Kantoor van

# NOTARIS ROGER VERHUE

Leopold II Laan 149; te KOKSIJDE 8458
centrum Oostduinkerke

# BASISAKTE

Algemeen Onroerend Statuut en
Algemeen Reglement van Inwendinge Orde

Akte van 04 juli 1978.

RESIDENTIE YSERA

ALGEMEEN ONROEREND STATUUT en ALGEMEEN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ACHTENZEVENTIG.

Op vierde juli.

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

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap "Maatschappij voor Projektontwikkeling en Promotie "BOFINEX" in het kort "BOFINEX", met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Nordiccenter, Sint-Pietersvliet, 3, en ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 193.824.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen, op zesentwintig maart negentienhonderd drieënzeventig, en waarvan de statuten gepubliceerd zijn in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen april daarna, onder nummer 949-4.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Jan Willem JEURGENS, beheerder, wonende te Helmond-Stiphout (Nederland), De Zellen, nummer 8.

Handelende overeenkomstig artikels zeventien en achttien van de statuten van deze vennootschap, in zijn hoedanigheid van afgevaardigde beheerder.

Tot deze hoedanigheid benoemd overeenkomstig artikel zestien van de statuten, bij beslissing van de raad van beheer genomen op drie en twintigste december negentienhonderd zes en zeventig, en gepubliceerd in bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van zesde september negentienhonderd zeven en zeventig, onder nummer 3466-9.

Welke comparant uiteenzet wat volgt :

1. De komparant is eigenaar van de volgende grond :

STAD NIEUWPOORT

Een perceel duingrond, gelegen te Nieuwpoort, kadastraal bekend onder Sektie D, nummers 422, 423A en 424, met een grootte volgens meting van ZESDUIZEND EN ZEVENENDERTIG VIERKANTE METER TACHTIG VIERKANTE DECIMETER. (6.037 m2 80 dm2).

Palende : noord-oost : de Brabantstraat, zuid : de Elisalaan, west : Sint Bernardusstraat, noord : de Franslaan.

METING

Voorgeschreven goed werd uitgemeten door de Heer Etienne Gerard, landmeter te Nieuwpoort, en door hem op plan gebracht op negenentwintig december negentienhonderd zevenenzeventig, welk plan aan deze zal gehecht blijven, om samen en mede ter registratie te worden aangeboden.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De komparant is eigenaar van het goed :

a) voor een deel, hetzij Sektie D, nummers 422 en 424, om het aangekocht te hebben van de Romrée de Vichenet graaf Henri Albert Joseph Marie Ghislain Louis, ere-minister, te Bossière, 2) Marie Marguerite, zonder beroep, weduwe van de Heer André Neve de Mevergnies te Brussel, 3) Monique Ghislaine Madeleine Marie Gabrielle, zonder beroep, echtgenote van Heer Jacques Emile Paul Paris, te Parijs, ingevolge akte aankoop gevolgd door een akte commandsverklaring ten voordele van de komparant, beiden verleden voor ondergetekende notaris, op vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op dertien oktober daarna, boek 5919, onder de nummers 26 en 27.

De consoorten de Romrée de Vichenet waren er eigenaars van om het verkregen te hebben uit de nalatenschap van hun moeder Marie Madeleine Crombez, weduwe van Heer Charles Graaf de Romrée de Vichenet, te Brussel, die op één augustus negentienhonderd vijfenzeventig ab intestato overleden is te Brussel.

Mevrouw Marie Crombez was er eigenares van om het aanbedeeld te zijn bij een akte verdeling verleden voor notaris Genin te Doornik, op achtentwintig april negentienhonderd tweeënveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op negentien mei daarna, boek 2975, nummer 17.

b) voor een deel hetzij Sektie D, nummer 423A, om het aangekocht te hebben van de Heer Joseph Oscar Gustaaf Muyle, zaakvoerder, te Middelkerke, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op dertien oktober daarna, boek 5973, nummer 1.

De Heer Joseph Muyle had het aangekocht van de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Société Immobilière et bureau d'étude, d'architecture et de construction, in het kort SIBEAC, met maatschappelijke zetel te Koksijde, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op negenentwintig november negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op zevenentwintig december daarna, boek 5662, nummer 4.

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Sibeac had het aangekocht van de Heer Roger Jeunehomme en zijn echtgenote Mevrouw Marie Elisa Janssens, te Nieuwpoort, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, op negenentwintig juli negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op zeven september daarna, boek 4666, nummer 11.

De echtgenoten Jeunehomme-Janssens hadden het aangekocht van de Heer Lucien Madeuspachter, te Veurne, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, op drie juni negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op eenentwintig juni daarna, boek 4126, nummer 31.

De Heer Lucien Madeuspachter had het aangekocht van de echtgenoten Georges Jaquet-Dedeystere te Vedrin, ingevolge akte verleden voor notaris

Pierre Denis te Nieuwpoort, op tien maart negentienhonderd zesenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op negenentwintig maart daarna, boek 3101, nummer 2.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De akte verleden voor ondergetekende notaris op vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, bevattende verkoop door Mijnheer en Mevrouw Joseph Muyle-Gunst aan de Naamloze Vennootschap Bofinex, van het perceel bij kadaster gekend Sektie D, nummers 422 en 424, bevat volgende bijzondere voorwaarde hier letterlijk overgenomen:

"3. De koper zal vanaf een juli negentienhonderd zes en zeventig afdragen alle onroerende voorheffing, belastingen taksen en heffingen van alle aard gelegd of nog te leggen op het alhier verkochte, meer bepaald zal de koper dienen af te dragen de last van de terugbetaling van de riool-taksen, de wegenistaksen en de voetpadtaksen. Hij gaat eveneens de verplichting aan ten zijnen laste te nemen het saldo der annuiteiten die nog verschuldigd zijn voor de riolering, de wegenis of de voetpaden.-Last geschat op vier en twintig duizend zeshonderd frank."

2. De akte verleden voor ondergetekende notaris op vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, bevattende verkoop door Mijnheer Joseph Muyle, echtgenoot van Mevrouw Henriette Gunst, aan de Naamloze Vennootschap Bofinex, van het perceel bij kadaster gekend Sektie D nummer 423A, bevat volgende bijzondere voorwaarde hier letterlijk overgenomen :

Deze verkoop wordt bovendien toegestaan en aanvaard mits de bedingen en voorwaarden vervat in een vroegere akte verkoop van voorgeschreven grond verleden :

1) voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort dato negenentwintig juli negentienhonderd zesenzestig en alhier letterlijk overgenomen, en vermeld voor zoveel als nog nodig :

"Les acquéreurs devront payer tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que toutes les contributions dues à l'Etat, la Province, la Commune, à partir de ce jour"

2) voor notaris Pierre Denis te Nieuwpoort dato tien maart negentien-honderd zesenveertig; alhier letterlijk overgenomen en vermeld door zoveel nog als nodig :

Le terrain ci-dessus ne pourra être vendu que comme terrain à bâtir. C'est à dire qu'il ne pourra servir à aucun autre usage".

"Il est bien entendu que le fond de ces trottoirs ne fait pas partie de la vente et reste la propriété de Monsieur Henri Crombez ou ses ayants droits qui s'engage à les laisser à perpétuelle demeure à l'usage des trottoirs.

"L'acquéreur devra construire ce trottoir d'une largeur de six mètres devant sa propriété à la voie Elisa et la voie François, lorsque celles-ci seront établies. Ils devront entretenir constamment ces trottoirs en leur état de viabilité de propriété en faisant enlever régulièrement le sable et en faisant réparer si besoin. Ces trottoirs seront en briques neuves.

"En cas d'inexécution de l'obligation d'établir les trottoirs par l'acquéreur, Monsieur Crombez ou ses ayants droits auront le droit de les établir aux frais de celui-ci. Ces frais seront récupérables sous simple quittance de matériaux, fournis à des salaires des ouvriers employés le mois après d'une mise en demeure signifiée par exploit d'huissier.

"L'acquéreur à titre de la propriété par lui acquis aux deux voies et comme charge de celle-ci, et s'engage à contribuer annuellement pour sa part dans les frais d'entretien du pavage des dites voies lorsque celles-ci seront établies et à payer annuellement de ce chef les taxes établies ou à établir par la commune".

2. Op voorgeschreven grond is de komparant voornemens een onroerend kompleks te laten oprichten waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privatief recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de frakties bepaald in de basisakte van iedere faze afzonderlijk.

Dit onroerend kompleks zal genoemd worden "RESIDENTIE YSERA".

Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in de opvatting en uitvoering zal alleen de komparant al de privatieven als gemene delen bouwen of laten bouwen door de personen of persoon door hem aan te duiden, en dit volgens de hieraangehechte bouwplannen.

De werken zullen uitgevoerd worden ofwel voor rekening van de aannemer, ofwel voor rekening van de andere verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond of van een in opbouw zijnde privatief of van een te bouwen privatief.

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

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

3. Het onroerend kompleks RESIDENTIE YSERA zal worden gebouwd in een reeks FAZES (meer bepaald DRIE FAZES) die de romeinse cijfers I, II en III zullen dragen, te beginnen vanaf de Sint Bernardusstraat met faze I, en wel als volgt :

FAZE I op LOT I dat een grootte heeft van DUIZEND ACHTHONDERD VEERTIG VIERKANTE METER TWINTIG VIERKANTE DECIMETER (1.840 m2 20 dm2).
FAZE II op LOT II dat een grootte heeft van TWEE DUIZEND DRIEHONDERD VIJFENVIJFTIG VIERKANTE METER ZESTIG VIERKANTE DECIMETER (2.355 m2 60 dm2).
FAZE III op LOT III dat een grootte heeft van DUIZEND ACHTHONDERD TWEEENVEERTIG VIERKANTE METER (1.842 m2).

Deze loten zijn afgebeeld op het hoger vermelde plan.

Iedere faze zal bij AFZONDERLIJKE BASISAKTE gesteld worden onder het bijzondere stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek.

De hiernavolgende bepalingen betreffende het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde, alsook de aan huidige akte gehechte bescheiden en plannen vormen samen met de basisakte van iedere faze een één en ondeelbaar geheel.

Het geheel van deze fazes samen moet een architekturale eenheid uitmaken genoemd "RESIDENTIE YSERA", en zal bestaan uit :

A- DRIE APPARTEMENTSGEBOUWEN respektievelijk met volgende benamingen, te beginnen van de Sint Bernardusstraat :

1.- RESIDENTIE YSERA - FAZE I
2.- RESIDENTIE YSERA - FAZE II
3.- RESIDENTIE YSERA - FAZE III

B- Een PARKINGKOMPLEKS bestaande uit drie verdiepingen in de ondergrond, aansluitende met de garages in de ondergrond gelegen onder de appartementsgebouwen.

