

22 sept. 1977.

19



ETUDE
DU NOTAIRE

STUDIE
VAN DE NOTARIS

Maurice QUAGHEBEUF

Dépositaire des minutes de M^{re} Jean De Wynter

Depositaris der minuten van M^{ter} Jean De Wynter

OSTENDE

OOSTENDE

Residentie Central.

Rep. Nr. 1334

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ZEVENENZEVENTIG.

Akte van 22.09.77

OP TWEE EN TWINTIG SEPTEMBER

Vòòr Meester Maurice-Henri QUAGHEBEUR, Doctor in de Rechten, Notaris te Oostende.

ZIJN VERSCHENEN :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROMOWEST" met maatschappelijke zetel te Oostende, Ernest Feysplein 15, opgericht bij akte verleden voor Meester Maurice Quaghebeur, destijds notaris te Oostende, op zeventwintig augustus, negentienhonderd vijfenzeventig, ingeschreven in het handelsregister te Oostende, onder nummer 32.050.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Frans-André-Cornelis HOUTHOOFD, nijveraar te Brugge, en de heer Frédéric-Robert VANDEPUTTE, handelaar, te Oostende.

Zaakvoerders van gezegde vennootschap, handelend ingevolge artikel zes van de statuten.

ALHIER GENOEMD "DE KOMPARANT.

De komparant zet ons het volgende uiteen en vrraakte ervan :

Bij akte verleden voor Meester Maurice-Henri Quaghebeur, en Meester Paul Lambein, beiden notarissen te Oostende, op achtentwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig, en welke is overgeschreven ten Tweede Hypotheekkantoor te Brugge, jegens 1) Mevrouw Yvonne Octavie Vanderjeugd, zonder beroep, weduwe van de heer Nestor Verstraete, wonende te Oostende, en 2) Mevrouw Suzanne Mathilde Corneille Verstraete, hotelierster, echtgenote van de heer Norman Bailey, wonende te Pidwa Heights, Torquay, Devon heeft de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROMOWEST", te Oostende, de aanwerving verricht van het volgend onroerend goed :

STAD OOSTENDE.

Een eigendom, genaamd "GRAND HOTEL CENTRAL", staande en gelegen hoek Brabantstraat 2 en Louisastraat, gekadaastreerd of kadastraal geweest sèktie A

nummer 326/d, met een oppervlakte volgens titel van vijfhonderd en vijf vierkante meter, vijftien vierkant decimeter, en volgens kadaster van vijfhonderd en vijf vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Verstraete-Vanderjeugd bij aankoop ervan gedaan jegens Mevrouw Céline Constante Cathérine Marie Cool, zonder beroep, en haar echtgenoot, de heer Edouard Gompel, hotelier, samen wonende te Brussel, krachtens akte verleden voor notaris Josep Dupont, te Brussel, op veertien november negentienhonderd éénendertig, overgeschreven ten Hypotheekkantoor te Brugge, op tien december volgend, boek 1931 nummer 18.

De heer Nestor Albert Cornelis Verstraete, in leven rustend hotelhouder, is overleden te Oostende, op vijftwintig juli negentienhonderd negenenvijftig, nalatende als enige reservataire erfgename, zijn enige dochter Mevrouw Suzanne Verstraete, voornoemd.

De echtgenoten Verstraete-Vanderjeugd waren gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, krachtens hun huwelijkskontrakt, verleden voor notaris Franciscus Felix Van Caillie, destijds te Oostende, op zestien februari negentienhonderd éénentwintig, en krachtens gifte vervat in voormeld huwelijkskontrakt, is de nalatenschap van de heer Nestor Verstraete overgegaan als volgt :

1) voor één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Yvonne Verstraete-Vanderjeugd, voornoemd en

2) voor de helft in volle eigendom en één/vierde in naakte eigendom aan zijn enige dochter, Mevrouw Suzanne Verstraete, echtgenote Norman Bailey.

RESIDENTIE CENTRAL.

De komparant is van zins op die grond een resident onroerend goed op te richten, waarvan de particulieren (winkels en appartementen) bestemd zijn het voorwerp uit te maken van een recht op uitsluitend en privaat eigendom en waarvan de dingen en delen bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik van de verscheidene eigendommen, gemeen zullen zijn en zullen toebehoren

in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid aan alle eigenaars en dit voor het gedeelte hierna aangeduid.

Gezegd onroerend goed zal genaamd worden : "RESIDENTIE CENTRAL, en zal bestaan uit :

In de ondergrond : de kelders en uitbating.

Op het gelijkvloers : de winkelruimte en de parkingruimte.

