

Het jaar negentienhonderd achtentachtig
Op drieëntwintig december
Voor ons, Meester Jean-Jacques GOEMINNE, doctor in de
rechten, notaris met standplaats Aalter,

Zijn verschenen:

1. De Heer Albert Henri Jan Marie RUTSAERT, notaris
geboren te Aalter op zevenentwintig september negentienhon-
derd zeventien, echtgenoot van Mevrouw Godelieve Maria
Anna Josephine Verleyen, wonende te Melle, Brusselsesteen-
weg, 333;

gehuwd onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten
ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor Notaris Pieter Van
Ongeval te Petegem op vier september negentienhonderd zes-
veertig, aan welk stelsel tot op heden geen wijzigingen
werden gebracht, zo hij verklaart;

EIGENAAR VAN DE GROND

2. De Naamloze Vennootschap "Cortier-Vandenbussche",
met zetel te Aalter, Bierweg, 28, ingeschreven in het
handelsregister te Gent onder nummer 149.580 en met B.T.W.-
nummer 433.164.683, opgericht bij akte verleden voor Nota-
ris Roland Vandaele te Sint-Amandsberg op negentien januari
negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen
van het belgisch staatsblad van dertien februari daarna,
onder nummer 880213-174, en waarvan de statuten voor het
laatst werden gewijzigd bij akte van voornoemde notaris
Vandaele op éénendertig maart negentienhonderd achtentach-
tig, gepubliceerd in de bijlagen tot het belgisch staatsblad
van achtentwintig april daarna, onder nummer 880428-243.

Hier vertegenwoordigd door de heer Dirk Théophile Léon
Vandenbussche, ingenieur, wonende te Aalter, Bierweg, 28
hier optredende in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-be-
stuurder krachtens artikel 20 van de statuten.

EIGENARES VAN DE CONSTRUCTIE, hierna ook "Promotor" of
"de vennootschap" genoemd.

Welke comparanten, in persoon en/of vertegenwoordigd
zoals gezegd, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp
van onderhavige akte, ons hebben uiteengezet, wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED:

De Heer Albert Rutsaert voornoemd is eigenaar van
volgende onroerende goederen:

Gemeente Aalter:

1. Een perceel grond, gelegen te Aalter, aan de Stations-
straat en aan de Ijzerstraat, ten kadaster bekend onder
Aalter, derde afdeling, sectie H, nr. ex 536/c en ex 535/p
afgebeeld als loten nrs. 1A en 1B en met een oppervlakte
volgens meting en plan hierna vermeld van vierhonderd zes-
tien vierkante meter zevenenvijftig vierkante decimeter

(416,57m²).

Hierna genaamd: "het gebouwencomplex".

2. Een perceel grond, gelegen te Aalter, aan de Ijzerstraat, ten kadaster bekend onder Aalter, derde afdeling, sektie H, nr. ex 536/c afgebeeld als lot nr. 3 en met een oppervlakte volgens meting en plan hierna vermeld van driehonderd zevenenzestig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (367,23m²).

Hierna genaamd: "het garage-complex".

De goederen onder nr. 1 en 2. hierna samen genaamd: "Het goed".

Plan:

Het hierboven beschreven goed is afgebeeld op een grondplan, opgemaakt door de heer Henri Rutsaert, meetkundige schatter van onroerende goederen, te Lochristi in date van tien november negentienhonderd achtentachtig, welk plan in origineel aan deze akte zal gehecht worden, na door partijen en door on, notaris, "ne varietur", te zijn ondertekend.

Oorsprong van eigendom:

1)- voor wat betreft het gedeelte van het kadastrale nummer 535/p:

Oorspronkelijk behoorde voormeld goed de heer en mevrouw Emile De Pauw - Euphrasie Bruggeman, respektievelijk dokter en huishoudster, te Aalter in volle eigendom toe, en dit sedert meer dan dertig jaar te rekenen van heden.

Mevrouw Euphrasie Bruggeman is overleden te Aalter op vijftientwintig september negentienhonderd zevenenveertig, nalatende als enige wettige erfgenaam haar twee dochters onder voorbehoud van het wettelijk vruchtgebruik haar overlevende echtgenoot toekomstende.

De Heer Emile De Pauw is overleden te Aalter op een mei negentienhonderd éénenzestig, nalatende als enige en wettige erfgenamen :

1) Mevrouw Giselle Maria Jeanne Justine De Pauw, zonder beroep, te Oostende.

2) Mevrouw Angèle Marie Thérèse De Pauw, zonder beroep, te Aalter.

Bij akte verleden voor notaris Roland Bauwens, te Sint-Laureins, met tussenkomst van Notaris Christine Bauwens te Tielt op dertien december negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zestien januari negentienhonderd zesenzeventig, boek 1570, nr. 10 hebben de echtgenoten Andre Leon Edgard Snoeck - Yolande Marie Victor Leonie Willemarck respektievelijk bestuurder en huishoudster, voormeld goed aangekocht jegens voornoemden Giselle en Angèle De Pauw.

De heer André Leon Edgard Snoeck, in leven zaakvoerder, is overleden te Baden (Zwitserland) op veertien maart negentienhonderd drieëntachtig, nalatende als enige en wettige

erfgenamen: Snoeck: 1) Jean en 2) Paul, beiden voornoemd onder voorbehoud het vruchtgebruik zijn overlevende echtgenote Mevrouw Willemarck voornoemd, toekomende ingevolge schenking tussen gehuwden verleden voor Notaris Ovide Deryckere te Lotenhulle op twaalf november negentienhonderd zevenenzeventig.

Voormeld goed behoort de heer Albert Rutsaert in volle eigendom toe ingevolge akte verleden voor Notaris Jean-Jacques Goeminne op dertien december negentienhonderd achtentachtig, over te schrijven op het bevoegd hypotheekkantoor, houdende aankoop jegens:

a) Mevrouw Yolande Marie Victor Leonie Willemarck, huishoudster, te Aalter.

b) De Heer Jean Leon Julien Snoeck, handelaar, te Aalter.

c) De Heer Paul Michel Julien Robert Snoeck, zaakvoerder, te Aalter.

2) voor wat betreft het kadastrale nummer ex 536/c:

Voorbeschreven goed behoort de heer Rutsaert in volle eigendom ter nalatenschap van zijn ouders, de echtgenoten Amand Rutsaert - Soudan Marguerite, beiden overleden, hij op negentien september negentienhonderd zevenenzestig en zij op één oktober negentienhonderd achtenvijftig, van wie hij de enige wettelijke erfgenaam was.

II. AFSTAND VAN RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris op drieëntwintig december negentienhonderd achtentachtig, over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor, heeft de heer Albert Rutsaert voornoemd, verzaakt aan zijn recht van natrekking op het gebouw dat zal worden opgericht op voorschreven goed hetwelk hem toebehoort overeenkomstig artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ten voordele van de comparante sub 2), de naamloze vennootschap "Cortier-Vandenbussche", doch enkele ten belope van achthonderd tweeëndertig/duizendsten (832 / 1.000sten).

Ingevolge zelfde akte heeft de comparant sub 1) verklaard aan de comparante sub 2) toelating te geven om op voorschreven grond een volledig nieuwbouw op te richten, zoals hiernader nader omschreven.

Zoals vermeld in voormelde akte houdende verzaking aan recht van natrekking bekomt de heer Rutsaert ingevolge deze verzaking het zakenkantoor II op het gelijkvloers, het appartement B op de eerste verdieping, en de garages met nummer 11 en 4. Dit gebouw zal de naam dragen: "RESIDENTIE RIETHAGE".

III. BOUWVERGUNNING

De vennootschap heeft besloten op het hierboven beschreven goed een appartmentsgebouw op te richten hetwelk

zal bevatten: één bankkantoor, twee zakenkantoren, zes appartementen, twee studio's, één dakappartement, en elf gesloten garages. Het gebouw zelf is ingedeeld in een gelijkvloers, drie verdiepingen en een dakverdieping; het gehele complex zal de naam dragen:

" RESIDENTIE RIETHAGE "

De uitvoering van de plannen van dit gebouw werd toevertrouwd aan de heer C. Ostyn, architect, te Zottegem.

De bouwplannen omvatten drie afzonderlijke bladen en duiden aan:

- Plan één: Garages-inplantingsplan.
- Plan twee: Plannen.
- Plan drie: Gevels-doorsneden.

De bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Aalter, op dertien juni negentienhonderd achtentachtig, onder "Bouwregister Nr.: 71/88 Ref.nr. stedenbouw: 8/44001/233/3".

B A S I S A K T E

De comparanten verzoeken de notaris authentiek te willen vaststellen, dat de grond en het op te richten gebouw van het moment af van de eerste overdracht van een kavel, met het oog op de horizontale verdeling ervan, onder het stelsel van de medeëigendom zal komen te staan, overeenkomstig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Een algemeen reglement van medeëigendom, hier gezien en gelezen, wordt aan tegenwoordige akte gehecht. Al de bedingen van dit reglement zijn toepasselijk op onderhavige akte, voor zover er door deze akte of andere bijlagen niet wordt van afgeweken.

Dit reglement omvat:

1. Het statuut van het onroerend goed, waarbij geregeld wordt: het onderhoud, de bewaring, de verdeeldheid, het instand houden en gebeurlijk het omvormen en het heropbouwen van het onroerend goed.

Tenzij er door onderhavige akte of haar andere bijlagen van afgeweken wordt, worden alle beschikkingen en erfdiensbaarheden, die uit het algemeen reglement van medeëigendom kunnen voortvloeien, opgelegd aan al de medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn slechts voor wijziging vatbaar in de daarin gestelde voorwaarden.

Dit statuut zal overigens aan iedereen tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het onroerend goed en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk

statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het onroerend goed.

Dit reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals daarin bepaald.