C- EEN RECREATIE- EN GROENZONE en TERRAS.

Om deze redenen zal een algemeen onroerend statuut bestaan voor gans de Residentie YSERA, dat de algemene principes zal vaststellen die op de gehele residentie YSERA zullen van toepassing zijn.

Hetzelfde zal gelden wat betreft de inwendige orde, te weten een algemeen reglement van inwendige orde voor de ganse residentie YSERA.

Het alles eventueel aan te vullen met enkele bijzondere regels eigen aan iedere Faze, eventueel te vermelden in de basisakte van deze faze.

Vervolgens zal deze eenheid van conceptie altijd moeten worden nageleefd, onder meer wegens de architekturale eenheid van het onroerend kompleks en het geheel der verplichtingen en gemeenschappelijke reglementen welke het onroerend kompleks zullen beheren.

Na voorgaande uiteenzetting overhandigt de komparant ons de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort, op vier juli negentienhonderd zevenenzeventig, onder aanvraag nummer 7747.

De komparant verklaart dat de goedgekeurde plannen van iedere faze, zullen gehecht worden aan de respektievelijke basisakten die voor elke faze zullen opgemaakt worden.

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

## HOOFDSTUK II - ALGEMEEN ONROEREND STATUUT en ALGEMEEN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE van het onroerend kompleks RESIDENTIE YSERA

1- Het hiernavolgend algemeen reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden betreffende het onroerend kompleks Residentie Ysera.

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

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

2- Erfdienstbaarheden

A. De fazering van het onroerend kompleks residentie YSERA mag niet schaden aan zijn architekturale eenheid, en hierom zijn alle en ieder van de fazes waaruit het bestaat verheven tot dienende en heersende erven, en wederkerig, voor wat betreft :

- de leidingen van eender welke aard van zodra zij dienst verlenen aan twee of meerdere fazes (water, eventueel gas, elektriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesysteem); deze opsomming slechts ten beschrijvende titel zijnde en niet ten beperkende titel.
- het trekken van daglicht en het uitzicht
- de afvoerbuizen van het regenwater van zodra zij dienst verlenen aan twee of meerdere fazes.
- de installaties betrekkelijk het ontvangen van radio- en televisieuitzendingen van zodra zij dienst verlenen aan twee of meerdere fazes.
- de doortocht en het gebruik van de gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten even welke titel) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, in gelijk welke van de fazes, zowel bovengronds als ondergronds (als voorbeeld : doorheen het ondergronds parkingkompleks).

Hiertegenover staat dat de bevoordeligden zullen gehouden zijn bij te dragen tot de lasten voortspruitend uit de toegekende rechten in de bepaalde verhouding door het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde van de residentie Ysera bepaald.

De bevoordeligden kunnen in geen geval vrijgesteld worden van de lasten door te verzaken aan het voordeel van de erfdienstbaarheden of aan een van hen.

B. De gestationeerde rijtuigen in de ondergrond van het onroerend kompleks zullen, zolang faze II en III niet gerealiseerd zijn, toegang hebben tot hun berging door een op- en afrit gelegen aan de Sint Bernardusstraat, en zullen hun parking of garage langs dezelfde Sint Bernardusstraat verlaten.

Vanaf het ogenblik dat faze III is uitgevoerd, zal de toegang tot de garages gebeuren langs de Sint Bernardusstraat en de uitrit langs de Brabantstraat.

In funktie van de te volgen weg die zal gekozen worden, afgepaald en geregeld worden door de komparant, zullen de garages en de parkings, voor alle rijtuigen die zij bergen, recht van doorgang hebben over gans de ondergrond van de residentie Ysera, om aan de Sint Bernardusstraat te geraken en omgekeerd, dit gratis en onvergeld en ten titel van erfdienstbaarheid. Deze erfdienstbaarheid ontstaat door het enkel feit van de vervreemding van een privatief.

Behalve in geval van overmacht of andere beschikkingen genomen door de komparant en behoorlijk aangeduid, behelst dit recht van doortocht niet dit van stationeren of stilhouden; het hoofdprincipe te dien opzichte zijnde de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is op deze op- en afrit of doortocht wat ook te plaatsen dat de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken.

Aldus is het ook ten strengste verboden er wagens te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen, of over te gaan tot veilingen.

Indien spijts dit absoluut verbod een autovoertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen, dan heeft de zaakvoerder het recht dit voertuig te laten wegrijden door een garagehouder; alle kosten van opbrenging zijn ten laste van de ingebreke blijvende eigenaar.

C. Van nu af aan behoudt de komparant zich het recht van toegang en doortocht voor op gans het onroerend kompleks "Residentie Ysera" in de volgende voorwaarden :

a- het voornemen van de komparant is een onroerend kompleks te laten oprichten begrijpende onder meer in de ondergrond drie verdiepingen ten dienste van, onder meer, garages, parkings en bergingen.

Indien de bestemming gegeven aan deze lokalen of ruimten het eist zal de komparant het recht hebben te voorzien in en in te richten een of meerdere toegangen in de gemene delen tot deze lokalen; dit recht sluit in zich de indeling architekturaal te mogen wijzigen wat betreft de gemene delen die zich zouden bevinden op de doortocht of bij de uitgang van zulkdanige toegang.

Het gebruik dat zal gemaakt worden door de komparant van het recht hem alzo voorbehouden zal bestatigd worden bij autentieke akte en aan deze akte zullen de plannen gehecht worden die op nauwkeurige wijze de verandering in de bouwwerken zullen weergeven en die haar eigendom zullen blijven, alsook een vergelijking tussen de gemene delen aanvankelijk voorzien en de

wijzigingen die zouden kunnen voortkomen uit hun aanpassing aan de nieuwe omstandigheden.

b- het recht van doortocht is voorbehouden door de fazes van de Residentie YSERA voor alle noodzakelijke aansluitingen aan de nieuwe bouwwerken daaronder begrepen zijnde dat gezegde aansluitingen eigendom zullen blijven van de titularissen van de eigendom van deze nieuwe faze, op last voor hen deze te onderhouden en te herstellen, maar met het recht zo nodig noodzakelijk of eenvoudig ten nuttigen titel in een lokaal van de Residentie Ysera alle kontrole-apparatuur of metings-apparatuur te plaatsen bestemd voor zulk gebruik, volgens de plannen aangenomen tijdens de bouwwerken; door het plaatsen van deze controle- en metingsapparatuur komt een recht van toegang toe aan het personeel gelast met het nazicht van deze leidingen en deze apparaten.

Indien de bevoegde diensten het eisen of het toelaten zullen alle te plaatsen leidingen ten dienste van deze konstruktie kunnen aangesloten worden aan de leidingen van de Residentie Ysera maar met de uitdrukkelijke verplichting alle aanrekenbaar verbruik door de bouwwerken teweeggebracht te scheiden van het verbruik zelf van de Residentie Ysera of van de aangesloten faze, alle mogelijke dubbelzinnigheid dienende geweerd en uitgesloten.

D. De begrenzing of afpaling in fazes is in principe een ingehouden begrenzing op het niveau van de ondergrond (betreffende alle drie de ondergrondse verdiepingen); de garages en parkings in de ondergrond vormen een doorlopende lijn van het ene uiteinde van de faze tot het andere uiteinde.

Indien de scheidingslijn tussen twee parkings niet volledig overeenstemt met de scheidingslijn van twee aaneenpalende fazes op het niveau van de grond zal de begrenzing van een parking zoals aangegeven op de grond dienen beschouwd te worden als een werkelijke scheiding.

In zulk geval zal de faze waarvan de parking (alhoewel op twee fazes gelegen) deel uitmaakt, automatisch genieten door het feit zelf van de plannen, van een RECHT VAN INNEMING op de naburige faze, in funktie van dewelke de parking gehecht aan de bestaande faze fiktief zal beschouwd worden als geheel toebehorende aan deze faze zonder dat de medeëigenaars van de aanpalende faze enig verhaal zullen hebben of enig protest zullen kunnen laten horen.

Hetzelfde zal gelden voor alle andere privatieve bouwwerken die zich in hetzelfde geval zouden kunnen bevinden.

E. De komparant behoudt zich eveneens het recht voor de percelen van het onroerend kompleks residentie Ysera te laten dienen tot dienend of heersend erf van de naburige percelen.

F. Wanneer het onroerend statuut van een faze het zal vermelden zal de residentie Ysera winkels of etablissementen (onder verstaan ook zwembad uitgebaat als etablissement) mogen bevatten op de plaats of plaatsen aangeduid door de komparant.

Dientengevolge zullen alle ingerichte toegangswegen tot het onroerend kompleks ten alle tijde toegankelijk zijn voor het publiek wat in niets hun karakter van private weg aantast.

Indien geen winkels of etablissementen zouden worden gesticht, zal deze clausule nochtans van toepassing worden indien de komparant vanaf heden of in de toekomst (op welk ogenblik ook) gebruik maakt van een van de rechten haar voorbehouden, waaruit het nut (waarover de komparant alleen beslist) blijkt of zou kunnen blijken van de vrije toegang voor het publiek op de aangelegde toegangswegen als zodanig.

3- Wijziging aan de gemene delen.

De komparant en de architekt-ontwerper van het onroerend kompleks (of zijn opvolger indien deze laatste moest komen te overlijden) behouden zich het recht voor de gemene delen te wijzigen, betreffende iedere faze, ten einde een gelijkvormige uitvoering te verzekeren volgens de regels van de kunst, of indien deze wijzigingen van aard zijn de uitvoering van deze gemene delen te verbeteren of te vergemakkelijken.

Dit alles bedongen voor de periode voor of tijdens het bouwen van het onroerend kompleks residentie Ysera. Eenmaal dit voltooid zullen de voorwaarden van toepassing zijn zoals bedongen in ieder onroerend statuut van iedere faze afzonderlijk, en eventueel volgens de beslissingen van de Algemene Raad van de ganse Residentie Ysera, waarvan hierna sprake.

4- Ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht behoudt de komparant zich een recht van doorgang voor, gratis en onvergeld, over gans het onroerend kompleks residentie Ysera, ten voordele van de bouwers of personen door de komparant aangesteld, ook voor de bevoegde besturen om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor de appartementsgebouwen die zullen opgericht worden op de verschillende fazes.

5- De komparant of de persoon of vennootschap door hem aangeduid wordt als syndicus aangesteld voor de eerste tien jaar voor het beheer van gans het onroerend kompleks Residentie Ysera, dit in tegenstelling en bij voorrang met wat zou bedongen worden in de afzonderlijke basisakten van de fazes, en dit met ingang vanaf de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars van de faze I van de Residentie Ysera.
De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt geregeld volgens de baremas opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagentschappen van de Kust.

