissing treffen indien twee/derden van de eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Indien deze voorwaarde vervuld is, worden de kandidaten aan een geheime stemming voorgelegd. De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid.

Bij gebrek aan eensgezindheid, na drie opeenvolgende geheime stemmingen zal de uittredende administrateur, ogenblikkelijk, schriftelijk aan de Vrederechter van het derde kanton van Brugge vragen, zijn opvolger aan te duiden. Ingevaar deze laatste aanvaardt, zal de uittredende administrateur de naam en het adres van zijn opvolger aan de eigenaars bekend maken.

Indien de kandidaat, aangeduid door de Vrederechter, zijn woord intrekt, zal de rechtbank er een andere aanduiden.

Gedurende het openstaan van de plaats zal de functie van administrateur verzekerd worden door de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten.

De administrateur die ontslag geeft moet dit schriftelijk doen aan de beheerraad met een vooropzeg van drie maanden.

De vergadering van haar kant mag de administrateur uit zijn functie ontslaan mits een vooropzeg van drie maanden en onder de hiervoor vermelde voorwaarden van meerderheid.

Bij zijn vertrek is de administrateur gehouden, op aangetekende, schriftelijke aanvraag, ondertekend door tenminste drie eigenaars, de ganse dokumentatie betreffende zijn beheer te tonen.

Hij moet in ieder geval deze dokumentatie voorleggen en overdragen aan zijn opvolger, aangeduid volgens de regels, door de algemene vergadering of door de Vrederechter.

ARTIKEL 34. BEVOEGDHEDEN VAN DE ADMINISTRATEUR.

De administrateur is de officiële agent en het uitvoerend orgaan van alle mede-eigenaars samen. Onder deze titel heeft hij in zijn bevoegdheid :

1) De verplichting te waken over het goede onderhoud van de gemene delen, over de goede werking van de liften en alle andere gemene apparaten.

2) Hij doet op eigen gezag de dringende herstellingen uitvoeren. Op bevel van de beheerraad zal hij zich eveneens bezighouden met de uitvoering van de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen en in het algemeen van deze, door de algemene vergadering bevolen.

3) Hij heeft eveneens tot taak het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven onder de medeëigenaars te verdelen, de gelden te centraliseren en ze te storten aan wie er recht op heeft.

4) Daar de administrateur moet waken over het goede onderhoud van het gebouw, zal hij op elk ogenblik vrije toegang hebben tot de privatieve delen, ten einde na te gaan of de bestemming van de privatieve delen gebeurd in overeenstemming met huidig reglement.

5) De administrateur waakt over de onberispelijke uitvoering van de onderhoudskontrakten die zouden gesloten zijn voor het gebouw, met gespecializeerde firma's (liften, enz.)

6) Elke mede-eigenaar zal in eigen naam beroep mogen doen op de administrateur, nits te betwisten voorwaarden, om te waken over het onderhoud van zijn privatief goed. De aldus door de administrateur aanvaarde lasten mogen hem in geen geval hinderen zijn verplichtingen na te komen betreffende gang het gebouw.

7) De administrateur meldt de geschillen tegenover derden of openbare administraties, betreffende de gemene delen. Hij brengt verslag uit aan de beheerraad en de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen over de te nemen maatregelen voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen. In geval van spoed neemt hij alle maatregelen van behoud.

De administrateur handelt op eigen initiatief voor de belangen van de mede-eigenaars, in alle lopende vragen, tegenover de vennootschappen van water, gas en elektriciteitsverdeling, de meest verscheidene leveranciers, administraties, enz.

Hij moet verslag uitbrengen aan de algemene vergadering van alle omstandigheden die van aard zijn een merkelijke verandering te brengen in de bestaande toestanden. Hij zal vervolgens handelen binnen de strikte grenzen van de volmacht hem door de algemene vergadering van de mede-eigenaars toegekend.

Zolang hij in functie is, heeft de administrateur een contractuele en onherroepelijke volmacht om de in gebreke

zijnde eigenaar te dagvaarden tot betaling. De sommen, verschuldigd door de in gebreke blijvende eigenaar zullen van rechtswege en zonder aanmaning, een intrest opbrengen aan zven frank ten honderd 'sjaars, vrij van alle belastingen, vanaf de eisbaarheid tot de betaling.

Gedurende het in gebreke zijn van een eigenaar, zullen de andere mede-eigenaars moeten bijleggen voor dit gebreken de nodige sommen storten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en hun beheer, evenals deze, nodig voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke zijnde eigenaar verhuurd is, heeft de administrateur het recht, rechtstreeks van de huurder het bedrag van de huishuur te innen, ten belope van de aan de gemeenschap verschuldigde sommen. Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder het huurgeld zou innen, zonder de gemeenschappelijke lasten te dragen. De huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal tegenover zijn verhuurder, geldig ontlast zijn van de door de administrateur gekweten sommen.

8) De administrateur kiest en ontslaat de huisbewaarder, zoals hiervoor gezegd. Op de vergadering van de mede-eigenaars mag elk lid hem de reden daarvan vragen.