De comparanten hebben ons vervolgens de volgende dokumenten overhandigd om gehecht te worden aan onderhavige akte, na getekend te zijn geworden, "ne varietur", door de partijen en door ondergetekende notaris:

1. Het algemeen reglement van medeëigendom.
2. Het plan nr. 1, dagtekenend van negenentwintig februari negentienhonderd achtentachtig.
3. Het plan nr. 2, dagtekenend van negenentwintig februari negentienhonderd achtentachtig.
4. Het plan nr. 3, dagtekenend van negenentwintig februari negentienhonderd achtentachtig.
5. De voormelde bouwvergunning.
6. Het lastenboek met beschrijving der materialen en werken.
7. Het plan nr. 1, zoals het gewijzigd werd volgens plan gedagtekend van zeventien oktober negentienhonderd achtentachtig.

De promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart dat de hiervoor vermelde bouwplannen onder 2., 3. en 4. gelijkvormig zijn aan deze, nedergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Aalter en aan de Dienst van Stedebouw, tot het bekomen van de bouwvergunning.

De promotor behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de konstruktiewerken, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd of opgelegd worden door de bevoegde overheden of welke instantie ook.

De promotor behoudt zich tevens het recht voor alle veranderingen en wijzigingen om technische of esthetische aard, welke zij of de architect zou nodig oordelen aan te brengen. Voor wat betreft het bankkantoor zal dit dienen te geschieden in overeenstemming met de NV "Bank Brussel Lambert".

Hetzelfde geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van de privatieve plaatsen aangeduid op de plannen en hierna beschreven, hetzij voor verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van privatieve plaatsen, of mits hun toestemming. Indien de wijzigingen uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers kosten meebrengen, zijn deze ten laste van die verkrijgers.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privatieve plaats toegevoegd worden aan een andere of afgenomen worden

van een andere, mits er een gelijk evenredig aantal kwotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen, of af te nemen, rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

Zo zal de promotor de bestemming van zekere privatieve lokalen kunnen wijzigen, zolang die niet verkocht zijn; hij zal ook deze lokalen mogen herindelen, splitsen of samenvoegen met anderen op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen aan het aantal aandelen in de gemene delen die horen bij privatieve lokalen die reeds verkocht zijn op het ogenblik van de splitsing of de samenvoeging.

De wijzigingen kunnen ook slaan op gemene delen; zelfs kan een gemeenschappelijke oppervlakte ingelijfd worden in de privatieve oppervlakte of omgekeerd.

In functie van de uitslag van de betonstudie zal de promotor het recht hebben leidingen, buizen, aflopen, betonkolonnen, en dergelijk meer, in de privatieven te plaatsen, waarvoor de verkrijger in geen geval enig verhaal zal kunnen uitoefenen, zelfs wanneer daardoor de nuttige oppervlakte van zijn privatieven zou verminderen. Dit geldt niet voor de NV "Bank Brussel Lambert".

Voormelde bijlagen, samen met de beschikkingen van huidige akte, vormen de basisakte van de "Residentie Riethage".

Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij zullen dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband. Deze bijlagen zullen geregistreerd worden samen met deze akte, met dewelke zij voortaan één geheel vormen.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

De "Residentie Riethage" zal gevormd worden uit een appartementsgebouw met drie ingangen (waarvan twee privaat) aan de Stationsstraat en twee ingangen (waarvan één privaat) aan de achterkant van het complex, alsmede in- en uitritten voor de garages langs de Ijzerstraat en zal omvatten:

- een gelijkvloers met gebouwencomplex en garagecomplex.
- een eerste verdieping.
- een tweede verdieping.
- een derde verdieping.
- een dakverdieping met zolderverdieping.

Op de alhier aangehechte bouwplannen is deze samenstelling als volgt afgebeeld:

I. GELIJKVLOERS

NOTA: In tegenstelling met hetgeen op de hierbijgevoegde plannen is voorzien: 1) - zullen er geen tien garages zijn, maar wel elf garages.

2) - zal de garage met nr. 1 gelegen zijn ten zuiden van de voorziene garages met nrs. 2, 3 en 4

en met dien verstande dat deze garages met zijn zuidelijke gevel zal palen aan de IJzerstraat.

3) -zal de elfde garage palen aan de noordelijke zijde van de garage nr. 1, met dien verstande dat er tussen garage nr. 11 en nr. 2 een open ruimte tot stand komt.

4) -zullen de klappoorten van de garages met nrs. 1 en 11 zich bevinden langs de oostelijke zijde van die garages; zoals dit alles blijkt uit het hiervoor vermelde gewijzigde plan nr. 1 dd. zeventien oktober negentienhonderd achtentachtig.

Dit gelijkvloers omvat:

1) Het gebouwencomplex:

Het gebouwencomplex omvat als:

a. Gemene delen: een sas, een hal, een trappenhal, een liftschacht, een trapzaal met trap, een machinekamer, een berging en een gang.

b. Privatieve delen:

1) Het bankkantoor, omvattende: twee windvangen, ruimte aan de achterkant van de selfbank, twee burelen, een sas, een tellerlokaal, de eigenlijke bankruimte, een kofferzaal, een refter, twee W.C.'s, en een sanitair-ruimte.

2) Het zakenkantoor nr. I omvattende: inkom, bureel, berging en W.C.

3) Het zakenkantoor nr. II, omvattende: inkom, twee burelen, kitchenette, berging en W.C.

2) Het garagecomplex:

Het garagecomplex omvat als:

a. Gemene delen: de daken, muren, aflopen, een berging voor fietsen en een berging voor vuilniszakken.

b. Privatieve delen: de elf garages genummerd van 1 tot en met 11.

II. EERSTE VERDIEPING:

Deze verdieping omvat als:

a. Gemene delen: Trappenhal, trapzaal met trap, liftschacht, twee verluchtungskokers, plat dak achteraan.

b. Privatieve delen:

1) Een appartement A omvattende: inkom, W.C., bijkeuken, keuken, living, drie slaapkamers, badkamer, nachthal, en terras achteraan.

2) Een appartement B omvattende: inkom, berging, W.C. nachthal, badkamer, drie slaapkamers, living, keuken, bijkeuken, en terras achteraan.

III. TWEDE VERDIEPING:

Deze verdieping omvat als:

a. Gemene delen: Trappenhal, trapzaal met trap, liftschacht, en twee verluchtungskokers.

b. Privatieve delen:

1) Een appartement A omvattende: inkom, W.C., living, keuken, nachthal, drie slaapkamers, badkamer, linnenberging, stookplaats en terras achteraan.

2) Een appartement B omvattende: inkom, W.C., nachthal, stookplaats, badkamer, drie slaapkamers, keuken, living en terras achteraan.

3) Een studio C omvattende: living met kitchinette, één slaapkamer, badkamer, W.C. en berging.

IV. DERDE VERDIEPING:

Deze verdieping omvat als:

a. Gemene delen: Trappenhal, trapzaal met trap en twee verluchtungskokers.

b. Privatieve delen:

1) Een appartement A omvattende: inkom, W.C., living, keuken, nachthal, twee slaapkamers, linnenberging, badkamer, stookplaats en terras achteraan.

2) Een appartement B omvattende: inkom, W.C., nachthal, stookplaats, badkamer, twee slaapkamers, keuken, living, terras achteraan.

3) Een studio C omvattende: living met kitchinette, één slaapkamer, badkamer, W.C. en berging.

V. DAKVERDIEPING:

Deze verdieping omvat als:

a. Gemene delen: Trapzaal met trap, liftschacht, twee verluchtungskokers en plat dak vooraan en achteraan.

b. Privatieve delen: Een dakappartement A omvattende: hal, nachthal, twee slaapkamers, W.C., linnenberging, badkamer, vestiaire, keuken, living, terras achteraan met berging, en de zolderverdieping.

De toekomstige eigenaars van privatieven in deze residentie zullen geen aanspraak kunnen maken op eender welke vergoeding wegens eventuele onnauwkeurigheid in voormelde beschrijving van gemene en privatieve delen.

BENAMINGSTABEL DER PRIVATIEVE DELEN

I. Gelijkvloers:

A. Gebouwencomplex: Het bankkantoor en de twee zakenkantoren op het gelijkvloers worden respectievelijk genoemd: "Bankkantoor", "Zakenkantoor I" en "Zakenkantoor II" en zijn respectievelijk gelegen links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat, achter het Zakenkantoor II bekeken vanop de Stationsstraat, en tenslotte rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.

B. Garagecomplex: De elf privatieve gesloten garages worden genummerd van 1 tot en met 11.

II. Eerste verdieping:

De appartementen op de eerste verdieping worden aangeduid onder de letters A en B.

Zij zijn gelegen:

- Appartement A: links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.
- Appartement B: rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.

III. Tweede verdieping:

De appartementen en de studio op de tweede verdieping worden aangeduid onder de letters A, B en C.

Zij zijn gelegen:

- Appartement A: links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.
- Appartement B: rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.
- Studio C: tussen de appartementen A en B bekeken vanop de Stationsstraat.

IV. Derde verdieping:

De appartementen en de studio op de derde verdieping worden aangeduid onder de letters A, B en C.

Zij zijn gelegen:

- Appartement A: links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.
- Appartement B: rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.
- Studio C: tussen de appartementen A en B bekeken vanop de Stationsstraat.

V. DAKVERDIEPING:

De dakverdieping omvat:

- een dakappartement A, met zolderverdieping.