6- Tussenkomst in de Algemene Onkosten.

De komparant bouwt de privatieven met het oog op de verkoop; zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in de algemene kosten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Deze uitzondering geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

7- RECREATIE- EN GROENZONES en TERRAS.

A. Wat betreft de recreatie- en groenzones :

Ten titel van uitsluitend gebruik en genot is het de gebruikers van de appartementen, studios, winkels en etablissementen (doch niet de klienten) toegelaten te rusten of zich te verstrooien op de recreatie en groenzones.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat slechts ligzetels en zonneparasols toegelaten zijn. Alle andere voorwerpen zo beweegbare als vaste zijn uitgesloten als bijvoorbeeld windschermen. Het zal niemand toegelaten zijn zich er een vaste rust- of zitplaats te verzekeren.

Indien een speeltuin voor de kinderen ingericht wordt zal dit gedaan worden op initiatief van de komparant en op de plaats door haar aan te duiden. Deze speeltuin zal ten dienste staan van alle gebruikers van de appartementen en studios, winkels en etablissementen (doch niet de klienten).

B. Wat betreft het terras op het gelijkvloers :

Op het terras zal slechts mogen gewandeld worden.

Er wordt nochtans uitzondering en voorbehoud gemaakt door de komparant voor de plaatsen gelegen vôôr een winkel of etablissement en waarvan de juiste afpaling zal aangeduid worden in het onroerend statuut van de faze waaronder de grond van de winkel of etablissement valt. Een gedeeltelijke afpaling en gebruik ervan dat in het voordeel van de winkel of het etablissement zal spelen, zal nader worden bepaald.

C. Wat betreft het zwembad :

Voor het gebruik van het zwembad, de sauna's en het terras behorend tot het zwembad zal door de Algemene raad een bijzonder reglement worden opgesteld, dat de modaliteiten regelt voor het gebruik door de eigenaars, de huurders en/of de genodigden en eventueel de andere gebruikers.

De eigenaars van de parkings en garages in de ondergrond, die geen eigenaar zijn van een bewoonbaar privatief, zullen geen toegang hebben tot het zwembad.

8- Beheer van het ganse onroerend kompleks RESIDENTIE YSERA.

Zoals zal bedongen worden in de basisakten van iedere FAZE onder "Woningstatuut - Sektie Twee - Beheer van het Gebouw" stelt de Algemene Vergadering van iedere faze een voorzitter en twee bijzitters aan onder de stemgerechtigde leden.

Al deze voorzitters en hun twee bijzitters van iedere faze zullen samen de ALGEMENE RAAD uitmaken van het onroerend kompleks Residentie Ysera.

De namen van Voorzitter en bijzitters van iedere faze worden ter kennis gebracht van de Algemene Raad binnen de veertien dagen na hun verkiezing of aanduiding.

Om zoveel mogelijk de wederzijdse aanwezigheid van drie leden per faze te verzekeren is plaatsvervanging toegelaten zowel voor de Voorzitter als voor de twee bijzitters, bij onderhandse volmacht.

De Algemene Raad zal worden samengesteld en bijeengeroepen op de wijze zoals voorzien voor de fazes afzonderlijk en zal handelen eveneens zoals voorzien voor iedere faze afzonderlijk, behoudens dat ieder lid van de

Algemene Raad slechts zal beschikken over één stem. (deze Algemene Raad aldus beschouwd wordende als "Algemene Vergadering" wat quorum, verkiezing voorzitter en bijzitters, sekretaris, enzovoorts betreft).

Door deze ALGEMENE RAAD zal beslist worden over alle zaken die betrekking hebben tot het GANSE onroerend kompleks residentie YSERA, in de zin van overkoepelend orgaan over alle juridisch geschapen Fazes, als onder meer :

a- onderhoud, herstelling, verbetering of vernieuwing van de op- en afrit en doortocht naar de garages en parkings in de ondergrond (voor de drie verdiepingen in de ondergrond)

b- het verbruik van de elektriciteit betreffende zelfde garages en parkeerruimten wat de gemene delen betreft, alsook de herstel ling, verbetering en-of vernieuwing van de leidingen, en alles wat er op betrekking heeft als vernieuwing lampen, enzovoorts - hetzelfde geldt eveneens voor het ventilatiesysteem van het parkingkompleks.

c- het onderhoud, herstelling, verbetering en-of vernieuwing van de recreatie- en groenzone (inbegrepen speelterrein), alsook van het terras van het onroerend kompleks residentie Ysera tus sen recreatie- en groenzone en de gebouwen zelf.

d- alle verzekeringen betreffende garages, parkings, recreatie- en groenzone en terras

e- de honoraria, wedden en vergoedingen van de syndicus betreffende voormelde punten a, b, c en d.

De ALGEMENE ONKOSTEN zullen dienen gedragen door iedere faze voor een gelijkaardig deel (indien dus de drie fazen juridisch zullen geschapen zijn alsdan iedere faze voor één/derde deel), en dan onderverdeeld als volgt :

A- Wat betreft de recreatie- en groenzone en terras :

- volgens de kwotiteiten dat ieder appartement, studio, winkel en etablissement bezit in de gemene delen in zijn faze (parkings en garages en bergingen hier uitgesloten zijnde)

B- Wat betreft het ondergronds parkingkompleks :

- volgens de kwotiteiten die iedere garage of parking bezit in de gemene delen in zijn faze (appartementen, studios, winkels en etablissementen hier uitgesloten zijnde).

C- Wat betreft het zwembad (erbijhorend terras) en sauna's :

- volgens de kwotiteiten dat ieder appartement, studio, winkel en etablissement bezit in de gemene delen in zijn faze (parkings en garages en bergingen hier uitgesloten zijnde).

ALGEMEENHEDEN

Het Algemeen Onroerend Statuut en het Algemeen Reglement van Inwendige Orde is verplichtend voor alle medeëigenaars tegenwoordige of toekomstige

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

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere medeëigenaars en/of zaakvoerders betreffende de interpretatie van het algemeen onroerend statuut en het algemeen reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de Algemene Raad. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de heer Vrederechter van het Kanton waar het onroerend kompleks residentie Ysera gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter. Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het proces-recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

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

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

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

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

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Koksijde (Centrum Oostduinkerke), ter studie
Date als ten hoofde is gemeld.

En na gedane voorlezing van deze akte heeft de komparant, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met Ons, Notaris, getekend.

Provincie West Vlaanderen

Formulier B 1

GEMEENTE Nieuwpoort

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

op 4 juli 19 77

Aanvraag Nr 7747

Aanwezig : G.Mommerency, Burgemeester-Voorzitter
W.Vermote,R.Bendels,C.Hollebeke en Mevr.
L.Christiaens, Schepenen;
J. Van Cauwenberghe, Secretaris.

Dossiernr. Stedebouw

**BOUWVERGUNNING B**

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door de N.V.Bofinex, St.Pietersvliet 3 te 2000 Antwerpen

met betrekking tot een perceel gelegen Elisalaan, Kadaster Sie D nr.422-423a-424
en strekkende tot oprichten appartementengebouw;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 1-4-1977;
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;
Gelet op artikel 90, 6°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;
Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen ;
~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet ;~~
~~(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op vergunning verleend is ; dat deze vergunning niet vervalt ten is ;~~
~~(1) (2) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld~~
~~(1) plan van aanleg~~
~~(1) verkavelingsplan ;~~
~~(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is ;~~
(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen ;
(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;
(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;
(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

**Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar van de Provinciale Directie van de stedebouw, niet binnen de vereiste termijn van 35 dagen zijn advies heeft uitgebracht, dat het aldus wordt geacht gunstig te zijn;**

BESLUIT :

Artikel 1. - De vergunning wordt afgegeven aan ~~M.~~ N.V.Bofinex, voornoemd, die ertoe gehouden is :

1. de aanvangsdatum der werken min. acht dagen vooraf te melden aan de Provinciale Directie van de Stedebouw en het Gemeentebestuur.
2. de werken slechts aan te vatten indien de gemachtigde ambtenaar na een termijn van 20 dagen na ontvangst van het dossier geen schorsing besluit getroffen heeft.
3. een brievenbus dient voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regie der Posterijen.
4. de bouw- en rooilijn dient aangeduid te worden door een afgevaardigde van het stadsbestuur.
5. volgende maatschappijen dienen verwittigd te worden voorafgaandelijk het aanvatten der werken : W.V.E.M.,Intercom,I.W.V.A. en R.T.T.

871.1-62 Vd. Broele

~~Art. 2. (4) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.~~

Art. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Art. 5. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

Welsbepalingen

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 68 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

VANWEGE HET COLLEGE :

**De Secretaris,** **De Burgemeester,**

(get.) (get.)

J. Van Cauwenberghe G.Mommerency

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

**De Secretaris,** **De Burgemeester,**

**J. Van Cauwenberghe** **G.Mommerency**

Ten jare negentienhonderd achtenzeventig.

Op vierde juli.

Voor Ons, Meester Roger VERHUE, doctor in de rechten, notaris, ter standplaats, KOKSIJDE (Centrum OOSTDUINKERKE).

ZIJN VERSCHENEN :

1) De Naamloze Vennootschap "Maatschappij voor Projektontwikkeling en Promotie "BOFINEX" in het kort "BOFINEX", met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Nordic Center, Sint-Pietersvliet, 3, en ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen, onder nummer 193.824.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen, op zesentwintig maart negentienhonderd drieënzeventig, en waarvan de statuten gepubliceerd zijn in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen april daarna, onder nummer 949-4.

Alhier vertegenwoordigd door :
De Heer Jan Willem JEURGENS, beheerder, wonende te Helmond-Stiphout, (Nederland), De Zellen, nummer 8.
Handelende overeenkomstig artikel zeventien en achttien van de statuten van deze vennootschap, in hoedanigheid van afgevaardigde-beheerder:
Tot deze hoedanigheid benoemd, overeenkomstig artikel zestien van de statuten, bij beslissing van de raad van beheer genomen op drie en twintigste december negentienhonderd zesenzeventig, en gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesde september negentienhonderd zeven en zeventig, onder nummer 3466-9. KOMPARANT ENERZIJDS.-

2) De Naamloze Vennootschap "GEHOLD BELGIUM", met maatschappelijke zetel te Vught (Nederland), Bréautélaan, nummer 4, en een uitbatingszetel te Brussel (1070), Scheutlaan, nummer 28, opgericht bij akte verleden voor de notaris Pierre Spaey te Sint-Jans-Molenbeek (Brussel), op tien november negentienhonderd zevenenzeventig, en waarvan de standregelen momenteel ter publicatie zijn in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Alhier vertegenwoordigd door: De Heer Jozef Etienne COOLS, directeur, wonende te Deurne, Ter Rivierenlaan, 10. - Handelende ingevolge delegatie van machten, hem verleend door :

De Heer Leonardus Gerardus Maria Rita GEERIS, directeur van vennootschappen, wonende te Vught (Nederland), Bréautélaan, 4.