Daar de huisbewaarder in dienst staat van de gemeenschap van de mede-eigenaars, is de administrateur alleen gerechtigd hem orders te geven of opmerkingen te maken, want alleen hij vertegenwoordigt de gemeenschap.

De administrateur waakt over de goede uitvoering van de lasten opgelegd aan de huisbewaarder. Hij helpt hem eventueel met zijn technische bekwaamheid.

9) De administrateur is verplichtend de eerste aanleg waaraan een geschil, dat niet zonder scheidsrechter kan opgelost worden, moet voorgelegd worden. De meest gereede partij zet hem, beknopt en schriftelijk, de zaak uiteen en vraagt hem een verzoeningsvergadering bijeen te roepen.

De administrateur geeft zijn mening binnen de kortst mogelijke tijd. Deze tussenkomst is kosteloos. Ingeval van niet aanvaarding door één of meerdere partijen, legt hij het geschil aan een derde-scheidsrechter voor, op zijn verzoek aangeduid door de Vrederechter van het Kanton. De kosten zullen door de verliezende partij gedragen worden of in de verhouding, door de scheidsrechters vastgesteld.

Deze scheidsrechter handelt als minnelijk bemiddelaar, vrijgesteld van elke regel. Hij beslist rechtvaardig en zijn beslissingen zijn onherroepelijk.

Hij is nochtans gehouden de deskundigen en raadgever die één of meerdere partijen zouden bijgeroepen hebben, te aanhoren.

De administrateur-scheidsrechter, regelt en vereeffert eveneens elk geschil of twisttussen één der mede-eigenaars en de huisbewaarder.

10) De administrateur bewaart en klasseert alle nuttige dokumenten met betrekking tot het beheer van het gebouw en die eventueel door de fiscus, de rechtbanken of om het even welke administratie kunnen opgeëisd worden;

Elke mede-eigenaar mag deze dokumentatie raadplegen in het kantoor van de administrateur en in zijn aanwezigheid.

De administrateur houdt een register bij van de processen-verbaal van de vergaderingen van de mede-eigenaars. Elk proces-verbaal van iedere vergadering van de mede-eigenaars moet opgemaakt, afgesloten en getekend worden door de administrateur en ten minste twee andere eigenaars, binnen het tijdstip van één maand na elke vergadering.

11) Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de administrateur gestort worden om hem toe te laten te voorzien in de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van het voorschot wordt door de algemene vergadering vastgesteld. Het wordt berekend volgens het gedeelte van elk in de medeëigendom.

Het zal niet minder dan tweeduizend vijfhonderd frank per appartement of winkel mogen bedragen.

De vergadering mag eveneens de oprichting van een reservefonds beslissen, bestemd om te voorzien in de grote behoeftes en in de vervanging van de toestellen.

De administrateur heeft het recht de voorschotten, vastgesteld door de vergadering, op te eisen en in geval van niet betaling zal hij de in gebreke blijvende eigenaar dagvaarden tot betaling, na vooraf de mening van de beheerraad te hebben aangevraagd. Ondertussen zal op de verschuldigde bedragen, van rechtswege, een intrest verschuldigd zijn van zeven frank ten honderd 's jaars, zonder nadeel voor de uit te voeren verhalen.

12) Ingeval van verkoop van een privatief eigendom, zal de administrateur niet gehouden zijn de prorata rekening op te maken tussen verkoper en koper.

De koper zal persoonlijk verantwoordelijk zijn voor de achterstallige sommen die eventueel door de verkoper zouden verschuldigd zijn en die vóór de verkoop niet zouden geregeld zijn.

Samengevat : de verkoper en de koper zullen van deze regelingen en vereffeningen hun persoonlijke zaak maken, evenals van alle prorata berekeningen.

In ieder geval zal de verkoper, per aangetekend schrijven aan de administrateur, de naam, het adres en het roep van zijn opvolger bekend maken, evenals de datum van de ingenottrading.

ARTIKEL 35. VERGOEDING VAN DE ADMINISTRATEUR.

De vergoedingen van de administrateur worden vastgesteld door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Zij worden bij vervallen termijn betaald. Deze vergoedingen mogen slechts door beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars gewijzigd worden, uitgesproken bij volstreekte meerderheid van stemmen. Deze jaarlijkse vergoedingen, zoals zij vastgesteld zijn supra (duizend frank per appartement of magazijn en driehonderd frank per autostalplaats) bevatten de kosten van briefwisseling, zegels en firmapapier niet, evenmin de kosten van het drukken van speciale formulieren dewelke de administrateur zou nodigen achten voor het goede beheer van het gebouw.

ARTIKEL 36. ARCHITEKT VAN HET GEBOUW.

De Heer R. Franquinet, gehuisvest te Wezembeek, de Grunvelaan, 68, is aangeduid als architect van het gebouw.

Ingeval van verhindering van belanghebbende, zal de algemene vergadering overgaan tot de aanduiding van een nieuw architect van het gebouw.