Op de eerste tot en met de vijfde verdieping : op ieder van deze verdiepingen de drie appartementen en de twee studio's.

En op de zesde technische verdieping : het appartement met terras.

De komparant heeft het voornemen de verscheidene privaatieve eigendommen te verkopen, zij met de constructie, zij gedurende de loop van de constructie, zij voltooid.

TOEKOMSTIGE EIGENAARS.

De oprichting van het flatgebouw zal geschieden door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Promowest" in voordeel van derde personen door haar aan te duiden.

Dit uiteengezet zijnde :

De komparant vraagt ons akte :

- door zijn wil van nu af, de op te richten residentie te onderwerpen aan het speciaal regime voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het burgerlijk wetboek, daaruit volgt dat vanaf heden, de residentie in kwestie zal verdeeld worden in van de ene kant, privaatieve delen, het voorwerp uitmakende van een recht van privaatieve en uitsluitende eigendom en van een andere kant van gemene dingen of delen, het voorwerp uitmakende van een recht van gedwongen onverdeelde mede-eigendom.

- van het reglement hierna, welk hij heeft opgesteld in het vooruitzicht de rechten en verplichtingen van alle mede-eigenaars te bepalen, hetwelk reglement zal gemeenschappelijke wet zijn, naar het welke alle eigenaars zich zullen moeten gedragen, zowel nu als in

de toekomst, en hetwelk hun opvolgers evengoed zullen moeten naleven ten alle titel onverdeelbaar gehouden.

In ieder overgankelijke of verklarende akte van eigendom of van genot erin begrepen de pachten, zal de nieuwe belanghebbende moeten gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen, welke uit dit reglement voortspruiten, alsook in de uitwerkingen van de besluiten van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars, welke regelmatig zullen genomen worden gelijkvormig met het huidig reglement.

Bij gebrek aan geschrift, het enige feit eigenaar te zijn, vruchtgebruiker, huurder of zelfs betrekker, zal de verplichting mede brengen zich te schikken in alle punten naar de voorschriften die het bevat.

Dit uiteengezet zijnde, verklaart de komparant ons te hebben opgesteld als volgt :

HET KOHIER VAN MEDE-EIGENDOM EN ONROERENDE STATUTEN.

ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL EEN : OMSCHRIJVING EN DRAAGKRACHT.

Gebruik makende van het recht voorzien bij artikel vijf-honderd zevenenzeventig bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek, wat van acht juli negentienhonderd vierentwintig, heeft de komparant het statuut van onroerend goed als volgt opgesteld, alles regelende wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de mede-eigenaars of titularissen van werkelijk recht, huidige als toekomstige, zij zijn bijgevolg onwijzigbaar bij gebrek aan algemeen akkoord der mede-eigenaars hetwelke niet tegenstelbaar zal zijn tegen derden dan door overschrijving.

ARTIKEL TWEE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel het ook weze, wordt er bovendien een reglement van inwendige orde vastgesteld, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonder-

heden van het leven in gemeenschap, hetwelk reglement het werkelijk statuut niet is, onderhevig is aan wijzigingen in de voorwaarden welke het aanduidt.

Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de overschrijving.

ARTIKEL DRIE : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

HOOFDSTUK EEN.

INLEIDENDE UITEENZETTING.

ARTIKEL VIER : OPPERVLAKTE EN BEGRENZING VAN HET EIGENDOM.

Zo zal de grond, zoals vooraf uiteengezet, gemeen worden aan alle toekomstige mede-eigenaars van de Residentie "CENTRAL". De totale oppervlakte bedraagt vijfhonderd en vijf vierkante meter, vijftien vierkante decimeter.

De oppervlakte van de grond in onverdeeldheid is niet gewaarborgd.

Het verschil in min of meer, dat zou kunnen bestaan met de werkelijke afmetingen, weze het meer dan één/twintigste zal profijt of verlies zijn voor de mede-eigenaars.

ARTIKEL VIJF : NUMEROTERING.

Elk privaatief van de Residentie "CENTRAL" draagt een nummer, benevens voor de appartementen en winkels van de eerste tot de zesde technische verdieping en het gelijkvloers.

In de ondergrond.

Benevens de kelders voor de gemene delen zijn er zesentwintig kelders genummerd 1/A, 2/A, 3/A, 4/A, 5/A, 1/B, 2/B, 3/B, 4/B, 5/B, 1/C, 2/C, 3/C, 4/C, 5/C, 1/D, 2/D, 3/D, 4/D, 5/D, 1/E, 2/E, 3/E, 4/E, 5/E, 1/F en de kelder W/1 gelijkvloers en de Bar office, met de twee bijhorende kelders alsmede de sanitair "Dames" en sanitair "Heren".