VERDELING DER AANDELEN IN DE GROND EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De aandelen in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw worden verdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) , in evenredigheid met hun privatieve bestanddelen.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond verbonden aan elk privaat gedeelte , is forfaitair vastgesteld op:

A. Op het gelijkvloers:

1. Het Gebouwencomplex:

- Het bankkantoor: honderdéénveertig/
duizendsten.....141/1.000-
- Het zakenkantoor I: zesenviertig/dui-
zendsten.....46/1.000-
- Het zakenkantoor II, tweeënvijftig/dui-
zendsten.....52/1.000-

2. Het Garagecomplex:

- De garages nrs. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 en 11:
elk dertien/duizendsten (13/1.000sten)
- Samen voor de garages: Honderddrieënveertig/
duizendsten.....143/1.000-

B. Op de eerste verdieping:

- Het appartement A, tweeënnegentig/dui-
zendsten.....92/1.000-
- Het appartement B, negentig/duizendsten.....90/1.000-

C. Op de tweede verdieping:

- Het appartement A: zesenzeventig/dui-
zendsten.....76/1.000-
- Het appartement B: vijfenzeventig/dui-
zendsten.....75/1.000-
- De studio C: tweeëndertig/duizendsten.....32/1.000-

D. Op de derde verdieping:

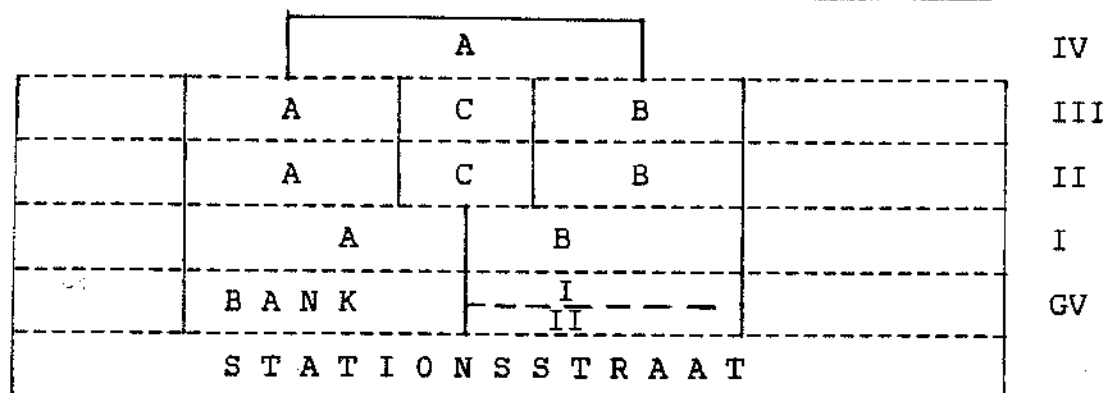
- Het appartement A: drieënzeventig/dui-
zendsten.....73/1.000-
- Het appartement B: tweeënzeventig/dui-
zendsten.....72/1.000-
- De studio C, zesentwintig/duizendsten.....26/1.000-

E. Op de dakverdieping:

- Het dakappartement A: tweeëntachtig/
duizendsten.....82/1.000-

Totaal: Duizend/duizendsten.....1.000/1.000-

SCHEMATISCHE VOORSTELLING VAN DE RESIDENTIE



VERKLARING VAN VERDELING VAN DE EIGENDOM

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren de verdeling van het onroerend goed te doen in één bankkantoor, twee zakenkantoren, zes appartementen, twee studio's, één dakappartement en elf gesloten garages.

Deze wilsbeschikking, geakteerd in deze akte, brengt tot stand: het bankkantoor, de zakenkantoren, de appartementen, de studio's, het dakappartement en de gesloten garages, die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten, onder voorbehoud echter voor de gesloten garages, die enkel afzonderlijk overgedragen kunnen worden aan een eigenaar van een bankkantoor, zakenkantoor, appartement, studio of dakappartement in deze residentie.

Het bankkantoor en elk der zakenkantoren, appartementen, studio's, dakappartement en gesloten garages omvat:

- a. Een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.
- b. Een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de grond die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op het bankkantoor, een zakenkantoor, appartement, studio, dakappartement of gesloten garage bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van het bankkantoor, de zakenkantoren, appartementen, studio's, het dakappartement en de gesloten garages verwekt het bestaan van de gedeelten die gemeen zijn aan deze verscheidene goederen.

Het bankkantoor, de zakenkantoren, appartementen, studio's, het dakappartement en de gesloten garages en de gemeenschappelijke gedeelten hiervoor beschreven en aangeduid, maken samen het geheel uit van het onroerend goed.

BIJZONDERE BEDINGEN

De navolgende bedingen maken een bijvoegsel, en/of een wijziging aan het reglement van medeëigendom, zijnde bijlage één waarvan sprake hiervoor.

1. LASTEN EN VOORWAARDEN:

a) de eventuele kopers zullen in de plaats gesteld zijn van de comparanten in alle rechten en verplichtingen, betrekkelijk de actieve- en passieve, zicht- en onzichtbare, durende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, die gezegd onroerend goed kunnen bezwaren behoudens zich te verzetten tegen en voordeel te trekken uit de actieve, indien er bestaan, maar op eigen kosten, risico en gevaar, zonder verhaal tegenover de comparanten bij deze akte en zonder dat onderhavig beding aan om het even wie meer rechten zou kunnen geven dan hij er reeds bezit, hetzij krachtens regelmatige en niet overgeschreven titel, hetzij krachtens de wet.

b) de kadastrale aanduidingen in de beschrijving van het onroerend goed zijn slechts gegeven ten titel van eenvoudige inlichting; de kopers zullen deze op eigen risico moeten nazien, zonder er voordeel te kunnen uittrekken.

c) de hogervermelde oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd, elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof deze ook één/twintigste, in het voordeel of het nadeel van de kopers zijnde, zonder verhaal tegen de comparant sub 1), noch tussenkomst van deze laatste.

2. ERFDIENSTBAARHEDEN INGEVOLGE DE BESTEMMING VAN DE HUISVADER

Het bouwen van de "Residentie Riethage" kan een toestand teweeg brengen, die van aard is een erfdienstbaarheid te vestigen ingevolge bestemming van de huisvader.

Huidige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom tot stand gebracht; zo zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaatief van de "Residentie Riethage".

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door artikelen 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval met:

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal naar het ander.
- de gemeenzaamheid van regenwater, aflopen, riolen,

huishoudwaters,....;

- de doortocht van leidingen en buizen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie,...)

3. VERWARMING

Per appartement is er individuele verwarming voorzien.

De eigenaars van het bankkantoor, een zakenkantoor, appartement of studio of dakappartement dienen bestendig een minimum temperatuur van tien graden in hun eigendom te verzekeren.

4. VOORLOPIGE TOELATINGEN

Zolang het gebouw niet afgewerkt is en al de appartementen en/of het bankkantoor en de zakenkantoren, studio's, het dakappartement en de garages niet verkocht zijn, zal de Promotor het recht hebben:

a. Steeds gebruik te maken van de grond en de gemeenschappelijke delen om haar materialen en machines te plaatsen.

b. Een paneel voor de tekoopstelling van de lokalen op de voor- en zijgevel te plaatsen, waarvan de grootte en de plaats door hem wordt bepaald. De Promotor zal dit recht echter niet hebben voor wat betreft het bankkantoor.

5. VOORBEHOUD VAN RECHTEN

De Promotor behoudt zich het recht voor in naam van de medeëigenaars kontrakten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas of elektriciteit.

De medeëigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun aankoopakte onherroepelijk volmacht aan de vennootschap ten einde:

- alle kontrakten af te sluiten voor de levering van deze diensten.

- met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen kontrakten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur, met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking op deze diensten kunnen worden ondergebracht.

Voor zoveel nodig geeft de heer Rutsaert daartoe volmacht aan de Promotor.

De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen hebben tevens een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed ten einde de elektriciteitskabe en andere te bereiken.

De Promotor behoudt zich het recht voor om, benevens een algemene afwijking van vijf ten honderd in de uitvoering van de bouwplannen en het voorbehoud reeds hoger bepaald, aan de

bouwplannen , in akkoord met de architect-ontwerper van de plannen, de nodige wijzigingen aan te brengen om een uitvoering te verzekeren overeenkomstig de regels der kunst en volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. Voor wat betreft het bankkantoor dient dit te gebeuren mits akkoord van de NV "Bank Brussel Lambert".

6. VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID

De promotor behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de eventuele scheidingsmuren en afsluitingen op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de promotor mogelijk te maken, in zijn uitsluitend voordeel, de vergoedingen te ontvangen, die verschuldigd zijn door de bouwers van de aanpalende goederen die zullen of zouden gebruik maken van deze muren en afsluitingen.

De promotor heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting , de schating en de overdracht van deze muren en afsluitingen , er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kan voor de promotor , noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud , de bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien , om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de medeëigenaars, der gemeenschappelijke gedeelten zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handelingen te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun mederwerking verlenen zodra zij daartoe aanzocht worden, op straf van schadevergoeding.

7. INGENOTTREDING:

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de voorlopige oplevering.

Het is de koper verboden zelf werken aan zijn privaatief uit te voeren of te laten uitvoeren voor de voorlopige oplevering, tenzij na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de promotor; dit verbod geldt echter niet voor het bankkantoor.

GESCHILLEN

Ingeval van onenigheid tussen medeëigenaars onderling of tussen hen en de syndicus in verband met de huidige basisakte en aanhangsels, hun interpretatie en uitvoering, zullen de betwiste punten onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering der medeëigenaars.

Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen akkoord, door de in geschil zijnde partijen of, bij gebrek hiervan, te benoemen, door de heer Voorzitter der Rechtbank van eerste aanleg te Gent, op verzoek van de meest gerede partij.

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

Zijn beslissingen zullen worden uitgesproken in laatste aanleg, en uitgevoerd door de partijen, zonder welkdanig beroep of verhaal.

TUSSENKOMENDE PARTIJ

Is hier medeverschenen:

De Naamloze Vennootschap "Bank Brussel Lambert", waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te Brussel, Marnixlaan, 24 (Handelsregister Brussel nr. 77.186, BTW-nr. 403.200.393) zetel te Gent (Handelsregister Gent nr. 11.314) vennootschap opgericht onder de maatschappelijke benaming "Bank Van Brussel", bij akte verleden voor Notaris Pierre De Doncker te Brussel, op dertig januari negentienhonderd vijfendertig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien februari negentienhonderd vijfendertig, onder nr. 1459.

Die statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor Meester Gilberte Raucq, notaris te Brussel, op vijf november negentienhonderd zevenentachtig, akte bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftientwintig november negentienhonderd zevenentachtig, onder nrs. 871125-241 en 242.

Hier vertegenwoordigd door:

1. De Heer Georges de Formanoir de la Cazerie, directeur, wonende te Gent, Kouter, 174.
2. De Heer Jozef Gonissen, onderdirecteur, wonende te Sint-Martens-Latem, Burgemeesterstraat, 9.