Nochtans zal het bureel van architecten van de vennootschap "Finanter" te Brussel, de architect van het gebouw mogen vertegenwoordigen in alle tegenwoordige en toekomstige contracten met mede-eigenaars:

V I E R D E H O O F D S T U K .

=====

INRICHTING VAN HET STATUUT.

DEEL 1.

ARTIKEL 37. BEGINSSEL.

Alle lasten van onderhoud en behoud van de gemene delen zullen door de mede-eigenaars gedragen worden, in overeenstemming met de gedeelten, vastgesteld door de verdelings-tabel, vermeld in de basisakte.

Dit stelsel heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven, zonder enige uitzondering, andere als deze waarvan sprake hierna. Het mag enkel gewijzigd worden bij éénparigheid van alle mede-eigenaars.

Behoudens tegenstrijdige overeenkomst neemt de deelneming in de gemeenschappelijke uitgaven een aanvang, vanaf de dag van de inbezitneming van het goed, of bij gebreke, te rekenen vanaf de aanvraag van de ondernemer om tot de inbezitneming over te gaan.

ARTIKEL 38. SAMENSTELLING VAN DE GEMENE LASTEN.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1) De wedden en de sociale lasten van de huisbewaarder, eveneens de kosten, veroorzaakt door het onderhoud van de gemene delen.
- 2) De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke inboudel.
- 3) De kosten van gas, elektriciteit en stadswater voor de gemene delen.
- 4) De vergoedingen van de administrateur en zijn uitgave
- 5) De erelonen van de architect van het gebouw wanneer er op zijn tussenkomst beroep wordt gedaan.
- 6) De kosten van werking en herstelling, zonder enig voorbehoud noch uitzondering, van de liften. Eveneens het elektriciteitsverbruik van de motoren, aangesloten op een speciale tmetr.

Deze kosten, verdeeld in tienduizendsten, zullen onder de mede-eigenaars op volgende wijze verdeeld worden :

Gelijkvloers :

Flats 1 tot 5, elk . 15/10.000sten;
Winkels 1 tot 10 elk : 38/10.000sten;
Handelslokalen (Snack-Bar) : 45/10.000sten.

Eerste verdieping :

Appartement :	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C1	C2
Gedeelte in	—	—	—	—	—	—	—	—
tienduizendsten :	48	21	75	102	100	100	92	117
Appartement :	D1	D2						
Gedeelte in	—	—						
tienduizendsten :	89	89						

Tweede Verdieping :

Appartement :	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C1	C2
Gedeelte in	—	—	—	—	—	—	—	—
tienduizendsten :	59	26	92	125	123	123	115	145
Appartement :	D1	D2						
Gedeelte in	—	—						
tienduizendsten :	100	100						

Derde Verdieping :

Appartement :	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C1	C2
Gedeelte in	—	—	—	—	—	—	—	—
tienduizendsten :	70	31	109	148	146	146	138	173
Appartement :	D1	D2						
Gedeelte in	—	—						
tienduizendsten :	111	111						

Vierde Verdieping :

Appartement :	A 1	A2	A3	A4	B1	B2	C1	C2
Gedeelte in	—	—	—	—	—	—	—	—
tienduizendsten :	81	36	126	171	169	169	161	201
Appartement :	D1	D2						
Gedeelte in	—	—						
tienduizendsten :	122	122						

Vijfde Verdieping :

Appartement :	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3
Gedeelte in	—	—	—	—	—	—	—	—
tienduizendsten :	92	41	143	97	97	96	96	96
Appartement :	B4	C1	C2	D1	D2			
Gedeelte in	—	—	—	—	—			
tienduizendsten :	96	184	229	133	133			

Zesde Verdieping :

Appartement :	A1	A2	A3 + A5	A4	B1	B2	B3
Gedeelte in	—	—	—	—	—	—	—
tienduizendsten :	103	103	212	108	107	107	107
Appartement :	B4	C1	C2	D1	D2		
Gedeelte in	—	—	—	—	—		
tienduizendsten :	107	207	257	144	144		

Zevende Verdieping :

Appartement	: A1	A2	A3 + A5	A4	B1	B2	B3
Gedeelte in							
Tienduizendsten	: 114	114	234	120	118	118	118
Appartement	: B4	C1	C2	D1	D2		
Gedeelte in							
Tienduizendsten	: 118	230	285	155	155		

7) De terugbetaling van de verzekeringspremiën, in het belang van allen door de administrateur gesloten.

8) Het gedeelte in de kosten, door elk van de mede-eigenaars, in het opstellen van de basisakte en haar bijvoegsels.

Deze opsomming is enkel bedoeld als voorbeeld en dus niet beperkend. In feite bedoeld zij alle uitgaven, nodig voor het onderhoud en het herstel van de gemene delen, waarvan sprake in het reglement van het gebouw, erin begrepen het maakloon.

ARTIKEL 39. VERHOOGING VAN DE LASTEN DOOR EEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.

Ingeval één van de mede-eigenaars voor zijn persoonlijk gebruik de gemeenschappelijke lasten zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

ARTIKEL 40. BELASTINGEN.