Op het gelijkvloers.

De winkelruimte en lokaal voor parkings.

Van de eerste tot en met de vijfde verdieping.

De vijftien appartementen A/1, B/1, E/1, A/2, B/2, E/2, A/3, B/3, E/3, A/4, B/4, E/4, A/5, B/5 en E/5, en de tien studio's C/1, D/1, C/2, D/2, C/3, D/3, C/4, D/4, C/5 en D/5.

Op de zesde technische verdieping :

Het appartement TV/6.

ARTIKEL ZES : SAMENSTELLING VAN HET ONROEREND GOED.

De Residentie CENTRAL omvat :

1° In de ondergrond :

Als privatieve delen.

De zesentwintig kelders genummerd 1/A, 2/A, 3/A, 4/A, 5/A, 1/B, 2/B, 3/B, 4/B, 5/B, 1/C, 2/C, 3/C, 4/C, 5/C, 1/D, 2/D, 3/D, 4/D, 5/D, 1/E, 2/E, 3/E, 4/E, 5/E en 1/F alsmede de winkelkelder W/1 met hall en private trap, gaande naar de winkelruimte op het gelijkvloers, sas en lavatory heren en lavatory dames.

En de bar office bestaande uit :

private ingang en trap uitgevende op de Louisastraat, voorraadkelder en lokaal voor de uitbater alsmede de lavatory dames en lavatory heren.

De hoogspanningscabine nummer 901.

Als gemene delen :

De trapzaal met trap, en de lift met haar koker, de doorgang welke kan dienst doen als nooduitgang, het lokaal voor de centrale verwarming nummer 903, met sas, de gemeenschappelijke gangen, de kelder voor TV kabel, watertellers en gastellers nummer 902, het lokaal voor vuilnis en kuisgerief.

2° Op het gelijkvloers :

Als privaatieve delen :

De winkelruimte W/1 bestaande uit :de eigenlijke winkelruimte vormende de hoek van de Brabantstraat, Wapenplein en Louisastraat, met private ingang uitgevende op het Wapenplein.

De parkingruimte met private inrit uitgevende op de Brabantstraat.

Als gemene delen :

De inkom met de brievenbussen uitgevende op de Brabantstraat, de gemeenschappelijke hall met de telers, de trapzaal met trap en de lift met haar koker.

3° Op het vlak van de eerste verdieping :

Als privaatieve delen.

Het appartement type 1/A omvattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., nachthall, badkamer met bad, de slaapkamer uitgevende op de binnekoer, met koer, de slaapkamer, de keuken en de living uitgevende in de Louisastraat.

Het appartement type 1/B, omvattende :

Inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, keuken, de slaapkamer uitgevende op de Brabantstraat en de living welke uitgeeft op de Louisastraat, Wapenplein en Brabantstraat.

De studio type 1/C, omvattende :

Inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de keuken en de living uitgevende op de Brabantstraat.

De studio type 1/D, omvattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de keuken, en de living uitgevende op de Brabantstraat.

Het appartement type 1/E omvattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de living uitgevende in de Brabantstraat, de keu-

ken, de slaapkamer met terras, uitgevende op een oper ruimte achteraan, en de slaapkamer uitgevende op de binnenkoer, en de binnenkoer.

Als gemene delen.

gemeenschappelijke hall met tellers, de trapzaal met trap en de lift met haar koker.

4° Op de vlakken van de tweede tot en met de vierde verdieping :

Op elk van deze verdiepingen zijn de privatiever gelijk.

Als privatieve delen.

Het appartement type A, voorafgegaan door het nummer van de verdieping, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., nachthall, badkamer met bad, de slaapkamer uitgevende op de binnenkoer met terras, de slaapkamer en de keuken en de living uitgevende in de Louisastraat.

Het appartement type B, voorafgegaan door het nummer van de verdieping, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, keuken, de slaapkamer uitgevende op de Brabantstraat en de living welke uitgeeft op de Louisastraat Wapenplein en Brabantstraat.

De studio type C voorafgegaan door het nummer van de verdieping, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de keuken en de living uitgevende op de Brabantstraat.

De studio type D voorafgegaan door het nummer van de verdieping, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de keuken en de living uitgevende op de Brabantstraat.

Het appartement type E voorafgegaan door het nummer van de verdieping, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de living uitgevende op de Brabantstraat, de keuken, de slaapkamer met terras, uitgevende op een open ruimte achteraan, en de slaapkamer uitgevende op de binnenkoer met terras.