Handelende krachtens de machten verleend overeenkomstig artikel 20 van de statuten van gemelde Bank, bij authentieke akte verleden voor Meester Gilberte Raucq, te Brussel op éenentwintig mei negentienhonderd zevenentachtig, bekendg-

maakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien juni daarna, onder nrs. 870518-312, 313 en 314.

Hierna genaamd: "De BBL".

Alhier medeverschijnende als eigenares van het perceel grond gelegen te Aalter, sektie H, nr. ex 536/c met een oppervlakte volgens titel van tweehonderd negenenveertig meter drieënnegentig vierkante decimeter (249,93m²), zijnde de parking langs de achterkant van voormeld gebouwencomplex en afgebeeld als lot nr. 2 op het hieraangehechte plan van de heer Henri Rutsaert gedagtekend van tien november negentienhonderd achtentachtig.

De comparanten sub 1. en 2. en voormelde BBL verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

A. "Ten titel van erfdiensbaarheid wordt overeengekomen dat de percelen grond, met op te richten gebouw en op te richten garages en oprit, gelegen te Aalter, derde afdeling, sektie H, respektievelijk 1) nrs. ex 535/p en ex 536/c en 2) ex 536/c met een oppervlakte van respektievelijk driehonderd vierenzestig vierkante meter (364m²) en driehonderd zevenenzestig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (367,23m²), en die afgebeeld staan als respektievelijk de percelen met nummer 1B en nummer 3 op een grondplan opgesteld door de heer Henri Rutsaert, meetkundige schatter van onroerende goederen te Lochristi in date van tien november negentienhonderd achtentachtig, die aan deze akte gehecht is, eeuwig en onvergeld, recht van uitweg, overgang en doorgang zullen hebben alover de hiervoorvermelde parking van de BBL teneinde:

1) vanuit het gebouwencomplex het garagecomplex te bereiken en vice versa doch enkel voor voetgangers en enkel voor eigenaars van de loten in het garagecomplex.

2) vanuit de Ijzerstraat via het hekken het gebouwencomplex te bereiken en vice versa voor voetgangers en voertuigen, doch enkel voor de eigenaars van de zakenkantoren I en II, en hun cliënteel.

3) het laden en lossen mogelijk te maken aan de achterkant van het gebouwencomplex, en dit voor alle eigenaars van de loten in het gebouw, via het hekken gedurende de openingsuren van het hekken en via het garage-complex gedurende de sluitingsuren van voormeld hekken, en voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere gebruikers in het gebouwencomplex. Zo nodig zal, mits afhalen van de sleutel bij de BBL en/of bij de syndicus, voor uitzonderlijke gevallen, toegang mogen genomen worden via het hekken, gedurende de sluitingsuren van het hekken.

4) de bergplaatsen voor fietsen en vuilniszakken te bereiken voor: a)- voetgangers en fietsers, doch enkel voor de eigenaars van loten in het complex.

b)- de bevoegde diensten teneinde in te staan voor het onderhoud en het opruimen van deze bergplaatsen. Voor

deze diensten zal de toegang mogen genomen worden via het hekken mits afhalen van de sleutel bij de BBL en/of bij de syndicus.

5) de garages nrs. 1 en 11 en de IJzerstraat te bereiken , voor voetgangers en voertuigen , doch enkel voor de eigenaars van de garages nrs. 1 en 11.

Dit alles onder last:

1) dat het onderhoud van deze parking verdeeld wordt als volgt:

- vijftig procent (50%) voor het bankkantoor.
- vijftientwintig procent (25%) voor het zakenkantoor I.
- vijftientwintig procent (25%) voor het zakenkantoor II.

2) dat de eigenaars van het heersend erf de bepalingen in verband met het gebruik van het elektrisch hekken gelegen langs de IJzerstraat, zoals dit in het hieraangehechte reglement van medeëigendom bepaald is, eerbiedigen.

Zo ook is zelfde parking belast met een erfdienstbaarheid van doorgang voor alle leidingen en afvoeren ten opzichte van dit complex , en zal zelfde parking mogen betreden worden voor het uitvoeren van alle eventueel nodige herstellingen aan het gebouw."

De toekomstige eigenaars van kavels in dit appartementsgebouw zullen deze erfdienstbaarheid moeten in acht nemen.

B. De BBL zal ten allen tijde het recht hebben haar nog op te richten kantoor uit te breiden op voormelde parking met maximum vijf meter (5m.) langs de IJzerstraat en tien meter negentig centimeter (10,90m.) langs het op te richten BBL bankkantoor, zonder hiervoor de toelating te moeten bekomen van de andere medeëigenaars van het complex.

Voormelde erfdienstbaarheid zal in dat geval slechts nog betrekking hebben op de resterende niet-bebouwde oppervlakte van voormelde parking.

C. De BBL, vertegenwoordigd zoals gezegd, treedt toe en geeft haar instemming met het gebruik van de parking zoals voorzien in het reglement van medeëigendom onder artikel 10-5).

D. De BBL, vertegenwoordigd zoals gezegd, verbindt zich ertoe de parking langs de achterkant van het complex te voorzien van een degelijke parkeerlaag , teneinde er een volwaardige parking van te maken.

E. Het onderhoud, herstelling en elektrisch verbruik van het hekken is ten laste van de eigenaar van het Bankkantoor.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving ambtshalve te nemen bij de overschrijving dezer.

Keuze van woonplaats:

Ter uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst in hun hogervermelde zetel of woonst.

Volmacht:

De heer Albert Rutsaert verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. De Heer Joseph Rutsaert, verzekeringsagent, te Aalter Brug-Zuid, 19.

2. De Heer Henri Rutsaert, meetkundige schatter, te Zaffelare, Beeweg, 58.

met recht elkeen afzonderlijk op te treden.

Wie hij gelast om voor hem en in zijn naam:

De achthonderdtweeëndertig/duizendsten (832/1.000sten) in: verplichte onverdeeldheid en in medeëigendom van zijn hiervoor omschreven grond,

Te verkopen, in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige personen of persoon die de lasthebber zal goedvinden.

Onderhavige basisakte en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de herkomst van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De privatieven samen te voegen of te splitsen, dit alles volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte of in de eventuele latere wijzigende akten.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook, na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede, ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden, en voor het gerecht te verschijnen als eiser of verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en

arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Aalter.

Datum zoals hoger vermeld.

En na gedane voorlezing, hebben de comparanten, in persoon en/of vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met ons, notaris, deze akte ondertekend.
(volgen de handtekeningen)

"Geregistreerd tien bladen, drie verzendingen, te Aalter op achtentwintig december negentienhonderd achtentachtig, Boek 386, Folio 65, Vak 2 Ontvangen: Tweehonderdvijfentwintig frank (225Fr.) De Ontvanger (getekend) J. Van Daele"

De ondergetekenden:

verklaren hierbij uitdrukkelijk hun akkoord te geven om de basisakte en het reglement van medeëigendom van voormelde Residentie te wijzigen in volgende zin:

1. de gesloten garages zullen mogen overgedragen worden aan een niet-eigenaar van een bankkantoor, zakenkantoor, appartement, studio of dakappartement in deze residentie;

pagina 11 van de basisakte zal diensvolgens in volgende zin gewijzigd worden: weglating van de woorden: "onder voorbehoud echter voor de gesloten garages, die enkel afzonderlijk overgedragen kunnen worden aan een eigenaar van een bankkantoor, zakenkantoor, appartement, studio of dakappartement in deze residentie."

2. een medeëigenaar van de residentie mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een persoon die beschikt over een geldige volmacht, en niet enkel door de syndicus of door een andere medeëigenaar;

pagina 41 van het reglement van medeëigendom zal diensvolgens in volgende zin gewijzigd worden: vervanging van de woorden: "door de syndicus of een andere medeëigenaar indien deze laatsten beschikken over een geldige volmacht", door de woorden: "door een persoon die beschikt over een geldige volmacht".

De voornoemden verklaren zich hierbij uitdrukkelijk akkoord met bovenvermelde wijzigingen en stemmen erin toe dat voormelde wijzigingen in werking zullen treden vanaf heden.

Zij verbinden zich ertoe, op eerste aanzoek van de N.V. Cortier-Vandenbussche, dit te bevestigen in een notariële akte, te verlijden door Notaris J.J. Goeminne te Aalter, akte die zal overgeschreven worden op het tweede hypotheekkantoor te Gent; de kosten van voormelde akte zijn ten laste van de N.V. "Cortier-Vandenbussche",

Aalter, de

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM BETREFFENDE DE

"RESIDENTIE RIETHAGE"

TE AALTER

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 - BEPALING EN VOORWERP

Gebruik makend van het vermogen voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het burgerlijk wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) hebben de eigenaars van de grond en van de op te richten gebouwen zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensvolgens onveranderbaar bij gebreke van eenparig akkoord onder de mede-eigenaars, dat tegen derden tegenstelbaar zal zijn door de overschrijving ten bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend goed.

ARTIKEL 2 - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan bekendmaking door overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

ARTIKEL 3 - INDELING

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

De beschikkingen van huidig reglement vervolledigen de basisakte waaraan het aangehecht wordt.

Alle beschikkingen van huidig reglement die niet in

overeenstemming zijn met de basisakte worden geacht als niet geschreven. Zo wordt ook als niet geschreven beschouwd alle bedingen die handelen over zaken of diensten die materieel in het gebouw niet aanwezig zijn.

Bovendien worden beschouwd als geschreven te zijn in huidig reglement, alle bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden bedongen in de basisakte, alsook alle voorschriften, gebiedend en/of verordenend of te verordenen door de bevoegde overheden.

HOOFDSTUK II - WONINGSTATUUT

SECTIE 1: ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 4 - STAAT VAN HET RECHT VAN NATREKKING

Het onroerend goed omvat delen, waarvan iedere eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen zijnde het bankkantoor, de zakenkantoren, appartementen, studio's, het dakappartement en de gesloten garages, worden hier verder genoemd: "loten" of "lot".