Behalve indien de belastingen met betrekking tot het gebouw, rechtstreeks door de administratieve machten op elke privative eigendom zullen gevestigd worden, zullen deze belastingen aanzien worden als gemeenschappelijke lasten en zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun gedeelten in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 41. BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID. VERDELING VAN DE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan, dat het gemene delen betreft en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene, derde of mede-eigenaar, die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn.

ARTIKEL 42. GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

Ingeval er gemeenschappelijke ontvangsten zouden gEDA worden wegens de gemene delen, zullen zij aan elke mede-eigenaar toekomen in verhouding met zijn deel in de gemene delen. De administrateur heeft volmacht om gezegde ontvangsten te innen. Hij geeft er geldig kwijting van.

DEEL 2.HERSTELLINGEN EN WERKEN.ARTIKEL 43. BEGINSEL.

De herstellingen en werken aan de gemene delen zullen door elk van de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding met hun gedeelte in de gemene delen, behalve ingeval er doer huidig reglement anders over beslist wordt.

ARTIKEL 44. BEPALING VAN DE HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken zijn verdeeld in drie soorten:

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die als doel een verfraaiing, een verbetering of een versiering hebben.

ARTIKEL 45. DRINGENDE HERSTELLINGEN.

De administrateur heeft de volstrekte volmacht om de herstellingen en werken die hoogdringend zijn te doen uitvoeren, zonder daartoe de toelating te moeten vragen (bijvoorbeeld : water- en gasleidingen, buitenleidingen, gebarsten dakgoten, enz.) De eigenaars zullen in zulke gevallen nooit de tussenkomst van de administrateur mogen beletten en er de geldigheid van betwisten.

ARTIKEL 46. NOODZAKELIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Deze herstellingen worden door de leden van het dagelijks bestuur, die ook de beheerraad vormen, beslist. Dit bestuur zal rechter zijn daar waar het gaat om te weten of een bijeenkomst van de algemene vergadering nodig is of om de werken van dit soort te bevelen.

ARTIKEL 47. NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN
MAAR DIE ALS DOEL EEN VERFRAAIING, EEN VER-
BETERING OF EEN VERSIERING HEBBEN.

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de mede-eigenaars die samen tenminste één/vierde van het gebouw bezitten, hetzij tweehonderd vijftig/tienduizendsten. Zij zullen aan een buitengewone algemene vergadering voorgelegd worden en zullen enkel bij een volstreekte eensgezindheid van de medeëigenaars kunnen beslist worden.

Nochtans zullen deze werken en herstellingen kunnen beslist worden door een meerderheid van mede-eigenaars die samen drie/vierden van de stemmen van het gebouw vertegenwoordigen, indien deze zich verbinden er volledig de kosten van te dragen.

ARTIKEL 48. WIJZE VAN UITVOERING VAN DE WERKEN.

De medeëigenaars zullen, langs hun privatieve delen, toegang moeten verlenen voor alle herstellingen, onderhoud of reiniging van de gemene delen. Dit zal eveneens het geval zijn voor het gebeurlijk nazicht van de private leidingen indien hun onderzoek door de administrateur nodig wordt geacht.

Behalve indien het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen geëist worden van één juli tot dertig september van elk jaar, noch gedurende het Paasverlof.

De herstellingen aan het dak zullen te rechter tijd mogen gevraagd en uitgevoerd worden.

Indien de mede-eigenaars of de bewoners weggaan zullen zij verplicht zijn een sleutel van hun privatieve delen te overhandigen aan een volmachtdrager die in de gemeente Knokke woont en waarvan de naam en het adres zullen moeten bekend gemaakt worden aan de administrateur en aan de huisbewaarder opdat men toegang zou hebben tot de privatieve delen indien dit nodig zou blijken.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen van de gemene delen, beslist volgens de hiervoor vermelde regels, moeten dragen.

DEEL 3.

VERZEKERINGEN. WEDEROPBOUW.

ARTIKEL 49. BEGINSSEL EN TE DEKKEN RISICO's.

De verzekering, zowel van de privatieve delen van het gebouw als van de gemene delen, is in gemeenschap aangegaan

door de administrateur, bij een vennootschap met een gekend betaalvermogen. De verzekering omvat zowel de zaken in algemene of bijzondere onverdeelde als de privaatieve zaken.

Er zullen namelijk polissen aangegaan worden voor .

- Brandrisico's van het gebouw, erin begrepen het verha-
vanwege de bureu, de huurrisico's, de onbruikbaarheid van on-
roerende goederen, alle ontploffingen en andere gebruikelijk
bijhorigheden

- Burgerlijke aansprakelijkheid voor nadelen aan derden
berokkend vanwege het gebouw;

- Werkongevallen (Wet verzekering) dewelke diegenen
dekt die aangesteld zijn voor het onderhoud van het gebouw;

- Burgerlijke aansprakelijkheid, dewelke de ongevallen
dekt veroorzaakt aan derden door de opzichters en deze, ver-
oorzaakt door het gebruik van de liften, erin begrepen de bu-
gerlijke aansprakelijkheid vanwege de medeëigenaars.