Als gemene delen :

Gemeenschappelijke hall met tellers, de trapzaal met trap en de lift met haar koker.

5° Op het vlak van de vijfde verdieping :

Als privatieve delen :

Het appartement type 5/A, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., nachthall, badkamer met bad, de slaapkamer uitgevende op de binnenkoer met terras, de slaapkamer en de keuken en de living uitgevende in de Louisastraat.

Het appartement type 5/B, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, keuken, de slaapkamer uitgevende op de Brabantstraat en de living welke uitgeeft op de Louisastraat, Wapenplein en Brabantstraat.

De studio type 5/C, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de keuken, en de living uitgevende op de Brabantstraat.

De studio type 5/D, omfattende :

inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de keuken en de living uitgevende op de Brabantstraat.

Het appartement type 5/E, omfattende :

inkomdeur, hall, W.C., badkamer met bad, de keuken, de living uitgevende in de Brabantstraat, de slaapkamers beiden met douche, uitgevende op een open ruimte achteraan, en de slaapkamer uitgevende op de binnenkoer.

Als gemene delen.

Gemeenschappelijke hall met teller, de trapzaal met trap en de lift met haar koker.

6° Op het vlak van de zesde technische verdieping :

Als privatieve delen :

Het appartement type 6/TV, omfattende :

Inkomdeur, hall, living, keuken, W.C., bureel, slaapkamer, nachthall, badkamer met bad en doucheceel, alsmede het grote terras uitgevende op de Louisastraat Wapenplein en Brabantstraat, evenals terras aan achtere gevel.

Als gemene delen :

De trapzaal met trap en de nooduitgang uitgevend op het terras, en de liftmachinekamer.

Nooduitgang.

Op de zesde technische verdieping bestaat een nooduitgang die uitgeeft op het terras.

Het gedeelte terras vòòr de nooduitgang gelegen de zesde technische verdieping en gescheiden door een deur, dient enkel als nooduitgang der medebewoners, maar mag worden gebruikt door de eigenaar van het appartement TV/6. Die nooduitgang zal nooit mogen belemmerd worden. Het statuut der terrassen wordt hiern gegeven.

7° Boven op het dak :

Het platte dak met de bovenbouw der schoorstenen en aera's.

ARTIKEL ZES BIS : PLANNEN.

De residentie "CENTRAL" is afgebeeld op twaalf plannen opgemaakt door de bouwkundige de heer Luc Mae architect, wonende te Oostende, Van Iseghemlaan 6, de welke aan huidige akte zullen gehecht blijven om same met deze geregistreerd te worden, na "ne varictur" ge tekend te zijn geweest door de komparant en de Notaris.

Het eerste plan toont de tekening van de riolering.

Het tweede plan toont de tekening van de kelders.

Het derde plan toont de tekening van het gelijkvloers.

Het vierde plan toont de tekening van de eerste verdieping.

Het vijfde plan toont de tekening van het type verdiep tweede, derde en vierde verdieping.

Het zesde plan toont de tekening van de vijfde verdieping.

Het zevende plan toont de tekening van de technische verdieping.

Het achtste plan toont de tekening van het dakplan.

Het negende plan toont de tekening van de voor-gevels.

Het tiende plan toont de tekening van de achter-gevels.

Het elfde plan toont de tekening van de doorsnede.

Het twaalfde plan toont de tekening van het gabarit bureu, inplanting en ligging.

De kopers kunnen geen verhaal uitoefenen wanneer de afmetingen op de plannen een afwijking vertonen. Deze mag evenwel de vijf ten honderd der oppervlakte van het privaatief niet overschrijden.

ARTIKEL ZEVEN : BIJZONDERE VOORWAARDEN RESERVES EN ERFDIENSTBAARHEDEN.

1.- Het is altijd toegelaten :

a) de binnenverdeling der privaatieven te wijzigen.

b) twee of meer privaatieven gelegen op dezelfde verdieping tot één enkel eigendom te verenigen of één of meer plaatsen van een privaatief bij een aanpalend eigendom te voegen.

c) twee privatieven zich rakende bij het plafond en vloer door een private trap te verenigen en aldus appartement "duplex" te vormen.