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwispbare wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand - voor zoveel nodig - de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

- 1) Het privaatief gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.
- 2) De gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op ditzelfde privaatief gedeelte betrekking heeft.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

ARTIKEL 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten:

- de bebouwde en onbebouwde grond.
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraante, het ruw metselwerk, de gewelven.
- het buizenet der riolering en de putten.
- de ruwbouw der terrassen, hun borstweringen en leuningen, glazen gedeelte uitgezonderd.

- de ingangen, bergingen voor tellers, trapzalen, de liftschachten en de liftinstallaties.
- de daken en hun bedekkingen, behalve de bedekking boven het asfalt van de privatieve terrassen.
- de aflopen van water, de schouwen, de verluchtingspijpen.
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio en TV-distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van de secties van deze leidingen die zich buiten de privatieve gedeelten die zij bedienen bevinden en met uitsluiting van de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen, indien deze leidingen tot het uitsluitend en partikulier gebruik van deze privatieve delen behoren.
- de installaties van videofoon met de ingang, deuropeners, en bellen in de inkom voor hun gedeelten ter gemeenschappelijk gebruik.
- de manoeuvreerruimten voor de garages en de parkeer-ruimte aan de voorkant van het gebouw (Stationsstraat).
- de bergingsruimten voor fietsen en vuilniszakken.

En verder in het algemeen al de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de privatieve gedeelten.

De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten, noch in beslag genomen worden, zonder het privaat element waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten toebehorend tot elk deze bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op het privaat element bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

ARTIKEL 6 - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN

Zijn privaat de delen van het complex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk:

de bestanddelen der privatieve loten, zoals bevloering, bedekkingen der muren, de vensters met raamlijst en ruiten, de eventuele luiken, de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren, de bekleding van de balkons en terrassen met inbegrip van de glazen delen, de ingangsdeur van het appartement, de sanitaire installaties, en in het algemeen al hetgeen zich bevindt binnen een privaat lot en hetgeen tot uitsluitend gebruik van gezegde loten dient, zoals de bel aan de deur van het appartement of zakenkantoor de brievenbus, naamplaat, videofoon, deuropener, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

ARTIKEL 7 - RECHT OP DE PRIVATIEVE GOEDEREN

a. Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn vertrekken wijzigen na voorafgaand akkoord van de syndicus, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongelegenheden die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de andere plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige welkdanige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens met toelating van de syndicus.

Het is de eigenaars verboden, ter uitzondering van de promotor, hun lot in verscheidene loten onder te verdelen.

Het is toegelaten twee of meer aaneenpalende privatieve loten van dezelfde of van verschillende verdiepingen in een enkel te verenigen en deze vervolgens te verdelen.

b. Wat de privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen, hetzij die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw is het de eigenaars verboden er wijzigingen aan te brengen.

Dit geldt onder meer voor de ingangsdeuren van de privatieve loten, de vensters, de leuninggen, de luiken en alle delen welke zichtbaar zijn, zoals vermeld, en zelfs voor wat betreft het schilderwerk ervan. Dit geldt echter niet voor de NV "BBL".

ARTIKEL 8 - WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN

Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het gebouw, of bij gebreke aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de algemene vergadering. Dit geldt echter niet voor de NV "BBL" voor wat betreft werken die enkel de esthetica van het woningcomplex aanbelangen.

Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen

blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft zal de syndicus zich eerst richten tot de algemene vergadering.

ARTIKEL 9 - VERHURING

De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De verhuring van delen van loten is verboden.

De huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van medeëigendom en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

De eigenaars moeten de huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen. Deze kontrakten dienen gesloten te worden door bemiddeling van de heer Jef Rutsaert, te Aalter.

De eigenaars zijn verplicht een kopij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de syndicus te overhandigen.

Ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen, waarover bewijs moet gegeven worden aan de syndicus.

De eigenaars zijn verplicht hun huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

Ingeval een huurder, een onderverhuurder, of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte en aangehecht huidig reglement niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

ARTIKEL 10 - WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING

1) Bestemming van de privatieve loten:

De loten op de verdiepingen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep of handel te vestigen voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners en voor zover het geen activiteit betreft die in rechtstreeks verband staat met het

publiek. Wie het vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het lot meer dan één bediende per twintig vierkante meter hebben.

Het bankkantoor en de zakenkantoren op het gelijkvloers mogen een handels-of kantoorbestemming hebben.

De inrichting van een bank, financiële instelling, spaarbank, verzekerings- en/of zakenkantoor, of reishureau in het gebouw, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen is verboden, met uitzondering voor:

1)- de eigenaar van het zakenkantoor II die een verzekerings en/of zakenkantoor, en spaarbank "Assubel" zal mogen houden.

2)- de eigenaar van het bankkantoor voor wie voormelde bepalingen niet gelden.

De inrichting van een café, tea-room, restaurant, voedingszaak, muziekwinkel of begrafenisonderneming is slechts toegelaten mits uitdrukkelijk en schriftelijke toestemming van de Algemene vergadering; deze toestemming kan enkel gegeven worden door een beslissing van de algemene vergadering met een bijzondere meerderheid zoals voorzien in artikel 35 hierna.

Indien tengevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, alleen deze verhoging moeten dragen.

De verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend zoals voorzien in artikel 33 hierna.

Een dierenarts of een radioloog mogen hun praktijk niet uitoefenen in het gebouw.

De appartementen die aangewend worden tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, en geeft dit aanleiding tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en lastens betrokken eigenaar gelegd worden.

2) Huisdieren:

Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder door lawaai, reuken of anderszins ondervinden.

In geval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan

deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot honderd frank kan bedragen per dag vertraging na betekening van de beslissing.

De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in vermindering worden gebracht van de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

3) Lichtreklames, publiciteit aan voorgevel en vlaggemasten, koelinrichting en andere technische uitrusting:

In principe zal geen enkele lichtreklame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.

Nochtans zullen de eigenaars van het bankkantoor en van de zakenkantoren op het gelijkvloers over de breedte van hun pand boven de vensters lichtreklames of panelen mogen aanbrengen. Deze lichtreklames zullen geen abnormale hinder mogen veroorzaken voor de bewoners der appartementen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw. Dit geldt niet voor de NV "BBL".

De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient onstoord te zijn.

De lichtreklames zullen moeten aangesloten worden op de particuliere elektriciteitsmeter.

Aan de voorgevel van het appartement A op de eerste verdieping, zal de NV "BBL", zolang zij eigenares is van het bankkantoor, mogen beschikken over vlaggemasten. Op de daartoe voorziene dagen, zal de NV "BBL", zolang zij eigenares is van het bankkantoor, het recht hebben om de eigenaar/huurder te verzoeken de nodige vlaggen uit te hangen.

De NV "Bank Brussel Lambert" zal de toelating hebben de koelinrichting en andere technische uitrusting te plaatsen.

4) Gesloten garages:

Het gebruik van de gesloten garages wordt beheerst door volgende bepalingen:

- De gesloten garages mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. De geparkeerde tuigen mogen wat betreft hun afmetingen hun afgebakende grenzen niet overschrijden. Het parkeren is verplicht op de daartoe aangeduide plaats en dit binnen de afgebakende grenzen. Het is ten strengste verboden in de garages:

- benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- materiaal of koopwaren te stapelen;

De eigenaars zijn verplicht hun garage in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus de garage mogen doen kuisen op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

Voor het bergen van fietsen is een gemeenschappelijke bergplaats voorzien, waarin ook bromfietsen en kindervagens mogen gestald worden. Tevens is ook een lokaal voorzien voor het opbergen van vuilniszakken.

De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de privatieven of gemeenschappelijke delen van het complex zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen te komen of te verlaten, ten einde alle ongevallen te voorkomen.

5) Gebruik van de parking langs de achterkant (Ijzerstraat) en langs de voorkant (Stationsstraat) van het complex en van het elektrisch hekken:

a. Het is de eigenaars van een lot verboden te parkeren op de parking langs de achterkant van het complex, toebehorende aan de NV "Bank Brussel Lambert", met zetel te Brussel, Marnixlaan, 24, tenzij voor het laden en lossen en voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere gebruikers van de parking; dit verbod geldt echter niet voor de zakenkantoren I en II die van deze parking gebruik mogen maken.

De eigenaar van het bankkantoor zal de plaats bepalen waar dit laden en lossen zal dienen te gebeuren.

Het gebruik van het elektrisch hekken, dat toegang verleent tot deze parking langs de Ijzerstraat, eigendom van het bankkantoor, wordt als volgt geregeld:

- Tijdens de werkdagen van negen uur (9u.) 's morgens tot zeventien uur (17u.) in de namiddag mag het elektrisch hekken open blijven.

- Na zeventien uur (17u.) en tot negen uur (9u.) 's morgens en op niet-werkdagen zal iedere gebruiker van het hekken dit moeten sluiten na het in- of uitrijden.

Daartoe zullen de beide eigenaars van het zakenkantoor I en II een sleutel krijgen teneinde hen in staat te stellen deze verplichting te kunnen naleven.

Eveneens zal er een sleutel ter beschikking gesteld worden van de syndicus.

b. De parkeerplaatsen op de parking langs de voorkant van het complex (Stationsstraat), zijn uitsluitend voorbehouden voor het bankkantoor en het zakenkantoor II en hun cliënteel. Het is de andere eigenaars van het complex derhalve verboden gebruik te maken van deze parking, voor

welke reden ook.

Het is ten strengste verboden op beide parkings:

- kinderen te laten spelen of zitten;
- met fietsen, motos en dergelijke rond te rijden;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen almede van een vrije uitlaatbuis;
- de motoren nutteloos te laten draaien en olie of benzine te laten ontsnappen of verbranden;
- er enig werk van huishoudelijk aard (uitkloppen van tapijten enzovoort) uit te voeren of te laten uitvoeren.
- auto's , fietsen of moto's te wassen.

6) Naamplaatjes en aanplakbrieven:

De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners van de loten die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de lift worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en aan de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de nummerplaten van de voertuigen, aangebracht op de gesloten garages.

De bewoners van de loten mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schaden aan het orderlijk uitzicht en aan de standing van het gebouw , en onder meer uithangborden, publiciteit, affiches, vogelkooien, of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen, onder voorbehoud echter van hetgeen hiervoor vermeld werd i.v.m. lichtreklames , vlaggemasten en publiciteit aan de voorgevel.