Deze opsomming is bedoeld als voorbeeld en is niet be-
perkend.

De administrateur gaat, in naam van de mede-eigenaars,
de verzekeringspolissen aan, vernieuwt, vervangt of wijzigt
ze.

De bedragen van deze verzekeringen zullen door de ver-
gadering vastgesteld worden, dewelke beslist heeft met een
eenvoudige meerderheid van stemmen.

Hij zal de premien voldoen als gemene lasten, terugbe-
taalbaar in verhouding tot de rechten van elkeen in de eigen-
dom.

De eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te
verlenen voor het sluiten van deze verzekeringen, indien het
hun gevraagd wordt.

Zij verplichten zich de nodige akten te tekenen. Indien
zij in gebreke blijven zal de administrateur ze van rechts-
wege en zonder aanmaning geldig in hun plaats tekenen.

De eerste polissen zullen door de oprichter van het ge-
bouw aangegaan worden bij een Verzekeringsmaatschappij van
eerste orde voor een maximum duur van tien jaar. Zij zullen
bij elke verkoop door de aankoper moeten overgenomen worden.

Alle andere dan de hierboven genoemde verzekeringen,
zullen bij voorkeur doch niet verplichtend bij dezelfde maat-
schappij aangegaan worden.

De mede-eigenaars zullen in voorkomend geval aan de ad-
ministrateur de verhoging of de verlaging van de gedekte
risico's laten weten.

ARTIKEL 50. POLISSEN.

Elke mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

ARTIKEL 51. BIJKOMENDE PREMIE TEN LASTE VAN EEN MEDE-EIGENAAR.

Indien een bijkomende premieverve schuldigd is door één van de medeëigenaars vanwege het beroep dat hij uitoefent of vanwege het personeel dat hij in dienst heeft, of in het algemeen van alle persoonlijke zaken van één van de medeëigenaars, zal deze bijkomende premie tot de uitsluitende laste van die medeëigenaar zijn die er de oorzaak van is.

ARTIKEL 52. SCHADE. INNINGEN.

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend in gevolge de polis, door de administrateur geïnd worden, in het bijzijn van de door de algemene vergadering aangeduide medeëigenaars, op laste van ze in bewaring te stellen bij de bank of elders, onder de door de vergadering te stellen voorwaarden.

Maar er zal noodzakelijker wijze rekening worden gehouden met de wettige rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun door de wetten ter zake verleend. (Huidig beding zal hun geen enkel nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomsst zal dus moeten gevraagd worden).

ARTIKEL 53. GEBRUIK VAN DE VERGOEDINGEN.

Het gebruik van de vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a. Indien de schade gedeeltelijk is : de administrateur zal de door hem ontvangen vergoeding gebruiken voor de herstelling van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het overschot door de administrateur gevorderd worden ten laste van de mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degenen die vanwege de wederoprichting een waardevermeerdering van zijn eigendom zou hebben verkregen en ten belope van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan de mede-eigenaars toekomen tot beloop van hun gedeelten in de gemene delen.

b. Indien de schade volledig is : zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is voor het voldoen van de kosten van wederopbouw van het gebouw, zal de toeslag ten laste zijn van de medeëigenaars, in verhouding met hun respectievelijke rechten in de algemene en bijzondere onverdeeldheden.

Deze toeslag zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze toeslag zou bepaald hebben; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans, ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of deze die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars er om verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan (indien allen niet wensen te kopen aan deze van de medeëigenaars die er om zouden verzoeken), maar onder aftrok van hun deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, bepaald worden door twee deskundigen, aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw, op eenvoudig bevelschrift, ten verzoeken van de meest gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te roepen om hun een meerderheid te geven. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs zal kontant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verdeeld of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke gedeelten in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging, ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding opgetrokken wordt, kan de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, tot de wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 54. AFWIJKINGEN.

a) Indien door de medeëigenaars aan hun privaatieve delen verfraaiingen werden aangebracht, zullen zij deze op hun kosten moeten verzekeren.

b) De mede-eigenaars die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid, het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premiën van te betalen.

In deze twee gevallen, zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben het overschot van de vergoeding dat hun ingevolge deze bijkomende verzekering zou toekomen op te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en volle vrijheid over beschikken.

ARTIKEL 55. PERSOONLIJKE VERZEKERINGEN. INBOEDEL. HUUR-RISICO'S. VERHAAL VAN DE BUREN.

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten bij een maatschappij, door de vergadering goedgekeurd; een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, evenals de huurrisico's en het verhaal van de burenen te dekken, tegen brand en andere bijhorende risico's.

V I J F D E H O O F D S T U K . =====

HUISHOUELIJK REGLEMENT.

ARTIKEL 56. DRAAGWIJDTE. VERANDERINGEN.

Onder al de medeëigenaars is er een huishoudelijk reglement opgesteld, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Het zal enkel kunnen veranderd worden door een beslissing van de algemene vergadering, genomen bij een meerderheid van twee/derden van de stemmen.