Handelende in hoedanigheid van afgevaardigde beheerder van deze vennootschap, overeenkomstig artikels veertien en drieëntwintig van de statuten.
Ingevolge akte verleden door de notaris Christiaan De Wulf, te Dendermonde, op negen en twintig juni negentienhonderd achtenzeventig, waarvan een eensluitend afschrift bij deze ter bewaring zal gevoegd blijven.

KOMPARANT ANDERZIJDS.-

Welke komparanten ons notaris hebben uiteengezet wat volgt :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1. De komparant enerzijds verklaart eigenaar te zijn van de volgende grond :

STAD NIEUWPOORT

Een perceel duingrond, gelegen te Nieuwpoort, kadastraal bekend onder Sektie D, nummers 422, 423A en 424, met een grootte volgens meting van ZESDUIZEND EN ZEVENENDERTIG VIERKANTE METER TACHTIG VIERKANTE DECIMETER (6.037 m2 80 dm2).

Palende: noord-oost : de Brabantstraat, zuid : de Elisalaan, west : Sint Bernardusstraat, en noord : De Franslaan.

METING.

Voorschreven goed werd uitgemeten door de Heer Etienne Gerard, landmeter te Nieuwpoort, en door hem op plan gebracht op negenentwintig december negentienhonderd zevenenzeventig, welk plan aan deze zal gehecht blijven, om samen en mede ter registratie te worden aangeboden.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De komparante enerzijds is eigenaar van het goed :

a) voor een deel, hetzij Sektie D, nummers 422 en 424, om het aangekocht te hebben van de Romrée de Vichenet graaf Henri Albert Joseph Marie Ghislain Louis, ere-minister, te Bossière, 2) Marie Marguerite, zonder beroep, weduwe van de Heer André Neve de Mevergnies te Brussel, 3) Monique Ghislaine Madeleine Marie Gabrielle, zonder beroep, echtgenote van Heer Jacques Emile Paul Paris, te Parijs, ingevolge akte aankoop gevolgd door een akte commandsverklaring ten voordele van de komparant, beiden verleden voor ondergetekende notaris, op vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op dertien oktober daarna, boek 5919, onder de nummers 26 en 27.

De consoorten de Romrée de Vichenet waren er eigenaars van om het verkregen te hebben uit de nalatenschap van hun moeder Marie Madeleine Crombez, weduwe van de Heer Charles Graaf Romrée de Vichenet, te Brussel, die op één augustus negentienhonderd vijfenzeventig ab intestato overleden is te Brussel.

Mevrouw Marie Crombez was er eigenares van om het aanbedeeld te zijn bij een akte verdeling verleden door notaris Genin te Doornik, op achtentwintig april negentienhonderd tweeënveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op negentien mei daarna, boek 2975, nummer 17.

b) voor een deel hetzij Sektie D, nummer 423A, om het aangekocht te hebben van de Heer Joseph Oscar Gustaaf Muyle, zaakvoerder, te Middelkerke,

ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op dertien oktober daarna, boek 5973, nummer 1.

De Heer Joseph Muyle had het aangekocht van de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Société Immobilière et bureau d'étude, d'architecture et de construction, in het kort SIBEAC, met maatschappelijke zetel te Koksijde, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op negenentwintig november negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op zevenentwintig december daarna, boek 5662, nummer 4.

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Sibeac had het aangekocht van de Heer Roger Jeunehomme en zijn echtgenote Mevrouw Marie Elisa Janssens, te Nieuwpoort, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, op negenentwintig juli negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op zeven september daarna, boek 4666, nummer 11.

De echtgenoten Jeunehomme-Janssens hadden het aangekocht van de Heer Lucien Madeuspacher, te Veurne, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, op drie juni negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op eenentwintig juni daarna, boek 4126, nummer 31.

De Heer Lucien Madeuspacher had het aangekocht van de echtgenoten Georges Jacquet-Dedeystere te Vedrin, ingevolge akte verleden voor notaris Pierre Denis te Nieuwpoort, op tien maart negentienhonderd zesenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op negenentwintig maart daarna, boek 3101, nummer 2.

2. De komparant enerzijds heeft het voornemen, zoals uiteengezet in een akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, om op deze grond een onroerend kompleks, genaamd YSERA, te laten bouwen in verschillende fazen.

Elke faze zal gebouwd worden op een perceel grond met de volgende oppervlakte :

FAZE I op LOT I dat een grootte heeft van DUIZEND ACHTHONDERD VEERTIG VIERKANTE METER TWINTIG VIERKANTE DECIMETER (1.840 m2 20 dm2).

FAZE II op LOT II dat een grootte heeft van TWEE DUIZEND DRIEHONDERD VIJFENVIJFTIG VIERKANTE METER ZESTIG VIERKANTE DECIMETER (2.355 m2 60 dm2).

FAZE III op LOT III dat een grootte heeft van DUIZEND ACHTHONDERD TWEEENVEERTIG VIERKANTE METER (1.842 m2).

3. De komparant enerzijds heeft aan de komparant anderzijds voorgesteld op LOT I zijnde :

STAD NIEUWPOORT

Een perceel bouwgrond gelegen Elisalaan, Sint Bernardusstraat en

Franslaan, ten kadaster bekend Sektie D, deel van nummer 422, en groot volgens gedane meting DUIZEND ACHTHONDERD VEERTIG VIERKANTE METER TWINTIG VIERKANTE DECIMETER (1.840 m2 20 dm2).

Palende : noord : de Franslaan
oost : de komparant enerzijds
zuid : Elisalaan
west : de Sint Bernardusstraat

Een flatgebouw op te richten dat zal genoemd worden "RESIDENTIE YSERA - I". Dit flatgebouw zal opgericht worden op kosten van komparant anderzijds, zal hem dus eigen blijven en zal bestemd zijn voor de verkoop.
De komparant anderzijds heeft dit voorstel aanvaard.

VERZAKING - TOELATING TOT BOUWEN - VERBINTENISSEN

1. Teneinde het vooropgezette doel te bereiken verklaart de komparant enerzijds :

a. te verzaken, zuiver en eenvoudig, ten voordele van de komparant anderzijds, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat hij bezit ingevolge de artikelen vijfhonderd zesenveertig, vijfhonderd eenenvijftig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de goederen en werken in het algemeen die de komparant anderzijds zal oprichten en uitvoeren op gemelde plaatsen.
b. toelating te geven aan de komparant anderzijds om op gezegde grond een onroerend kompleks op te richten dat zal genoemd worden "RESIDENTIE YSERA - I".

2. Deze bouwtoelating verbindt geenszins en op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van de komparant enerzijds, eigenaar van de grond, uit hoofde van de afbraakwerken, van opruiming, van opbouw en van afwerking. Deze verantwoordelijkehid blijft uitsluitend voor rekening van de komparant anderzijds, die alleen en zonder tussenkomst van de komparant enerzijds alle betwistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen. De komparant anderzijds zal alleen alle veroordelingen dragen die zouden kunnen uitgesproken worden zelfs indien zij zouden uitgesproken zijn tegen de komparant enerzijds, eigenaar van de grond en in deze hoedanigheid.

3. De komparanten verklaren dat de bouwvergunning van het onroerend kompleks YSERA werd aangehecht aan de akte inhoudende Algemeen onroerend statuut en Algemeen reglement van inwendige orde, verleden voor ons ambt op heden.

4. De komparant anderzijds verplicht zowel de gemene als de privatieve delen van het onroerend kompleks te bouwen of te laten bouwen voor zijn rekening of voor rekening van de verkrijgers van een aandeel in de grond, van een privatief in opbouw of een te bouwen privatief.

Er zal gebouwd worden overeenkomstig de hierna vermelde plannen, het lastenkohier en speciale voorwaarden of andere plannen rechtstreeks opgemaakt en overeengekomen tussen de partijen.

De komparanten ontslaan de werkende notaris uitdrukkelijk de inhoud hier verder te vermelden.

5. De komparant anderzijds zal de voltooiing van het onroerend kompleks residentie Ysera - I waarborgen onder de voorwaarden voorzien bij de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig, wet regelende de oprichting van gebouwen en de verkoop van te bouwen of in opbouw zijnde woningen.

6. De komparant enerzijds verplicht zich tussen te komen, hetzij persoonlijk hetzij bij volmacht, bij elke overdragende akte van eigendom van een privatief van de residentie Ysera - I, ten einde aan de koper de aandelen in de grond verbonden aan het verkochte privatief over te dragen.

Anderzijds verplicht de komparant anderzijds zich geen privatieve delen van het flatgebouw te verkopen zonder zijn kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden aandelen in de grond aan te kopen van de komparant enerzijds.

BASISAKTE.

1. De komparanten verklaren en erkennen dat de werkende notaris hun aandacht heeft gevestigd op de beschikkingen van de wet van negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, evenals op de Koninklijke Besluiten ter uitvoering ervan, en dat hij al de nodige toelatingen heeft bekomen, en ontslaat de werkende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele als professionele.

2. De komparanten verklaren dat zij het inzicht hebben de privatieven van deze residentie te verkopen hetzij vôôr, hetzij tijdens het bouwen, hetzij na de volledige afwerking. De overeenkomsten zullen echter steeds als voorwerp hebben het privatief volledig afgewerkt.

Deze privatieven zullen bestaan uit :
- privatieve delen die in privatieve en uitsluitende eigendom zullen toebehoren aan iedere eigenaar.
- een aantal frakties in de gemene delen, die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle medeëigenaars zullen toebehoren.

3. Teneinde deze juridische verdeling van de Residentie door te voeren hebben de komparanten ons Notaris verzocht akte te verlijden :

a. van hun wil vanaf heden de te bouwen residentie te plaatsen onder het stelsel van de medeëigendom, voorzien bij artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.
Hieruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of afstand de residentie zal verdeeld worden in privatieve en gemene delen.
Teneinde deze verdeling te bestendigen zal elke verkrijger in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond dienen te verzaken aan zijn recht van natrekking voor zoveel dit recht niet slaat op :

- de privatieve delen waarvan hij de uitsluitende eigendom voorbehoudt
- de aantal frakties in de gemene delen, verbonden aan dat zelfde privatief.

b. van het hierna volgend reglement, dat de rechten en verplichtingen bepaalt van alle medeëigenaars.