Zijn echter wel toegelaten de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een lot. Het model en de grootte van deze panelen of aanplakbrieven almede de plaats waar deze moeten aangebracht worden zal bepaald worden door de syndicus.

Het aanbrengen van publiciteit op de Noordgevel van het gebouw is geregeld in een overeenkomst tussen de promotor , de heer Rutsaert , de BBL en de erven Snoeck-Willemarck te Aalter, dd. achttien augustus negentienhonderd achtentachtig.

De eigenaars van loten in deze residentie zullen bijgevolg moeten dulden dat er op deze gevel publiciteit gevoerd wordt.

7) Zonneschermen - Gordijnen:

De vensters van de appartementen op de verdiepingen dienen afgeschermd te worden door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten.

Indien aan de vensters van de appartementen en zakenkantoren , zonneblinden en/of zonneschermen worden

geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonnenblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de syndicus van het gebouw. Voormelde bepalingen zijn niet van toepassing voor de NV "BBL".

ARTIKEL 11 - VEILIGHEID , RUST

Electriciteitsleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

De bewoners moeten hun loten als goede burgers bewonen.

Het gebruik van radio-en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere medeëigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasiet-apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die huishoudelijke apparaten bedienen en dan nog op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om last met de medeëigenaars van het gebouw te vermijden. De eigenaars van het bankkantoor en van beide zakenkantoren mogen alle apparaten plaatsen die nodig of nuttig zijn voor een volwaardige uitrusting van hun kantoren.

ARTIKEL 12 - VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere medeëigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten uitgevoerd worden. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor de afsluitkranen en dergelijke meer van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen zouden bevinden.

Bij verhuizing zal ieder privaat, zonder enige vergoeding, moeten gedogen dat meubels en mobiliair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwestieuze meubels en mobiliair.

Voormelde bepalingen zijn niet van toepassing op het bankkantoor.

ARTIKEL 13 - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

De medeëigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik van de gemene delen.

Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens, en dergelijke mogen plaatsen in de gemene delen; er geen huishoudelijke werken mogen uitvoeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddegoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen, het uithangen van was aan de voorgevel.

Voor zover zij de medeëigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der medeëigenaars kan worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

ARTIKEL 14 - WERKEN VAN ONDERHOUD EN HERSTELLING - NIET ONONTBEERLIJKE VERANDERINGSWERKEN VAN GEMENE DELEN

a. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake onder artikel 7b., gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken medeëigenaars.

De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privatieve elementen waarvan sprake onder artikel 7b., zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de aluminium delen van de gevel, het onderhoud van de lift enzovoort, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen.

De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de algemene vergadering der medeëigenaars met gewone meerderheid van de stemmen.

Zullen o.m. beschouwd worden als zijnde noodzakelijke

herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die alsdusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.

b. De veranderingswerken aan de gemene delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars genomen met een meerderheid zoals bepaald onder artikel 33 hierna.

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is be-slist.

ARTIKEL 15 - BIJZONDERE VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

In algemene regel worden de algemene onkosten ten laste van de gemeenschap gelegd, betaald en gedragen, door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen, behoudens de uitzonderingen hiervoor of hierna vermeld:

- Het bankkantoor op het gelijkvloers moet niet tussenkomen in de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke inkomsten, de trappen, trapzalen, de overlopen, de liftkoker en de liften van het complex.

- Het zakenkantoor I en II moeten niet tussenkomen in de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke delen in het gebouw, met uitzondering voor wat betreft de gemeenschappelijke delen die op het gelijkvloers gelegen zijn en voor zover deze gemeenschappelijke delen geen betrekking hebben op de lift, de liftkoker, de trap en trapzalen van het gelijkvloers.

- De schilderwerken en de herstellingswerken met betrekking tot de gemeenschappelijke inkomsten, de trappen, trapzalen, de overlopen, de liftkoker en de liften, van het complex, zullen gedragen worden door de eigenaars van de loten die erdoor bediend worden in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemene delen, onder voorbehoud van hetgeen hierboven vermeld werd betreffende het bankkantoor.

- Het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de parking langs de achterkant van het complex langs de Ijzerstraat vallen ten laste van de eigenaars van:

- het bankkantoor: voor vijftig procent. (50%)
- het zakenkantoor I: voor vijftwintig procent. (25%)
- het zakenkantoor II: voor vijftwintig procent. (25%)

- Het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de parking langs de Stationsstraat vallen ten uitsluitende

laste van de eigenaars van het bankkantoor en het zakenkantoor II, in verhouding met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- Noch het gebouwencomplex, noch het garage-complex zullen dienen tussen te komen in elkanders lasten en kosten van onderhoud en herstelling en eventuele heropbouw, tenzij het lasten en kosten betreft die specifiek betrekking hebben op deze twee gedeelten samen; bijvoorbeeld doch niet beperkend de aan-en afvoerleidingen van water en elektriciteit. Voor het onderhoud, de herstelling en de wederopbouw van die gemene delen of diensten dient ieder complex toegang te verlenen en tussen te komen in de kosten.

Doorgang zal ook dienen verleend te worden voor onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de delen van het complex welke door het andere gaan, zo bijvoorbeeld leidingen en zomeer.

- De kosten van honorarium van de syndicus zal gedragen worden door alle eigenaars in verhouding met hun aandeel in de gemene delen behoudens de hierna vermelde uitzonderingen:
a) de NV "BBL" zal niet moeten tussenkomen in voormelde kosten zolang zij eigenares is van het bankkantoor.
b) de heer Albert Rutsaert, voor wat betreft het zakenkantoor II, zal niet moeten tussenkomen in voormelde kosten, zolang hij eigenaar is van het zakenkantoor II.

ARTIKEL 16 - SCHADE DOOR MEDEEIGENAARS VEROORZAAKT

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

SECTIE 2 - LASTEN EN INKOMSTEN

ARTIKEL 17 - OPSOMMING DER LASTEN - VERHOGING DER LASTEN

De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn:

a. in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen alle andere

schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b. om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende medeëigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer medeëigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

ARTIKEL 18 - VERDELING VAN DE LASTEN

Onder voorbehoud van specifieke regelingen hiervoor of hierna vermeld worden de lasten van de algemene onverdeeldheid tussen al de medeëigenaars verdeeld naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

ARTIKEL 19 - KOSTEN VAN NIET-VERKOCHTE LOTEN

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde loten nog eigendom zouden zijn van de Promotor, dient deze slechts tussen te komen in de kosten ten belope van vijftientig ten honderd van zijn normaal aandeel in de onkosten; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies waarvan het aandeel der loten die nog eigendom zijn van de Promotor volledig door de Promotor zal worden gedragen.

ARTIKEL 20 - BETALING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

a. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de medeëigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten.

De syndicus zal de afrekeningen zo opstellen dat elke eigenaar afzonderlijk het BTW bedrag vermeld krijgt begrepen in de kosten.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering der medeëigenaars vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, ten einde de provisie in de handen van de syndicus te reconstitueren.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren bij middel van de door de medeëigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering der medeëigenaars gegeven worden.

De provisie te betalen door de bouwheer van het gebouw voor de niet-verkochte loten wordt herleid tot één / vierde van het bedrag, dat door de algemene vergadering der medeëigenaars voor dergelijke loten werd vastgesteld. De bouwheer zal voor de onverkochte gesloten garages geen provisie dienen te betalen.

b. Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering der medeëigenaars beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort ieder koper een maandelijkse bijdrage door de algemene vergadering te bepalen.

Deze bijdragen worden op een bijzondere rekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn drie-maandelijkse afrekening.

c. Eerste provisies:

Teneinde de syndicus toe te laten de lopende betalingen uit te voeren die zich opdringen vòòr het bijeenkomen van de eerste algemene vergadering zal de eigenaar van zakenkantoor I, of van een appartement, studio of dakappartement een som van vijftien duizend frank (15.000 fr.) storten op de beheersrekening van het gebouw. Deze som zal als provisie behouden blijven.

d. Het is de syndicus toegelaten de geïnde provisies te beleggen op een wijze die strookt met de belangen van de gemeenschap.

ARTIKEL 21 - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK

Indien een lot onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tegenover de medeëigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen met betrekking tot dit lot, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen invoeren.

ARTIKEL 22 - OVERDRACHT VAN EEN LOT

a. Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden na het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een

notaris belast met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid komt op te houden ingevolge een akte van verdeling tussen de erfgenamen of verkoop moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris voor wie de akte is verleden.

Dit attest moet vermelden: de naam, voornamen, beroep, en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van overdracht en deze van ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk ingeval van overdracht ingevolge een legaat.

b. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze titel of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeëigendom gehouden tot de betaling van de sommen, die na goedkeuring van de rekening door de algemene vergadering werden vastgesteld en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken besteld vòòr de overdracht.

De vorige medeëigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen, die vòòr de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan geen terugbetaling eisen van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de medeëigendom gestort werden, behalve de provisies voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zal , ingeval van een eerste overdracht van een lot door de bouwheer, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven , die tot op dat ogenblik reeds door de syndicus zouden zijn gedaan:

- voor wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven: volledige terugbetaling.

- voor wat betreft de kosten van herstelling, verbruik, verzekering, en andere: prorata tussenkomst vanaf de datum van de onderhandse overeenkomst.

- voor wat betreft de provisie: volledige terugbetaling.

c. Elke overdracht moet binnen de maand aan de syndicus door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven betekend worden.

Binnen de maand na ontvangst van deze betekening, moet de syndicus aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de medeëigendom betaald werden doen kennen. Indien de syndicus deze kennisgeving doet binnen de voorziene termijn , is de nieuwe medeëigenaar tegenover de medeëigenaars aansprakelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige medeëigenaar vallen.

Indien de nieuwe eigenaar de betekening van de overdracht niet doet binnen de termijn van een maand hiervoor vermeld, zijn de oude en de nieuwe medeëigenaars solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die vòòr de overdracht gevorderd werden.