De veranderingen zullen op hun datum moeten vermeld worden in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen en bovendien in een speciaal boek "Boek van het Beheer" genoemd en door de administrateur gehouden, moeten ingeschreven worden. Dit boek zal tegelijkertijd het statuut, het huishoudelijk reglement en de veranderingen omvatten.

Een dubbel van het boek van het beheer zal onmiddellijk door de administrateur aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders of rechthebbenden, vruchtgebruikers en mede-eigenaars, moeten overhandigd worden.

Ingeval van vervreemding van een gedeelte van het gebouw zal de partij die vervreemdt of in huur geeft, er moeten oewaken de aandacht van de nieuwe belanghebbende te vestigen op het bestaan van dit boek van het beheer en hem verzoeken er kennis van te nemen.

Alleen het feit, eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, veroorzaakt indeplaatsstelling in al de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de beslissingen, vermeld in dit "Boek van het Beheer". De belanghebbende zal gehouden zijn zich ernaar te schikken, evenals zijn rechthebbenden.

DEEL 1.

ONDERHOUD.

ARTIKEL 57. SCHILDERWERK. ONDERHOUD.

De schilderwerken aan de voorgevels, zowel langs de voor- als langs de achterzijde, erin begrepen de ramen, leuningën, rolluiken, buitendeuren, enz. zullen in éénmaal en door dezelfde ambachtsman moeten gedaan worden op de door de algemene vergadering, volgens plan, vastgestelde tijdstippen en onder het toezicht van de administrateur.

Wat betreft de werken aan de private delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt; deze zullen door elke eigenaar tijdig moeten uitgevoerd worden, opdat het gebouw zijn goed verzorgd en onderhouden uiterlijk zou behouden. Zij zullen zonder uitstel moeten uitgevoerd worden, ingeval van beslissing van de algemene vergadering over dit punt.

ARTIKEL 58. HET VAGEN VAN DE SCHOUWEN.

De eigenaars of bewoners zullen de schouwen van de lokalen die zij bewonen (indien er bestaan) moeten doen vagen, telkenmale dit nodig is of ten minste één maal per jaar en bij voorkeur door een beëdigd schoorsteenveger. Zij zullen voor dezen waarvan gebruik wordt gemaakt, er de bewijzen moeten van voorleggen aan de administrateur.

De gemene schoorstenen zullen éénmaal per jaar, op gemene kosten, geveegd worden.

DEEL 2.UITZICHT.ARTIKEL 59. VERSCHEIDENE. VERBOD.

- 1) De medeëigenaars of bewoners zullen aan de vensters, balkons of terrassen, geen enkel voorwerp mogen uitstellen dat zou schaden aan het verzorgd en goed onderhouden uitzicht van het gebouw en namelijk : uithangborden, publiciteit, linnen, spinden, vogelkooien, huishoudgereedschap of andere gelijkaardige voorwerpen (zie ook artikel 64).
- 2) Het is aan de eigenaars van de winkels verboden aan de buitenzijde van het gebouw of van het uitstalraam, lichtreklames te plaatsen; alleen uithangborden aan de binnenzijde van het uitstalraam zijn toegelaten.
- 3) Aan de voorgevel zijn enkel witte overgordijnen toegelaten. De overgordijnen zullen nochtans gekleurd mogen zijn, maar in dat geval zullen zij langs de buitenzijde met wit moeten gedubbeld zijn, opdat het uitzicht langs de buitenzijde wit zou zijn.
- 4) Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare of kwaad riekende grondstoffen te brengen.
- 5) De telefoonschel zal op zulke wijze moeten geplaatst en geregeld worden dat zij geen last berokkent aan de bewoners van de nabije appartementen.
- 6) Elke bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van de leden van zijn familie, van dit van zijn kinderen en zijn bedienden.
- 7) De gemene delen, namelijk de inkomhall, de trappen, de trapportalen en gangen, zullen steeds vrij moeten gehouden worden. Er zal nimmer om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of vastgehaakt worden. Dit verbod slaat in het bijzonder op fietsen, scooters, motos, kinderwagens, speelgoed, enzovoorts.
- 8) Er zal in de gangen en op de trapportalen, terrassen en balkons geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals borstelen en kloppen van tapijten, karpetten, beddegoed, kleding, blinken van schoenen, enz.
- 9) De tapijten en karpetten zullen noch geklopt, noch geschud mogen worden. De bewoners zullen moeten gebruik maken van gepaste huishoudapparaten.

10) Het is ten strengste verboden in het gebouw gasleidingen in rubber of andere grondstoffen die kunnen breken of scheuren onder druk van het gas, te gebruiken. Deze leidingen moeten hard en van metaal zijn.

11) De groundbekleding van de slaapkamers en de nachtgang, zal altijd uit tapijtwerk (tapis plain) moeten bestaan.

Voor al deze punten zal geen enkele tijdelijke verdraagzaamheid, een verworven recht kunnen worden.

ARTIKEL 60. HUISDIEREN. VERDRAAGZAAMHEID.