Dit reglement, dat als wet zal gelden tussen alle medeëigenaars, zal verplichtend zijn voor zowel de huidige als de toekomstige medeëigenaars en hun rechtverkrijgenden.

VOLMACHT.

1. De partij enerzijds geeft volmacht aan :

a. de partij anderzijds
b. de Heer Marcel DEDRYE, notarisklerk, wonende te Veurne (8480), Noordstraat, 76.
c. juffrouw Britta PAUWELS, bediende, wonende te Nieuwpoort (8450), Sint Jacobstraat, 23.
d. mevrouw Claudine SAMYN, bediende, wonende te Koksijde (8460), Koninklijke baan, 126.
e. de Heer Henke LAMBRECHT, licentiaat notariaat, wonende te Wielsbeke - Ooigem (8751), Molendreef, 5.

Om de hierna opgesomde rechtshandelingen te stellen die betrekking hebben op de onverdeelde aandelen in de grond, waarvan hij eigenaar is en die verbonden zijn aan de privatieven.

2. de partij anderzijds geeft volmacht aan :

a. de partij enerzijds
b. de personen vermeld onder de letters b tot en met e.

Om de hierna opgesomde rechtshandelingen te stellen die betrekking hebben op de constructies van de privatieven.

3. De rechtshandelingen waarvan sprake hierboven en die in onderhavige volmacht begrepen zijn, zijn de volgende:

- de verkoop in der minne, gerechtelijk, uit de hand of openbaar, in de vormen, tegen de prijzen, onder de lasten, bedingen, voorwaarden, erfdienstbaarheden aan de personen die de lasthebber zal goedvinden.
- de vaststelling van : het tijdstip van ingenottreding; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden.
- de koopprijs in hoofdsom, interesten en aanhorigheden ontvangen en er kwijting over verlenen met of zonder inde plaatsstelling; alle overdrachten of aanwijzigingen van betaling geven; al of een gedeelte van de koopprijs overwijzen aan en alle overeenkomsten sluiten met de ingeschreven schuldeisers.

- van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle, zowel persoonlijke roerende als onroerende waarborgen, die strekken tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen, aanvaarden.
- om welke reden ook ambtshalve inschrijving vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk ontslaan.
- na of zonder betaling toestemmen in de gehele of gedeeltelijke doorhaling van alle inschrijvingen, randmeldingen en overschrijvingen.
- bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van betwistingen, dagvaarden en voor het gerecht verschijnen als eiser of verweerder; vonnissen en arresten bekomen; alle rechtsmiddelen hiertegen aanwenden; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aanwenden.
- in dat geval alle sommen uitkeren of innen, en er kwijting over verlenen. Afzien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- alle overeenkomsten sluiten en alle dadingen treffen.
- toestemmen in alle persoonlijke en zakelijke zekerheden of beperkingen ervan.
- alle wijzigende of verbeterende basisakten opstellen.
- alle ruilingen en overeenkosmten die het genot of de huur betreffen, bedingen.
- ingeval één of meerdere van de hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goedkeuren en bekrachtigen.
- alle rechtshandelingen stellen, alle akten en stukken tekenen, in de plaats stellen, woonplaats kiezen en in het algemeen alles doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn zelfs indien dit niet uitdrukkelijk in de volmacht is voorzien.

## HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN ONROEREND STATUUT. ALGEMENE OPMERKINGEN.

Artikel één :

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

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, die eruit kunnen volgen worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeeigenaars of titularissen van zakelijke rechten. Zij zijn bijgevolg onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars. Dit akkoord is slechts tegenstelbaar aan derden na overschrijving, op het bevoegde hypotheekkantoor.

Artikel twee :

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt dat zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot, het onderhoud van de eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan

gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel drie :

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

HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

Artikel vier : oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

Zoals gezegd zal het flatgebouw voorwerp dezer worden opgericht op het LOT I hiervoor beschreven.
Diensvolgens heeft de huidige basisakte enkel betrekking op de bouwgrond gekend onder Lot I met een oppervlakte van ongeveer DUIZEND ACHT HONDERD VEERTIG VIERKANTE METER TWINTIG VIERKANTE DECIMETER (1.840.20).

Dit perceel is kadastraal gekend Sektie D deel van nummer 422 en paalt :
Noord aan de Franslaan
West aan de Sint Bernardusstraat
Zuid aan de Elisalaan
Oost aan de Komparant enerzijds.

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

ARTIKEL VIJF : SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

Volgens de aangehechte plannen bestaat het flatgebouw uit :

- drie kelderverdiepingen onder elkaar gelegen
- het gelijkvloers
- negen verdiepingen
- één technische verdieping

A. In de kelderverdieping :

1. In de kelderverdieping hierna aangeduid als "kelderverdieping 1", gelegen onder het niveau van het gelijkvloers, op de plannen aangeduid op blad 3 :
- zesendertig bergingen (36)
- zestien garages (16)
- elf parkings (parkeerruimten) (11)

2. In de kelderverdieping hierna aangeduid als "kelderverdieping 2", gelegen onder het niveau van de "kelderverdieping 1", op de plannen aangeduid op blad 2 :
- eenenveertig bergingen (41)
- zeventien garages (17)
- twaalf parkings (parkeerruimten) (12)

3. In de kelderverdieping hierna aangeduid als "kelderverdieping 3", gelegen onder het niveau van de "kelderverdieping 2", op de plannen aangeduid op blad 1 :
- eenenveertig bergingen (41)
- zeventien garages (17)
- twaalf parkings (parkeerruimten) (12)

B. Op het gelijkvloers :

- negen lokalen (9)
- zes studio's (6)
- één appartement (1)

C. Op de eerste tot en met de negende verdieping :

Op iedere verdieping :
- drie appartementen met één slaapkamer (3)
- twaalf studio's (12)

D. Op de technische verdieping

- zes appartementen met één slaapkamer (6)

## BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

1. DE KELDERVERDIEPING 1 :

De nummering van de privatieve delen is aangeduid op het aan deze akte gehecht plan blad 3.

a) De privatieve delen zijn :

- zesendertig bergingen (36)
  Deze bergingen dragen de nummers B101 tot en met B136.
  De eigendom van een berging omvat :
  het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

- zestien garages (16)
  Deze garages dragen de nummers G101 tot en met G116.
  De eigendom van een garage omvat :
  het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur en eventueel mechanisme

- elf parkings (parkeerruimten) (11)
  Deze parkings dragen de nummers P101 tot en met P111.
  De eigendom van een parking omvat :
  de parkeerruimte mat zijn afbakeningslijn en zijn nummer.

b) De gemene delen zijn :

De trap, de traphall, trapkoker, de liften, de liftkoker, de toegangswegen tot de garages en parkings, de gangen tussen de bergingen, de hoog-

spanningskabine, lokaal voor gasinstallatie, berging huisvuil, verluchtingskoker.

2. DE KELDERVERDIEPING 2 :

De nummering van de privatieve delen is aangeduid op het aan deze akte gehecht plan blad 2.

a) De privatieve delen zijn :

- eenenveertig bergingen (41)
  Deze bergingen dragen de nummers B201 tot en met B241.
  De eigendom van een berging omvat :
  het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

- zeventien garages (17)
  Deze garages dragen de nummers G201 tot en met G217.
  De eigendom van een garage omvat :
  het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur en eventueel mechanisme

- twaalf parkings (parkeerruimten) (12)
  Deze parkings dragen de nummers P201 tot en met P212
  De eigendom van een parking omvat :
  de parkeerruimte met zijn afbakeningslijn en zijn nummer.

b) De gemene delen zijn :

de trap, de traphall, trapkoker, de liften, de liftkoker, de toegangswegen tot de garages en parkings, de gangen tussen de bergingen.

3. DE KELDERVERDIEPING 3 :

De nummering van de privatieve delen is aangeduid op het aan deze akte gehecht plan blad 1.

a) De privatieve delen zijn :

- eenenveertig bergingen (41)
  Deze bergingen dragen de nummers B301 tot en met B341.
  De eigendom van een berging omvat :
  het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

- zeventien garages (17).
  Deze garages dragen de nummers G301 tot en met G317.
  De eigendom van een garage omvat :
  het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur en eventueel mechanisme

- twaalf parkings (parkeerruimte) (12)
  Deze parkings dragen de nummers P301 tot en met P312
  De eigendom van een parking omvat :
  de parkeerruimte met zijn afbakeningslijn en zijn nummer.

b) De gemene delen zijn :

De trap, de traphall, de trapkoker, de liften, de liftkoker, de liftputten, de toegangswegen tot de garages en parkings, de gangen tussen de bergingen, berging voor het onderhoudsmateriaal, het lokaal voor de waterbuffertank, de hydrofoorgroep onder de oprit.

4. HET GELIJKVLOERS :

a) De privatieve delen zijn :

- negen lokalen (9)
- zes studio's (6).

LOKAAL NUMMER 001 : geeft uit op de Franslaan, vormt de noordhoek van het gebouw en paalt west aan lokaal nummer 002.

LOKAAL NUMMER 002 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan lokaal nummer 001 en west aan lokaal nummer 003.

LOKAAL NUMMER 003 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan lokaal nummer 002 en west aan lokaal nummer 004.

LOKAAL NUMMER 004 : geeft uit op de Franslaan, paalt west en oost aan lokaal nummer 003 en west aan lokaal nummer 005.

LOKAAL NUMMER 005 : geeft uit op de Franslaan, vormt de noord-westhoek van het gebouw en paalt oost aan lokaal nummer 004.

LOKAAL NUMMER 006 : geeft uit op de Sint Bernardusstraat, paalt west aan de inkomhall, en oost aan lokaal nummer 007.

LOKAAL NUMMER 007 : geeft uit op de groenzone, paalt west aan lokaal nummer 006 en oost aan lokaal nummer 008.

LOKAAL NUMMER 008 : geeft uit op de groenzone, paalt west aan lokaal nummer 007 en oost aan lokaal nummer 009.

LOKAAL NUMMER 009 : geeft uit op de groenzone, paalt west aan lokaal nummer 008 en oost aan de gang.

Elk van deze lokalen kan beschreven worden als volgt :

De ingangsdeur die het lokaal verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall, het eigenlijke lokaal.

STUDIO NUMMER 010 : geeft uit op de groenzone, vormt de zuidhoek van het gebouw, en paalt oost aan de Studio nummer 011.

STUDIO NUMMER 011 : geeft uit op de groenzone, paalt oost aan de Studio nummer 012 en west aan de Studio nummer 010.

STUDIO NUMMER 012 : geeft uit op de groenzone, paalt oost aan de Studio nummer 013 en west aan de Studio nummer 011.