ARTIKEL 23 - VERHURING

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de medeëigenaars. De medeëigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen en zij zullen van de syndicus niet kunnen eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen zou opeisen.

ARTIKEL 24 - GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN

De medeëigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de medeëigendom.

De syndicus heeft volmacht om alle gemeenschappelijke inkomsten te ontvangen. Hij geeft er geldige kwijting over.

SECTIE 3 - VERZEKERINGSKONTRAKTEN

ARTIKEL 25 : ALGEMENE PRINCIPES

De verzekering, zowel van de private zaken, ter uitzondering van de meubelen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal geschieden bij dezelfde maatschappij, en dit door alle medeëigenaars, door de zorgen van de syndicus. Telkenmale dat er in onderhavige akte en reglement van medeëigendom sprake is van verzekeringen, dient hierbij verstaan te worden dat alle verzekeringen in verband met het gebouw (alook verzekering van het huurdersrisico) zullen afgesloten worden door bemiddeling van de heer Joseph Rutsaert te Aalter. Deze bepaling geldt echter niet voor de NV "BBL".

Deze verzekering zal geschieden tegen brand, bliksem en ontploffingen, waterschade, ongevallen veroorzaakt door electriciteit, glasbraak, en stormschade, het eventueel verhaal tegen derden en het verlies van huurgelden, dit alles voor sommen door de algemene vergadering te bepalen.

De syndicus zal hiertoe al het nodige doen. Hij zal de premies als gemeenschappelijke lasten betalen, terugbetaalbaar door de medeëigenaars in evenredigheid met hun rechten.

De medeëigenaars zullen hun medewerking moeten verlenen, indien deze gevraagd wordt, voor het afsluiten dezer polissen en het tekenen der nodige akten. Bij gebreke zal de syndicus zelf gerechtigd zijn en zonder aanmaning, deze geldig tekenen in hun plaats.

De eerste verzekering zal genomen worden in naam van

gans de gemeenschap door de zorgen van de bouwheer.

ARTIKEL 26 - POLISEXEMPLAAR

Elke medeëigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de polissen.

ARTIKEL 27 - VERZEKERING MEUBELS EN BURENVERHAAL

Elke medeëigenaar en huurder is verplicht zijn meubels te doen verzekeren. De syndicus is gerechtigd het bewijs van de verzekering en van de betaling der premies na te zien.

Indien een bijpremie geëist wordt omwille van het beroep van één der medeëigenaars of omwille van het personeel, of om gelijk welke andere reden eigen aan een der medeëigenaars, zal deze bijpremie te zijnen uitsluitende laste vallen.

ARTIKEL 28 - VERZEKERING VAN DE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Een verzekering moet afgesloten worden door de syndicus met bemiddeling van de heer Joseph Rutsaert om de aansprakelijkheid van de medeëigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen:

- schade veroorzaakt door het gebouw eender of het om de gemene delen of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en hijstoestellen.
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel.

ARTIKEL 29 - INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend ingevolge de polis, ontvangen worden door de syndicus in tegenwoordigheid der medeëigenaars door de vergadering aangeduid, mits deze vergoedingen in bewaargeving te geven in een bank of elders onder de voorwaarden bepaald door de vergadering.

Er moet nochtans noodzakelijk rekening gehouden worden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers waarvan de rechten door tegenwoordig beding niet zullen mogen geschaad worden; hun tussenkomst zal worden gevraagd.

ARTIKEL 30 - VERDELING DER VERGOEDINGEN

Het gebruik der vergoedingen is geregeld als volgt :

- a) Ingeval van een gedeeltelijke ramp : zal de syndicus

de door hem geïnde vergoeding aanwenden tot herstelling van de getroffen plaatsen.

Is de vergoeding onvoldoende om de herstelling te doen, dan zal het supplement geïnd worden door de syndicus tegen al de medeëigenaars, behoudens verhaal dezer laatsten tegen diegene wiens heropgebouwd eigendom een meerwaarde zou verkregen hebben en tot beloop dezer meerwaarde.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven der herstellingen, zal het overschot tegoed komen aan de medeëigenaars in evenredigheid van hun deel in de gemeenschappelijke delen.

b) Ingeval van totale ramp : zal de vergoeding aangewend worden voor het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist bij meerderheid der drie/vierden van de algeheelheid der stemmen.

Is de vergoeding onvoldoende om de heropbouw te bekostigen, dan zal het supplement gedragen worden door de medeëigenaars in evenredigheid met hun recht van medeëigendom; dit supplement zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die dit supplement vastgesteld heeft; bij gebreke waarvan de intresten tegen wettelijke voet lopen, zonder sommatie.

Nochtans, wanneer de algemene vergadering zou besluiten het gebouw herop te richten, zullen de medeëigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, gehouden zijn binnen de maand na de beslissing, al hun rechten in het gebouw, onder aftrok van hun deel in de schadevergoeding, af te staan aan andere medeëigenaars die het vragen of indien niet allen het vragen aan diegene die erom verzoeken.

De overnameprijs zal, bij gemis aan akkoord, bepaald worden door twee deskundigen, aangesteld bij bevelschrift van de voorzitter der burgerlijke rechtbank van de ligging van het gebouw, op verzoek van de meest gerede partij, met recht voor de deskundigen een derde deskundige bij te voegen ter beslechting; indien zij niet overeenkomen over de keuze van deze derde deskundige, zal deze op dezelfde wijze alsvooren aangeduid worden.

De overnameprijs zal voor één/derde kontant betaald worden en de rest bij derden van jaar tot jaar, vermeerderd met de wettelijke intrest, betaalbaar terzelfder tijd als elk aflosgedeelte kapitaal.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal men uit onverdeelldheid treden, en de gemeenschappelijke delen zullen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding en de eventuele opbrengst der verkoping, zullen alsdan verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding met hun respectievelijke rechten, zoals deze bepaald zijn in de waardetabel van het aantal duizendsten.

ARTIKEL 31 - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN

A. Indien er verfraaiingen uitgevoerd worden door de medeëigenaars aan hun eigendom, zullen zij deze moeten verzekeren op hun kosten; nochtans kunnen zij deze verzekeren in de algemene polis, mits er de bijpremie van te betalen en zonder dat de medeëigenaars moeten tussenkomen om de kosten van eventuele heropbouw voor te schieten.

B. De eigenaars die in tegenstrijd met de meerderheid, zouden achten dat de verzekering onvoldoende is, hebben het recht voor eigen rekening een bijvoeglijke verzekering aan te gaan op voorwaarde er ook alle kosten en premies van te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op de bijvergoeding die mocht toegekend worden wegens de bijvoeglijke verzekering en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

ARTIKEL 32 - EERSTE VERZEKERINGSPOLISSEN

De eerste verzekeringspolissen zullen door de bouwheer gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, wetsverzekering, enzovoort.

De medeëigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

SECTIE 4 - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

A. DE ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 33 - DE ALGEMENE VERGADERING

A. ALGEMEEN:

Al diegenen die eigenaar zijn van een gedeelte van het gebouw vormen samen de algemene vergadering. Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hen vertegenwoordigen zal op de algemene vergadering. Bij gebreke aan mandataris zijn deze medeëigenaars niet regelmatig vertegenwoordigd en zal beslist worden zonder hun deelname.

De rechtspersonen worden door een lasthebber vertegenwoordigd.

Alle medeëigenaars nemen de formele verbintenis op zich de beslissingen van de algemene vergadering strikt na te leven. De beslissingen van de algemene vergadering verbinden eveneens alle toekomstige medeëigenaars alsmede de huurders van gedeelten van het gebouw.

De oproepingen voor de algemene vergaderingen worden per gewone brief verstuurd. Deze brieven dienen verzonden tenminste tien dagen voor de dag van de vergadering.

De oproeping voorziet eveneens opgave van de dagorde.

De algemene vergadering komt verplichtend éénmaal per jaar samen. Plaats, dag en uur worden door de syndicus aangeduid, met dien verstande dat nooit in de maanden juli of augustus of tijdens de kerstvakantie vergaderd wordt.

Buiten deze jaarlijkse algemene vergadering kan de syndicus, op eigen initiatief of op vraag van één of meer medeëigenaars een buitengewone algemene vergadering samenroepen. Wanneer de vraag om een buitengewone algemene vergadering samen te roepen uitgaat van de medeëigenaars die samen ten minste tweehonderdvijftig/duizendsten van de gemene delen bezitten zal de syndicus verplicht zijn op hun vraag, indien deze schriftelijk is gesteld, in te gaan. Is dit niet het geval, zal de syndicus oordelen over de opportuniteit van het verzoek.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndicus, en bij gebreke hiervan door een eigenaar, voorgedragen door de aanwezige medeëigenaars. De voorzitter kan zich laten bijstaan door een secretaris.

B. QUORUM:

Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen, die samen ten minste de helft van de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen later.

In de oproeping tot de nieuwe vergadering wordt melding gemaakt van het feit dat de vorige vergadering niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet het vereiste quorum bereikte.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen.

C. MEERDERHEIDSVEREIESTE:

De algemene vergadering van medeëigenaars beslist over alle agendapunten met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, dat wil zeggen de helft

plus één, behalve voor de beslissingen waarvoor een bijzondere meerderheid vereist is, zoals opgesomd hierna.

ARTIKEL 34 - STEMRECHT

Elke medeëigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschap. Hij kan zich laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering door de syndicus of een andere medeëigenaar indien deze laatsten beschikken over een geldige volmacht. De houders van een recht van vruchtgebruik of erfpacht zullen slechts aan de stemmingen kunnen deelnemen voor zover zij beschikken over een geldige volmacht van hun respektievelijke eigenaar. Ze kunnen echter geen volmachtdrager zijn voor andere medeëigenaars.

Bewoners of gebruikers die geen eigenaar zijn (behalve de hogergenoemde houders van een recht van vruchtgebruik of erfpacht) zullen worden uitgenodigd op de algemene vergadering voor zover er agendapunten aan de orde zijn die hen rechtstreeks aanbelangen. De syndicus zal hierover oordelen. Ze zullen echter in geen enkel geval stemrecht hebben.