De mede-eigenaars, evenals de huurders of bewoners van het gebouw, hebben de toelating, doch enkel ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid, om in het gebouw, een hond, een vogels, met uitzondering van papegaaien en apen, te houden. Al deze dieren moeten van kleine gestalte zijn.

Nochtans indien één of ander van deze dieren, een bron van schade of onrust zou zijn in het gebouw door lawaai, geluid of op een andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor het houden van het dier, oorzaak van de onrust, mogen intrekken. Indien de eigenaar van het dier zich niet zou schikken naar de beslissing van de vergadering zal deze hem mogen verplichten tot het betalen van een som die honderd frank per dag uitste kan belopen na betekening van het besluit van de vergadering.

Het bedrag van deze boete zal in het reservefonds gesteld worden, het alles echter zonder nadeel voor de beslissing van de vergadering, te nemen met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en besluitend tot het wegnemen van het dier door de maatschappij van dierenbescherming.

In elk geval zijn de eigenaars van de beschuldigde dieren steeds gehouden de berokkende schade te herstellen.

DEEL 3.

ZEDELIJK GEDRAG. RUST.

ARTIKEL 61. WELVOEGLIJKHEIDSVERPLICHTINGEN.

De medeëigenaars, hun huurders, bedienden en andere bewoners van het gebouw, zullen het steeds moeten bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van de "goede huisvader".

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik door hen, door de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers zal gestoord worden.

De dienstboden zullen in hun kamers geen bezoek mogen ontvangen.

Er zal geen enkel abnormaal gerucht mogen gemaakt worden.

Het matig gebruik van muziekinstrumenten, T.S.F., televisie- en pick-up toestellen is toegelaten. Nochtans zullen de bewoners moeten vermijden dat de werking van de toestellen de andere bewoners tot last is.

Indien er gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen, zullen deze moten voorzien zijn van anti-storings apparaten, ten einde de radio- en televisieontvangsten niet te storen.

Behalve de motoren die de liften in werking brengen, zullen er geen andere in de appartementen of lokalen mogen gevestigd worden, met uitzondering van de kleine motoren van huishoudapparaten : boenders, koelkasten, mixers, enz.

ARTIKEL 62. OVERDRACHT VAN DE VERPLICHTINGEN. VERHUURING

De privatieve delen mogen enkel aan eerbare personen in huur gegeven worden. Dezelfde verplichting weegt op de huurder ingeval van onder-verhuuring of van afstand van het huurkontraat.

De huurkontrakten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de huurders verplichten het gebouw burgerlijk en eerlijk te bewonen, in overeenstemming met het algemeen reglement van mede-eigendom, waarvan zij verklaren kennis te hebben en waartoe zij zich verbinden het uit te voeren.

Indien het reglement door de huurder op één of ander punt zou overtreden worden, zal de eigenaar-verhuurder verplicht zijn hem aan te manen zijn tekortkomingen te staken.

Ingeval van ernstige inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zal de eigenaar of de verhuurder verplicht zijn, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van stemmen, op zijn kosten de ontbinding van het huurkontraat te vervolgen, op straf hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk te worden gehouden voor alle schade loosstellingen.

DEEL 4.

BESTEMMING VAN DE PLAATSEN EN LOKALEN.

ARTIKEL 63. TOEGELATEN HANDELSZAKEN EN BEROEPEN.

Het is verboden in het gebouw instellingen of nijverheden in te richten die kunnen gerangschikt worden onder de

kategorie van instellingen die ongezond, gevaarlijk of storend genoemd worden. In ieder geval zal men de algemene vergadering van de medeëigenaars er op wijzen, dewelke met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen zal beslissen ofwel over het recht van inrichting, ofwel over het bedrag van een vergoeding, eventueel aan de andere eigenaars te betalen.

De lokalen van het gelijkvloers zijn bestemd voor het uitoefenen van een handel in weelde-artikelen of om te bewonen.

Zijn uitgesloten : elke ongezonde of storende handel die slechte geuren verspreidt : viswinkel, beenhouwerij, spekslagerij, groentenboer, koloniale waren, melk- en kaaswinkel, eveneens "bazar", familiepension, enz...

De eigenaars van de winkels of handelslokalen zullen in geen geval aan de gevel van het huis, lichtreklames of uithangborden mogen aanbrengen.

Iedere publiciteit zal langs de binnenzijde van de winkels of lokalen moeten aangebracht worden, aan de uitstralramen of op andere plaatsen. De zonnedaken, aangebracht aan de buitenzijde van de gezegde winkels of magazijnen, zullen van het model zijn, door de oprichter gekozen, van een effect en éézelfde kleur voor alle winkels en andere handelslokalen.

Het aanbrengen van lichtreklames, beperkt door artikel 59 hiervoor, is onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering. Deze zal er zich enkel mogen tegen verzetten indien gezegde uithangborden niet bescheiden zijn of hun weelderige karakter van het gebouw schaden.