STUDIO NUMMER 013 : geeft uit op de groenzone, paalt oost aan de Studio nummer 014 en west aan de Studio nummer 012.

STUDIO NUMMER 014 : geeft uit op de groenzone, vormt de zuid-oosthoek van het gebouw, en paalt west aan de Studio nummer 013.

STUDIO NUMMER 015 : geeft uit op de Elisalaan, paalt noord aan appartement nummer 016 en zuid aan de gemeenschappelijke hall.

Elk van deze studio's kan beschreven worden als volgt :

De ingangsdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de eigenlijke studio met kitchinette op aera.

APPARTEMENT NUMMER 016 : geeft uit op de Elisalaan, paalt west aan de gemeenschappelijke hall en zuid aan de Studio nummer 016, en kan beschreven worden als volgt :

De ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall met vestiaire, de kitchinette, de badkamer met ligbad, lavabo's en toilet, beiden op aera, de slaapkamer en de living uitgevende op de Elisalaan.

b) de gemene delen zijn :

De op-en afrit naar de keldergarages en parkings, de afbakening en eventueel de versiering, het terras en de recreatie-en groenzone op haar grond vallende, de voorgrond tussen het gebouw en de straat.
In het gebouw zelf : de inkomhall met inkomdeur, de brievenbussen, de parlofoon, de liften met de liftkokers, de traphall, de trap en de trapkoker, de vuilnisschacht, lokaal voor de tellers, de gemeenschappelijke hall tussen de privatieven.

5. DE VERDIEPINGEN (eerste tot en met negende verdieping) :

De privatieve delen van elk dezer verdiepingen bestaan uit :

DRIE APPARTEMENTEN met één slaapkamer (3) en TWAALF STUDIO'S (12).

STUDIO NUMMER 01 : vormt de noordhoek van het gebouw, geeft uit op de Franslaan, en paalt west aan studio nummer 02.

STUDIO NUMMER 02 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan Studio nummer 01 en west aan Studio nummer 03, en zuid aan de gemeenschappelijke hall.

STUDIO NUMMER 03 : geeft uit op de Franslaan, paalt oost aan Studio nummer 02 en west aan Studio nummer 04 en zuid aan de gemeenschappelijke hall.

STUDIO NUMMER 04 : paalt oost aan Studio nummer 03, zuid aan de gemeenschappelijke hall, en west aan Studio nummer 05.

STUDIO NUMMER 05 : geeft uit op de Franslaan, vormt de noord-westhoek van het gebouw, en paalt zuid aan de gemeenschappelijke hall.

Ieder van deze studio's kan beschreven worden als volgt :

De ingangsdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de eigenlijke studio met terras uitgevende op de Franslaan en de kitchinette op aera.

STUDIO NUMMER 09, vormt de zuidhoek vanhet gebouw, geeft uit op de Elisalaan, paalt oost aan studio nummer 10 en noord aan de gemeenschappelijke gang.

STUDIO NUMMER 10 : geeft uit op de Elisalaan, paalt oost aan de Studio nummer 11, west aan de Studio nummer 09, en noord aan de gemeenschappelijke hall.

STUDIO NUMMER 11 : geeft uit op de Elisalaan, paalt oost aan de Studio nummer 12, west aan de Studio nummer 10 en noord aan de gemeenschappelijke hall.

STUDIO NUMMER 12 : geeft uit op de Elisalaan, paalt oost aan de Studio nummer 13, west aan de Studio nummer 11, en noord aan de gemeenschappelijke hall.

STUDIO NUMMER 13 : vormt de zuid-oosthoek van het gebouw, geeft uit op de Elisalaan, paalt noord aan de gemeenschappelijke hall en west aan de Studio nummer 12.

Elk van deze studio's kan beschreven worden als volgt :

De ingangsdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de eigenlijke studio met terras uitgevende op de Elisalaan en de kitchinette op aera.

STUDIO NUMMER 14 : geeft uit op de Brabantstraat, paalt noord aan appartement nummer 15, zuid en west aan de gemeenschappelijke hall, en kan als volgt worden beschreven :

De ingangsdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de eigen-

lijke studio met terras uitgevende op de Brabantstraat en de kitchinette op aera.

STUDIO NUMMER 08 : geeft uit op de Sint Bernardusstraat, paalt noord aan appartement nummer 7 en oost en zuid aan de gemeenschappelijke hall, en kan als volgt worden beschreven :

De ingangsdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de eigenlijke studio met terras uitgevende op de Sint Bernardusstraat, en de kitchinette op aera.

APPARTEMENT NUMMER 06 : geeft uit op de Sint Bernardusstraat, paalt noord en oost aan de gemeenschappelijke hall, en zuid aan het appartement nummer 07.

APPARTEMENT NUMMER 07 : geeft uit op de Sint Bernardusstraat, paalt noord aan appartement nummer 06, oost aan de gemeenschappelijke hall, en zuid aan de Studio nummer 08.

Deze appartementen kunnen als volgt worden beschreven :

De ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall met vestiaire, de kitchinette, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet, alles op aera, de living met terras uitgevende op de Sint Bernardusstraat.

De gemene delen van ieder van deze verdiepingen bestaan uit :

De trap, de traphall, de liften, de liftkokers, de gemeenschappelijke hall tussen de verschillende privatieven, het sas, de berging voor het onderhoudsmateriaal, lokaal voor de meters, de vuilnisschacht.

6. DE TECHNISCHE VERDIEPING :

a) De privatieve delen van de technische verdieping bestaan uit ZES APPARTEMENTEN (6).

APPARTEMENT NUMMER 01 : vormt de noordhoek van het gebouw, paalt west aan appartement nummer 02, geeft met de living en terras uit op de Franslaan, en kan als volgt worden beschreven :

De ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall met vestiaire, de keuken, badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de living en de slaapkamer met terras uitgevende op de Franslaan.

APPARTEMENT NUMMER 02 : vormt de noord-westkant van het gebouw, paalt oost aan appartement nummer 01, geeft met de living en terras uit op de Franslaan, en heeft dezelfde indeling en beschrijving als het appartement nummer 01.

APPARTEMENT NUMMER 03 : paalt oost aan appartement nummer 04, geeft met de living en terras uit op de Sint Bernardsstraat, en kan als volgt beschreven worden :

De ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomshall, de badkamer met stortbad, lavabo en toilet op aera, de kitchinette, de living en de slaapkamer met terras uitgevende op de Sint Bernardusstraat.

APPARTEMENT NUMMER 04 : paalt west aan appartement nummer 03, geeft met de living, slaapkamer en terras uit op de Sint Bernardusstraat, en kan als volgt beschreven worden :

De ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet, de kitchinette, beide op aera, de slaapkamer met ingebouwde kast, de living met terras uitgevend op de Sint Bernardusstraat.

APPARTEMENT NUMMER 05 : vormt de zuidkant van het gebouw, geeft met de living, slaapkamer en terras uit op de Elisalaan, en kan als volgt beschreven worden :

De ingangsdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke hall, de inkomhall met vestiaire, het toilet op aera, een ingerichte keuken, de badkamer met ligbad en lavabo op aera, de slaapkamer met ingebouwde kasten en de living met terras uitgevende op de Elisalaan.

APPARTEMENT NUMMER 06 : paalt oost en zuid aan de gemeenschappelijke hall, geeft met de living, slaapkamer en terras uit op de Brabantstraat, en kan als volgt beschreven worden :

De inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke hall, de keuken op aera, de badkamer met ligbad, lavabo's en toilet op aera, de slaapkamer met ingebouwde kast, de living met terras uitgevende op de Brabantstraat.

b) De gemene delen van de technische verdieping bestaan uit :

De trap, de traphall, de gemeenschappelijke hall tussen de privatieven, de liften, de machinekamer voor de liften, de liftkokers, de vuilnisschacht, lokaal voor tellers, stookplaats.

Deze appartementen bekomen het uitsluitend genot ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw ten overstaan van de hoofdgevels kant van de Brabantstraat, Elisalaan, Sint Bernardusstraat en Franslaan, voor zover deze daken als terras worden ingericht.
Het statuut ervan wordt hierna bepaald.

ARTIKEL ZES : Nummering.

De privatieve delen worden als volgt genummerd :

1. In de kelderverdieping 1:

a. de garages dragen de nummers G101, G102, G103, G104, G105, G106, G107, G108, G109, G110, G111, G112, G113, G114, G115 en G116..
b. de parkings dragen de nummers P101, P102, P103, P104, P105, P106, P107, P108, P109, P110 en P111.
c. de bergingen dragen de nummers B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111, B112, B113, B114, B115, B116, B117, B118, B119, B120, B121, B122, B123, B124, B125, B126, B127, B128, B129, B130, B131, B132, B133, B134, B135 en B136.

Zoals het plan blad 3 uitdrukkelijk deze nummers vermeldt.

2. In de kelderverdieping 2:

a. de garages dragen de nummers G201, G202, G203, G204, G205, G206, G207, G208, G209, G210, G211, G212, G213, G214, G215, G216 en G 217.
b. de parkings dragen de nummers P201, P202, P203, P204, P205, P206, P207, P208, P209, P210, P211 en P212.
c. de bergingen dragen de nummers B201, B202, B203, B204, B205, B206, B207, B208, B209, B210, B211, B212, B213, B214, B215, B216, B217, B218, B219, B220, B221, B222, B223, B224, B225, B226, B227, B228, B229, B230, B231, B232, B233, B234, B235, B236, B237, B238, B239, B240 en B241.

Zoals het plan blad 2 uitdrukkelijk deze nummers vermeldt.

3. In de kelderverdieping 3:

a. de garages dragen de nummers G301, G302, G303, G304, G305, G306, G307, G308, G309, G310, G311, G312, G313, G314, G315, G 316 en G317.
b. de parkings dragen de nummers P301, P302, P303, P304, P305, P306, P307, P308, P309, P310, P311 en P312.
c. de bergingen dragen de nummers B301, B302, B303, B304, B305, B306, B307, B308, B309, B310, B311, B312, B313, B314, B315, B316, B317, B318, B319, B320, B321, B322, B323, B324, B325, B326, B327, B328, B329, B330, B331, B332, B333, B334, B335, B336, B337, B338, B339, B340 en B341.

Zoals het plan blad 3 uitdrukkelijk deze nummers vermeldt.