Indien zou blijken dat één bepaalde persoon over de helft of meer van de vertegenwoordigde stemmen zou beschikken zal zijn aandeel voor wat betreft het tellen van de stemmen worden herleid tot de helft min één.

ARTIKEL 35 - BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreft. De gewone bevoegdheid omvat het bestuur, het onderhoud en de instandhouding van het gebouw, zoals: toezicht op bestuur, ontlasting van deze personen na het verloop van de jaarlijkse zaakvoering, het gelasten van onderhoudswerken allerhande, het sluiten of voortzetten van onderhoudskontrakten en het toezicht over de financiën.

Aan de algemene vergadering komen ook een aantal bijzondere bevoegdheden toe, zoals:

- Het veranderen van de samenstelling van de aandelen der gemeenschap.

- Het ontslaan van individuele medeëigenaars van verbodsbepalingen voorzien door het reglement van medeëigendom.

- Het interpreteren of aanvullen van het reglement van medeëigendom, alsmede het wijzigen ervan.

- Het heropbouwen van het onroerend goed ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling.

Alle voornoemde bijzondere beslissingen dienen genomen met:

- 1) een aanwezigheidsquorum van twee/derde van de aandelen

en

2) een dubbele meerderheid van drie vierden der aanwezige of vertegenwoordigde aandelen en twee derden der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

De algemene vergadering kan alleen beslissingen nemen over punten die op de dagorde vermeld staan.

Indien door de aanwezige medeëigenaars andere kwesties worden voorgelegd kan de vergadering daarover alleen adviseren, doch geen bindende beslissingen nemen.

De algemene vergadering kan tenslotte aan de syndicus de bevoegdheid verlenen om voor rekening van de gemeenschap rechtsvervolgingen van welke aard ook met betrekking tot het gebouw in te stellen.

De beslissing van de algemene vergadering terzake geldt als konventionele lastgeving.

Het geheel van beraadslagingen van de algemene vergadering wordt opgenomen in een verslagschrift of proces-verbaal. Aan het verslag worden eveneens de volmachten gehecht van de vertegenwoordigde medeëigenaars alsmede de lijst van aanwezige eigenaars. Het verslag wordt bewaard door de syndicus. De verslagen worden gedurende tenminste tien jaar bijgehouden.

B. DE SYNDICUS

ARTIKEL 36 - AANDUIDING

Het bestuur over het gebouw wordt toevertrouwd aan de syndicus. Voormeld bestuur zal uitgeoefend worden door de promotor voor een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag van de eerste algemene vergadering der medeëigenaars.

Aan dit mandaat kan de syndicus een einde stellen door dit schriftelijk, en minstens drie maand vooraf, aan de algemene vergadering te melden.

Indien de promotor verzaakt aan zijn recht om voormeld bestuur uit te oefenen gedurende de eerste periode van vijf jaar, of bij aanduiding van een syndicus na deze periode zal de NV "Bank Brussel Lambert" het recht hebben het syndicusschap waar te nemen. Indien de BBL geen gebruik maakt van dit recht is de functie van syndicus herkiesbaar.

De algemene vergadering van haar kant kan het mandaat verbreken bij bewijs van grove fout of nalatigheid van de syndicus. Deze opzegging moet door de algemene vergadering schriftelijk en minstens dertig dagen vooraf aan de syndicus worden gemeld. Na het verstrijken van de aangeduide periode en indien de NV "BBL" geen gebruik maakt van haar recht het syndicusschap waar te nemen, is de functie van syndicus herkiesbaar. De kandidaturen (welke per aangetekend schrijven aan de uittredende syndicus worden bekend gemaakt ten minste dertig dagen voor de verkiezing) worden voorgelegd aan de

algemene vergadering. De verkiezing vindt plaats bij eenvoudige meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

ARTIKEL 37 - BEVOEGDHEDEN

De syndicus neemt als een zaakvoerder het bestuur waar over het gebouw met betrekking tot:

- het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen.

- de dringende herstellingen aan de privatieve delen wanneer de eigenaar zelf het onderhoud verwaarloost en zulks nadeel kan toebrengen aan het gebouw zelf;

- de wijze waarop het gebouw dient bewoond.

- de betrekkingen tussen de medeëigenaars en hun wederzijdse rechten van bewoning.

- de betrekkingen tussen de medeëigenaars en derden voor alles wat het bewonen van het gebouw betreft.

De syndicus is, voor rekening van de eigenaars, belast met het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering, het algemeen bestuur en onderhoud van het gebouw, het regelen van de inkomsten en uitgaven ervan, het toezicht op de bewoning van het gebouw, alsmede het voorbereiden en leiden van de algemene vergadering. De syndicus is dus belast met zowel het administratieve, financiële als technische beheer van het gebouw.

De syndicus houdt van al zijn diensten en tussenkomsten een dossierstaat waarin alle verrichtingen zijn opgenomen die verband houden met zijn bestuur.

De daarin vervatte stukken staan ter inzage van de algemene vergadering.

De syndicus houdt er een bijzondere boekhouding op na.

Om in te staan voor alle gemeenschappelijke uitgaven van het gebouw dienen alle medeëigenaars fondsen ter beschikking te stellen van de syndicus. Deze fondsen worden gevormd door driemaandelijke voorschotten die elke eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw betaalt.

Voor buitengewone gemeenschappelijke uitgaven kan de syndicus beroep doen op een extra voorschot.

De gewone voorschotten zijn betaalbaar in de maanden januari, april, juli en oktober van ieder jaar en nadat de syndicus daartoe aan elke eigenaar een betalingsorder heeft bezorgd.

Alle voornoemde geldhandelingen zullen gestort worden op een bankrekening bij de BBL die de syndicus daartoe opent en alleen door middel van deze bankrekening zal de syndicus alle betalingen betreffende het gebouw doen.

Van deze verrichtingen maakt de syndicus een driemaandelijke staat en, eens per jaar met het oog op de

algemene vergadering, een jaarstaat.

Bij de jaarstaat wordt het saldo van de rekeningen gevoegd, zijnde een overschot of een tekort dat proportioneel wordt uitbetaald aan of opgevraagd van de eigenaars.

De algemene vergadering kan, bij gewone meerderheid, bepalen het eventuele batige saldo te reserveren. Alle intresten van de belegde fondsen zullen in mindering gebracht worden van de gemeenschappelijke kosten.

Van zodra de jaarstaat door de algemene vergadering is goedgekeurd, kan aan de syndicus ontlasting voor zijn beheer worden gegeven en vangt het nieuwe werkjaar aan.

De syndicus laat alle werken en herstellingen aan het gebouw uitvoeren die hem door de algemene vergadering zijn opgedragen. Dringende herstellingen zal de syndicus kunnen laten uitvoeren zonder voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering. De syndicus zal in deze gevallen op de eerstvolgende algemene vergadering verantwoording geven voor de uitvoering van deze werken.

De syndicus sluit voor rekening van het gehele gebouw een verzekering af door bemiddeling van de heer Joseph Rutsaert zoals voorzien in artikel 25 paragraaf 2 van dit reglement.

De beheersafrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering kan mandaat geven aan één of meerdere mede-eigenaars deze beheersafrekening te controleren aan de hand van de bewijsstukken, bijgehouden door de syndicus.

ARTIKEL 38 - DWANGMIDDELEN

Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft:

- ofwel het voorschot of de provisie gevraagd door de syndicus te betalen of aan deze laatste terug te betalen,
- ofwel zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht te betalen,

beschikt de syndicus over de dwangmiddelen hierna vermeld:

- a) de levering van water en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.
- b) de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.
- c) te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden die toekomen aan de medeëigenaar, die in gebreke blijft; te dien einde doet iedere medeëigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de syndicus voor het geval die medeëigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de syndicus.

Alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor

rekeningen van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op tegen de wettelijke intrestvoet vermeerderd met twee procent per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan hierboven sprake.

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

ARTIKEL 39 - VERGOEDING

Het honorarium van de syndicus wordt geregeld volgens de tarieven van de Confederatie van de Immobiliënberoepen. Deze vergoeding is verschuldigd vanaf de maand van overhandiging van de sleutels van het goed. De afrekening zal driemaandelijks gebeuren, samen met de vordering van de voorschotten. Ingeval van niet-betaling van zijn honorarium beschikt de syndicus over dezelfde dwangmiddelen tegenover de medeëigenaars als deze opgesomd in artikel 38.

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

ARTIKEL 40 - DRAAGWIJDTE - VERANDERINGEN

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

ARTIKEL 41 - MORALITEIT - RUST

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

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

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken, die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder meebrengen voor de andere bewoners of burenen. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten, doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor

niet gestoord wordt.

ARTIKEL 42 - GEBRUIK VAN DE LIFT

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en aan hun bezoekers.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

HOOFDSTUK IV - DIVERSE BEPALINGEN

ARTIKEL 43 - VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING VAN DE GEMENE DELEN

Vanaf de ingebruikname van het eerste lot moeten de medeëigenaars overgaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen die afgewerkt zijn.

De voorlopige oplevering van de andere gemene delen zal, naar gelang hun afwerking, op verzoek van de bouwheer geschieden, en binnen de veertien dagen na diens bericht.

De definitieve oplevering van de gemene delen of gedeelten ervan zal gebeuren nadat alle in het proces-verbaal opgesomde voorbehouden hersteld zijn en ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering.

ARTIKEL 44 - KOSTEN

De kosten van huidig reglement alsmede deze van de basisakte zijn ten laste van de kopers, en ten laste van de promotor in de mate dat bepaalde privatieven niet zouden verkocht worden.

ARTIKEL 45 - WOONSTKEUZE

Door elke medeëigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het gebouw; de syndicus en de vennootschap behouden echter het recht enkel rekening te houden met de werkelijke woonplaats van de medeëigenaar. (volgen de handtekeningen)

"Geregistreerd veertien bladen, geen verzendingen te Aalter op achtentwintig december negentienhonderd achtentachtig, boek 6/79, Folio 75, Vak 2 Ontvangen: Tweehonderd vijftientwintig frank (225Fr.) De Ontvanger (getekend) J. Van Daele".