De lokalen van de verdiepingen zijn bestemd om residentieel bewoond te worden. Bij beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen zal het uitoefenen van een vrij beroep, zoals geneesheer, advocaat, openbare ambtenaren, toegelaten kunnen worden. Nochtans zullen de geneesheren hun beroep in het gebouw niet mogen uitoefenen, indien zij gespecialiseerd zijn in besmettelijke of venerische ziekten.

Het aantal personen in dienst zal nooit hoger mogen zijn dan drie.

ARTIKEL 64. PUBLICITEIT.

Het is verboden, behalve speciale toelating van de algemene vergadering, op welke plaats ook van het gebouw, publiciteit te maken.

Dit verbod slaat echter niet op het handels-gelijkvloer alwaar een bescheiden publiciteit of één in goede toon, toegelaten is, dewelke op geen enkele manier de bewoners of andere privaatieve eigenaars stoort en het smaakvol geheel van het gebouw niet schaadt.

Geen enkel opschrift zal mogen geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de buitendeuren en -muren, puntgevels inbegrepen, noch op de trappen, in de portalen en de gangen.

Het plaatsen van één enkele aanplakbrief, dewelke de verkoop of de verhuring van de privaatieve delen aankondigt, is toegelaten.

Het is eveneens toegelaten op de ingangdeur van een privaatieve eigendom, of juist ernaast, een plaat aan te brengen van het model en de afmetingen, aangeduid door de algemene vergadering, dewelke de naam en het beroep van de bewoner aanduidt.

Aan de ingangdeur van het gebouw, op een plaats door de algemene vergadering bepaalt, zal het toegelaten zijn een plaat aan te brengen van het model, door de vergadering aangeduid. Deze plaat zal de naam en het beroep van de titularis mogen aanduiden. Deze opschriften zullen van een model zijn, door de vergadering overeengekomen.

In de ingang, zal iederen over een brievenbus beschikken. Op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van de titularis vermeld staan, evenals de verdieping die hij bewoont.

Deze opschriften zullen van een model zijn, door de algemene vergadering voorgeschreven.

ARTIKEL 65. VERSCHIEDENE.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden, moeten voldoen aan alle stad-, politie- en wegenislasten en zich schikken naar de gebruikelijke huisvestingsvoorwaarden opdat zij de gemene delen niet zouden beschadigen.

Belanghebbenden zullen aan de administrateur, schriftelijk de schade bekend maken die bestond vóór de doortocht van de verhuizers.

Indien de bewoners (in- en/of uitgaand) aan deze voorwaarde niet zouden voldoen, zouden zij door de administrateur verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor de schade, vastgesteld na de doortocht van gezegde verhuizers.

DEEL 4.ALGEMENE BEPALINGEN.ARTIKEL 66. SCHEIDSRECHTERLIJK BEDING.

Alle moeilijkheden, tussen de medeëigenaars of met de administrateur, waartoe de uitleg of de toepassing van het statuut of het huishoudelijk reglement zou aanleiding geven zullen aan de scheidsrechterlijke uitspraak van de algemene vergadering, aanzoek in graad van verzoening van het geschied voorgelegd worden.

Indien een akkoord tot stand komt, zal er proces-verbaal opgemaakt worden. Indien het geschil blijft bestaan, zal in gemeenschappelijk akkoord een scheidsrechter aangeduid worden, of bij gebrek aan eensgezindheid, door de heer Voorzitter van het Vrederecht van eerste aanleg te Brugge, op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter zal als minnelijk bemiddelaar optreden, zonder de vormen, noch de termijnen van het geding in ere te moeten houden.

De uitspraak zal binnen de maand van de laatste verplichting tot inlichting, door hem voorgeschreven, gedaan worden. Zij zal niet vatbaar zijn voor enig verhaal, gewoon of buitengewoon.

De algemene vergadering zal huidig scheidsrechterlijk beding kunnen doen wegvallen, met een meerderheid van twee-derden van de stemmen.

ARTIKEL 67. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
BEHOUD EN VERSPREIDING.

Huidig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, evenals voor al degenen die in de toekomst, op het gebouw of op een gedeelte van het gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Bijgevolg zal huidig reglement in zijn geheel moeten overgeschreven worden in alle rechtsverklarende of rechts-overdragende akten van eigendom of genot, dewelke een gedeelte van het gebouw voor onderwerp hebben.

Ofwel zal er tenminste in gezegde akte melding gemaakt worden van het feit dat belanghebbenden kennis gegeven werd van gezegd reglement van mede-eigendom en dat zij zich verbinden het te eerbiedigen daar zij in de plaats gesteld zijn, door het feit eigenaar, bewoner of titularis te zijn van om het even welk recht op om het even welk gedeelte van het gebouw, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of nog zouden kunnen uit voortvloeien.

De aanvankelijke verkoopakten door verschijnster bij deze, zullen opgemaakt worden door de notaris van de maatschappij verkoopster met de eventuele tussenkomst van de notaris van de aankoper.

De minuut van deze akte zal toevertrouwd worden aan de notaris van de maatschappij verkoopster, ten einde het behoeven van alle minuten in éénzelfde kantoor te verzekeren.

• • • •
• • •
• •
•