De nummering in de kelderverdiepingen geschiedt als volgt :

- G betekent garage
- B betekent berging
- P betekent parking
- de honderdtallen duiden de ondergrondse verdieping aan
- de tientallen geven het nummer aan van het type privatief

Voorbeelden :

- B203 is de berging nummer 3 in de kelderverdieping 2
- G111 is de garage nummer 11 in de kelderverdieping 1
- P308 is de parking nummer 8 in de kelderverdieping 3

4. Op het gelijkvloers :

a. de lokalen dragen de nummers L001, L002, L003, L004, L005, L006, L007, L008 en L009.
b. de studio's dragen de nummers S010, S011, S012, S013, S014 en S015.

c. het appartement draagt het nummer A016.

5. Op de eerste tot en met de negende verdieping :

- eerste verdieping : de appartementen A106, A107, A115
  de studio's S101, S102, S103, S104,S105, S108, S109, S110, S111, S112, S113 en S114.
- tweede verdieping : de appartementen A206, A207 en A215
  de studio's S201, S202, S203, S204, S205, S208, S209, S210, S211, S212, S213 en S214.
- derde verdieping : de appartementen A306, A307 en A315
  de studio's S301, S302, S303, S304, S305, S308, S309, S310, S311, S312, S313 en S314
- vierde verdieping : de appartementen A406, A407 en A415.
  de studio's S401, S402, S403, S404, S405, S408, S409, S410, S411, S412, S413 en S414.
- vijfde verdieping : de appartementen A506, A507 en A515.
  de studio's S501, S502, S503, S504, S505, S508, S509, S510, S511, S512, S513 en S514.
- zesde verdieping : de appartementen A606, A607 en A615.
  de studio's S601, S602, S603, S604, S605, S608, S609, S610, S611, S612, S613 en S614.
- zevende verdieping: de appartementen A706, A707 en A715.
  de studio's S701, S702, S703, S704, S705, S708, S709, S710, S711, S712, S713 en S714.
- achtste verdieping: de appartementen A806, A807 en A815.
  de studio's S801, S802, S803, S804, S805, S808, S809, S810, S811, S812, S813 en S814.
- negende verdieping: de appartementen A906, A907 en A915.
  de studio's S901, S902, S903, S904, S905, S908, S909, S910, S911, S912, S913 en S914.

6. Op de technische verdieping:

De appartementen dragen de nummers A1001, A1002, A1003, A1004, A1005 en A1006.

De nummering op het gelijkvloers, de verdiepingen en de technische verdieping geschiedt als volgt :

- L betekent lokaal
- S betekent studio
- A betekent appartement
- de honderdtallen duiden de verdiepingen aan
- de tientallen geven het nummer aan van het type privatief.

Voorbeelden :

S004 is de studio nummer 4 op het gelijkvloers
A707 is het appartement nummer 7 op de zevende verdieping
A1005 is het appartement nummer 5 op de technische verdieping.

Artikel zeven : Plannen.

De privatieve en gemene delen van de Residentie Ysera - I zijn getekend, de plannen opgemaakt door de Heer Architekt, E. Lenders, te Mortsel, Wouwstraat, nummer 31. Deze plannen die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven, zijn de volgende :

Blad 1 : Inplantings-, liggings- en situatieplan.
Blad 2 : Geheel van gevelzichten.
Blad A3 : Begane grond - eerste tot en met negende - dakverdiep.
Blad A4 : Kelders.
Blad A5 : Voorgevel - Bovengrondse snede.
Blad A6 : Binnen- en zijgevels.
Blad 19 : Ondergrondse snede.

Deze plannen vormen met deze basisakte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen het één in funktie van het andere.

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

Artikel acht : Bijzonderheden - Voorbehoud - Erfdienstbaarheden.

1) Het is de comparanten steeds toegelaten :

a) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.

b) twee of meerdere privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom te verenigen.

c) één of meerdere plaatsen van een privatief te voegen bij het aanpalend privatief of bij een privatief gelegen op een ander niveau.

d) een bestaand privatief te splitsen in verschillende privatieven.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangende van het ge-

wijzigd goed zal vermeerderd worden of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

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

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

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

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

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

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

In geval van wijzigingen aan de gemene delen betreffende recreatie en groenzones en terras en het ondergronds parkingskompleks, zal hiervoor voorafgunstig advies dienen gevraagd aan de Algemene Raad, waarvan sprake in de gemelde akte "Comparutie -Algemeen Onroerend Statuut en Algemeen Reglement van Inwendige Orde", daar de lasten hiervan ten laste zijn van het ganse onroerend kompleks "Residence Ysera".

3) De comparanten hebben het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst, of de architekt van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de comparanten in de loop van de bouwwerken menen dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen. Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen van de bouwkunst.

4) Alleen de comparanten hebben het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

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

Zij alleen zullen respectievelijk overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Zij alleen zijn gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de comparanten verantwoordelijk zouden zijn of moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels of aanleg van stroken grond.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en door het enkel feit van de aankoop in deze Résidence geeft elke koper automatisch volmacht aan de comparanten in deze, om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor de rekening van de comparant zoals voorzegd, bij de juridische bewerkingen vermeld sub 5) vierde alinea hiervoor, zodat de comparanten alle stukken en akten zullen mogen tekenen, en alles zullen kunnen doen wat nodig, nuttig of noodzakelijk is om hun taak als lasthebbers te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal gans de instelling behoren tot de gemene delen tot aan de vertakking naar het privatief, behoudens hetgene hierna wordt bepaald. Van daar af tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop is de installatie privatief, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat, enzovoort.

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

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

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

De minimumtemperatuur in ieder bewoonbaar privatief dient tien graden Celcius te bedragen zelfs in afwezigheid van de eigenaars of de gebruikers.

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

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

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

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

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

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

Paragraaf twee :

a) Voor al wat materiaal betreft bedoeld sub paragraaf één, verzaken de medeeigenaars het recht van natrekking in te roepen.

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

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

d) De kabien kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de naamloze vennootschap "Intercom" gebruikt worden.

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

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

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

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

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

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

De comparanten behouden zich het recht voor de bestemming van de garages te wijzigen.

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

Zo de chauffeurs 's nachts binnenkomen zullen zij vermijden de nachtrust van de bewoners van het flatgebouw te storen. Een camionette of kleine vrachtwagen mag in een garage geplaatst worden, doch nooit een huurwagen of een taxi.

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

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

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

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

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

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

11) De comparant anderzijds behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht tot te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, of plaatsen in de op te richten résidence, hoewel niet uitdrukkelijk als privatief in deze beschreven.

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

13) Voor het beheer van de faze I en dit te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering, wordt de comparant enerzijds of de persoon of de vennootschap door hem aangeduid als zaakvoerder of syndicus aangesteld zoals bepaald in gemelde akte "Comparutie - Algemeen Onroerend statuut en Algemeen Reglement van Inwendige Orde".

De eerste algemene vergadering wordt samengeroepen onmiddellijk na de definitieve oplevering van deze faze.

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

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

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

De aanwezigheid van vloeibare brandstof in de wagen of daarbuiten is ten strengste verboden. Wagens voorzien van een gastank zijn ten strengste verboden in de ondergrondse garages en parkings.

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

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

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

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

17) Tussenkomst in de algemene onkosten.

De comparanten bouwen de privatieven met het oog op de verkoop, zolang zij eigenaars zijn, zullen zij niet moeten tussenkomen in de algemene onkosten, voor wat betreft de niet verkochte privatieven.

18) Algemene regel.

Er wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat

de comparanten het recht hebben om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonderd enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatste, om welkdanige reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

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

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

HOOFDSTUK II : WONINGSTATUUT.

SEKTIE EEN : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen :

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

De bergingen, garages, parkings, appartementen, studio's en lokalen worden genoemd "DE PRIVATIEVEN".

Artikel tien :

Ieder privatief bezit een titel van afhankelijkheid een aandeel of fraktie in gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door honderachtenvijftig/honderd achtenvijftig duizendsten (150.000/158.000).

1. In de KELDERVERDIEPING :

A. Kelderverdieping 1 :

- de parkings nummers 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 en 111, hebben ieder vijfenveertig frakties of samen vierhonderd vijftig frakties. 450/158.000
- de parking nummer 110 heeft tweeënveertig frakties. 42/158.000
- de garages nummers 101, 102, 103, 104 en 105 hebben ieder achtenzeventig frakties, of samen driehonderd negentig frakties. 390/158.000

- de garage nummer 106 heeft eenentachtig frakties 81/158.000
- de garages nummers 107, 108, 109 en 110, hebben ieder zeventig frakties, of samen tweehonderd tachtig frakties 180/158.000
- de garages nummers 111, 112, 113, 114 en 116 hebben ieder vijfenzeventig frakties of samen driehonderd vijfenzeventig frakties 375/158.000
- de garage nummer 115 heeft tweeënzestig frakties 62/158.000
- de bergingen nummers 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 126, 127, 128, 129, 130, 131 en 132 hebben ieder zes frakties, of samen negentig frakties 90/158.000
- de bergingen nummers 101, 102, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 120, 121, 123, 124, 135 en 136 hebben ieder zeven frakties of samen achtennegentig frakties 98/158.000
- de berging nummer 133 heeft negen frakties 9/158.000
- de bergingen nummers 113, 116, 119, 122 en 134 hebben ieder tien frakties of samen vijftig frakties. 50/158.000
- de berging nummer 125 heeft zestien frakties 16/158.000

B. Kelderverdieping 2 en 3 :

- de parking nummers 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 en 312 hebben ieder vijfenveertig frakties of samen duizend en tachtig frakties 1080/158.000
- de garages nummers 201, 202, 203, 204, 205, 301, 302, 303, 304 en 305 hebben ieder achtenzeventig frakties, of samen zevenhonderd tachtig frakties. 780/158.000
- de garages nummers 206 en 306 hebben ieder eenentachtig frakties, of samen honderd tweeënzestig fakties 162/158.000
- de garages nummers 207, 208, 209, 210, 307, 308, 309 en 310, hebben ieder zeventig frakties, of samen vijfhonderd zestig frakties. 560/158.000
- de garages nummers 211, 212, 213, 214, 215, 217, 311, 312, 313, 314, 315 en 317 hebben ieder vijfenzeventig frakties of samen negenhonderd frakties. 900/158.000
- de garages nummers 216 en 316 hebben ieder tweeënzestig frakties of samen honderd vierentwintig frakties 124/158.000
- de bergingen nummers 227, 228, 229, 327, 328 en 329 hebben ieder vier frakties, of samen vierentwintig frakties. 24/158.000
- de bergingen nummers 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 230, 231, 232, 233, 234, 237, 238, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 330, 331, 332, 333, 334, 337 en 338, hebben ieder zes frakties of samen honderd tachtig frakties 180/158.000
- de bergingen nummers 201, 202, 211, 212, 214, 215, 217, 218, 220, 221, 223, 224, 239, 240, 301, 302, 311, 312, 314, 315, 317, 318, 320, 321, 323, 324, 339 en 340 hebben ieder zeven frakties of samen honderd zesennegentig frakties. 196/158.000
- de bergingen nummers 226, 236, 326 en 336 hebben ieder negen frakties of samen zesendertig frakties 36/158.000

- de bergingen nummers 213, 216, 219, 222, 225, 241, 313, 316, 319, 322, 325 en 341 hebben ieder tien frakties of samen honderd twintig frakties 120/158.000

- de bergingen nummers 235 en 335 hebben ieder zestien frakties of samen tweeëndertig frakties 32/158.000

2. HET GELIJKVLOERS.

- de lokalen nummers 001, 002, 003, 004 en 005 hebben ieder achthonderd negentig frakties of samen vierduizend-vierhonderd vijftig frakties 4450/158.000

- de lokalen nummers 006, 007 en 008 hebben ieder zeshonderd vijftien frakties of samen duizend achthonderd vijfenveertig frakties 1845/158.000

- het lokkal nummer 009 heeft zevenhonderd twintig frakties 720/158.000

- de studio's nummers 010, 011, 012, 013, 014 en 015 hebben ieder negenhonderd frakties of samen vijf duizend vierhonderd frakties 5400/158.000

- het appartement nummer 016 heeft duizend driehonderd veertig frakties 1340/158.000

3. VERDIEPINGEN :EERSTE TOT EN MET DE NEGENDE VERDIEPING.

- de studio's nummers 101, 102, 103, 104, 105, 109, 110, 111, 112, 113, 114
- de studio's nummers 201, 202, 203, 204, 205, 209, 210, 211, 212, 213, 214
- de studio's nummers 301, 302, 303, 304, 305, 309, 310, 311, 312, 313, 314
- de studio's nummers 401, 402, 403, 404, 405, 409, 410, 411, 412, 413, 414
- de studio's nummers 501, 502, 503, 504, 505, 509, 510, 511, 512, 513, 514
- de studio's nummers 601, 602, 603, 604, 605, 609, 610, 611, 612, 613, 614
- de studio's nummers 701, 702, 703, 704, 705, 709, 710, 711, 712, 713, 714
- de studio's nummers 801, 802, 803, 804, 805, 809, 810, 811, 812, 813, 814
- de studio's nummers 901, 902, 903, 904, 905, 909, 910, 911, 912, 913 en 914

hebben ieder negenhonderd en vijf frakties of samen negenentachtig duizend vijfhonderd vijfennegentig frakties 89595/158.000

- de studio's nummers 108, 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808 en 908 hebben ieder zevenhonderd veertig frakties of samen zes duizend zeshonderd zestig frakties 6660/158.000

- de appartementen nummers 106, 107, 115, 206, 207, 215,

306, 307, 315, 406, 407, 415, 506, 507, 515, 606, 607, 615, 706, 707, 715, 806, 807, 815, 906, 907 en 915 hebben ieder duizend driehonderd frakties of samen vijfendertig duizend honderd frakties 35100/158.000

4. DE TECHNISCHE VERDIEPING :

- het appartement nummer 1001 heeft duizend en tachtig frakties 1080/158.000
- het appartement nummer 1002 heeft duizend en vijfennegentig frakties 1095/158.000
- het appartement nummer 1003 heeft zeshonderd zestig frakties 660/158.000
- het appartement nummer 1004 heeft duizend en zeventig frakties 1070/158.000
- het appartement nummer 1005 heeft duizend zeshonderd achtenvijftig frakties 1658/158.000
- het appartement nummer 1006 heeft duizend honderd negentig frakties 1190/158.000

Totaal: HONDERD ACHTENVIJFTIG DUIZEND / HONDERD ACHTENVIJFTIG DUIZENDSTEN 158000/158.000

Artikel elf : Gemene delen.

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

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

m) de luchtkokers;
n) de eventuele vuilnisschachten met hun bijbehoren;
o) de deuropeners;
p) de lift, de liftkoker, de kabien waarin het mekanisme van de lift is ondergebracht, dit mekanisme en al zijn toebehoren.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

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

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

Artikel twaalf : Privatieve delen.

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

a) de bekleding van de grond, balcons en terrassen (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort);
b) de binnenmuren met hun deuren, hun bekleding en bedekking;
c) de mede eigendom van de muren welke een privatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve;
d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
e) de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden;
f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privatief, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de teller zelf;
g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen;
h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort;
i) de balcons en terrassen met hun leuningen, en eventuele bergplaatsen;
j) de brievenbus in de inkom;

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

- de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen;
- de platen met opgaven van naam en beroep van de betrekkers;
- de privatieve tellers van water, gas en elektriciteit.

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

Artikel dertien : GESCHRAPT.

Artikel veertien: Zakelijke rechten.

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

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

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

Artikel vijftien :

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

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

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

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

Artikel zestien :

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester door de comparanten

aangeduid. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigen delen, mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeeigenaars. Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft : veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van het privatieve eigendom (namelijk de deur welke de privatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de leuningen en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

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

## SEKTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

### Artikel zeventien :

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

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

### Artikel achttien :

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

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

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

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

### Artikel negentien :

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

Artikel twintig :

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

Artikel eenentwintig :

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

Artikel tweeëntwintig :

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

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

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

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

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

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

Artikel drieëntwintig : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

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

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

a. de levering van water, gas en 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 welke toekomen aan de medeeigenaar, welke in gebreke blijft; te dien einde doet ieder medeeigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de zaakvoerder voor het geval die medeeigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de zaakvoerder.

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

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

Artikel vierentwintig :

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

SEKTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel vijfentwintig :

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

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

De rechtspersonen worden door een lasthebber vertegenwoordigd.

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

Artikel zesentwintig :

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

Artikel zevenentwintig :

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

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

Artikel achtentwintig :

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

hoogstens veertien dagen op voorhand.

In geval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen en hoogstens tien.

Artikel negenentwintig :

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

Artikel dertig :

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

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

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

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

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

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

Artikel eenendertig :

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

Artikel tweeëndertig : Quorum.

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

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

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel drieëndertig : Meerderheid.

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

Artikel vierendertig :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenveertig en negenenveertig.

Artikel vijfendertig :

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

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

Artikel zesendertig :

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

OPMERKING :

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

SEKTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

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

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

VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMENE REGEL.

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

UITZONDERINGEN.

1) De eigenaars van autobergplaatsen moeten niet tussenkomen in de schilderwerken aan gemene delen, waarvan de kosten ten laste zijn van de collectiviteit.
Anderzijds zullen de schilderwerken aan de poorten of de rolluiken van de garages en de afbakeningslijn van de parkings gedaan worden op hetzelfde ogenblik voor al de garages en parkings door één en dezelfde aannemer van schilderwerken doch elk zal moeten betalen de kosten van schilderwerk voor zoveel ze slaan op zijn poort, deur of rolluik of afbakeningslijn in evenredigheid van het aantal fracties verbonden aan ieder der garages of parkings voor wagen.

2) De eigenaars van de parkings en garages in de ondergrond en die geen eigenaar zijn van een bewoonbaar privatief in het onroerend kompleks

Residentie Ysera (hieronder verstaan zijnde appartement, studio, lokaal, winkel of etablissement) zullen enkel dienen tussen te komen in de kosten betreffende de trap en de trapzaal, de algemene inkom en de liften ten belope van tien procent van de fracties verbonden aan hu parking of garage.

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

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

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

De uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle medeëigenaars, onverschillig sinds welke datum zij medeëigenaar geworden zijn voor de datum van gezegde algemene vergadering.

## A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel zevenendertig :

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

Artikel achtendertig : Herstellingen.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie kategoriën :

a. de dringende herstellingen :

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

b. noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

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

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

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

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

Artikel negendertig.

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

Artikel veertig.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN - Artikel eenenveertig.

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

C. VERZEKERINGEN - Artikel tweeënveertig.

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de hiernavermelde risico's zal dekken.

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

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

2. Stormschade

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

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

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid - Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeeigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of Televisie gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

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

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "UITBATING".
Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven :
- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden;
- door de zaakvoerder tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn funktie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premiën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.
Alle kontrakten worden afgesloten door de zaakvoerder handelend namens de medeeigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

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

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

Artikel drieenveertig :

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

Artikel vierenveertig :

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

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

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

Artikel vijfenveertig :

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

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met

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

Artikel zesenveertig :

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

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

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

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

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

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

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

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

## D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

Artikel zevenenveertig :

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend drie-

honderd zes-en-tachtig van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de medeeigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeeigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene - medeeigenaars of derde - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

In geval een medeeigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijnen laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. Het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller.
2. De vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architekt van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.
4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair.
5. Alle gerechtskosten en honoraria van advokaten door de zaakvoerder uitgegeven.

## SEKTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

### Artikël acht en veertig :

Behalve in de lokalen zonder specifieke bestemming gelegen op het gelijkvloers, is het verboden in de privatieven enige handel te drijven.

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

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

De eigenaar of gebruiker van een handelslokaal gelegen op het gelijkvloers mag een uitstalraam inrichten en neon reklame borden aanbrengen, op voorwaarde dat deze niet hinderend of storend zijn voor de overige bewoners van het flatgebouw.

Zijn echter ten strengste verboden :

- de uitbating van beenhouwerij, frituur, vishandel en dancing
- de handel in gevaarlijke, ontplofbare en slecht riekende zaken of produkten.
- het handel drijven op een manier waarop de rust en de kalmte van de overige privatieven wordt gestoord.

Neon reklameborden mogen ook worden geplaatst in de model studio of het model appartement.

Behoudens voor hetgeen voorafgaat hebben de comparanten het recht zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars de bestemming van de privatieven te veranderen.

## HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel negen en veertig :

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

### SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

Artikel vijftig :

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

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

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

Artikel één en vijftig :

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

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

Artikel twee en vijftig :

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

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

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

Artikel drie en vijftig :

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

Artikel vier en vijftig :

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

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

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

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het verdiep waar het privatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel vijf en vijftig :

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

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

Artikel zes en vijftig :

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

## SEKTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

Artikel zeven en vijftig :

De medeeigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders.

Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord worde door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

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

De electrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of Televisie niet te bemoeilijken.

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

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

## SEKTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

### Artikel acht en vijftig :

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

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

Ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat dient de eigenaar er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud, van deze toestellen.
Ingeval het gebouw wordt aangesloten op het Tele-distributienet, zal iedere eigenaar dienen aan te sluiten en de abonnementsgelden te betalen.

## HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

### Artikel negen en vijftig :

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte

welke het genot van het privatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel zestig :

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

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

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

Artikel een en zestig :

De medeeigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

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

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

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

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Koksijde (Centrum Ostduinkerke) ten kantore

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