In ieder van deze gevallen, zal de totaliteit der aandelen in de gemene delen van de eigendommen, aldus gewijzigd, onveranderd blijven, maar de respectievelijke aandelen van ieder eigendom, aldus gewijzigd, zullen verminderd of vermeerderd worden bij gemeen akkoord der partijen en dit rekening houdende met de gewijzigde oppervlakte.

d) na de wijzigingen toegelaten hiervoor uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, overeenstemmend met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

e) in geval deze veranderingen enige wijziging mede brengen - hoe gering ook - aan de gemene delen, zullen de plannen moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen; de algemene vergadering kan haar toestemming afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelatingen kunnen gegeven worden aan huurders op voorwaarde dat hun respectieve eigenaars daarmee akkoord gaan. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2.- De komparant heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regies of distributiemaatschappijen van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Voormelde regeling geldt ook zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privaatieve delen.

Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld, is het de komparant toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie.

In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte en zelfs de juiste ligging van de kelders zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De bouwheer heeft het recht, de leidingen, buizen, aflopen, betonkolonnen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen zelfs wanneer dit als gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

3.- De bouwheer bouwt de privatieven met het oog op de verkoop. Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet verkochte privatieven in de algemene kosten betreffende de kuisvrouw, de lift en het beheer en dit tot het verlijden van de notariale akte-verkoop.

Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat de vennootschap kwestieuze privatieven betreft of uitbaat of verhuurt.

4.- De centrale verwarming geschiedt door middel van aardgas. De nodige schouwen zullen aangebracht worden op vooraf geplande plaatsen. Het geheel der leidingen met inbegrip van deze der warmwaterdistributie zullen aangebracht worden in daartoe voorbestemde kokers, welke deel uitmaken der gemeenschappelijke delen.

Hetzelfde geldt voor de warmwaterleidingen. Het is vanzelfsprekend dat de mede-eigenaars geen toegang hebben tot de stookplaats.

Alleen de zaakvoerder, concierge of zijn afgevaardigde, de komparant en diegene die gelast zijn met onderhoud en herstellingen, hebben toegang tot deze stookplaats.

5.- De verschijner alleen heeft het recht een pri-

vatief te splitsen in meerdere privatieven, of dit toe te laten.

6.- De toegang tot het dak is verboden voor de mede-eigenaars of huurders tenzij in geval van nood.

Het onderhoud van de terrassen (vloer) is ten laste van de gebruikers en betreffende de waterdichtheid valt dit ten laste van de collectiviteit.

De dakdelen mogen door de eigenaar van het appartement niet als volledige eigendom worden aanzien.

Ze mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging - van welke aard ook - ondergaan door voornoemde die enkel en alleen de gebruiksprioriteit bezit.

7.- Het flatgebouw zal worden aangesloten aan het televisie- en frequentie-modulatie distributienet. De bouwheer zal het recht hebben de nodige werken uit te voeren en inzonderheid om de leidingen te leggen en deze zelfs door de private eigendommen te laten lopen.

Het opstellen van private antennes op het dak is niet toegelaten.

8.- Geen enkele eigenaar, huurder of gebruiker van een private in het flatgebouw zal een immobiliënkantoor noch burelen of kabinetten mogen inrichten in het flatgebouw, zonder de voorafgaande toestemming van de bouwheer.

Het recht om een immobiliënkantoor in te richten kan meerdere malen worden uitgeoefend, doch dit dient steeds te gebeuren door de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Promowest".

9.- Ten titel van erfdienstbaarheid, in het voordeel of ten laste van ieder private, wordt er bepaald dat de touwschijven, haken en andere toebehoorten nodig of nuttig, zullen mogen geplaatst worden aan de dakgoten, balkons of terrassen aan de gevel, in het vooruitzicht van verhuizingen of binnenbrengen van mobilair meubels.

Ieder eigendom zal zonder vergoeding, het omhoog of omlaag brengen van meubels, moeten gedulden en toegang verlenen tot de appartementen en terrassen in het

voordeel van de personen, belast met gezegde verhuizingen of binnenbrengen van meubelen.

Er is een erfdiensbaaheid van doorgang in de inrit tot de parkeerplaatsen ten voordele van de stad Oostende en dit voor het hoogspanningslokaal waarbij de stad Oostende of zijn gemachtigde het recht zal hebben de opening voorzien in voormeld privatief te gebruiken om bepaalde zware stukken naar de hoogspanningskabine te brengen.

In geval de achtergrond zou overdekt worden, zouden er eventueel twee ingebouwde koepels mogen geplaatst worden. Dit dak zal door niemand mogen belopen worden.

10.- Ieder privatief eigendom van de residentie zal verkocht worden met alle erfdiensbaaheden, aktieve en passieve, zichtbare of geheime, voortdurende en onderbroken, waardoor het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard worden, met gelegenheid voor de aanwerver de ene te doen gelden en zich tegen de andere te verweren, dit alles op zijn kosten, risico's en gevaar, zonder tussenkomst van de komparant, noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze vermelding meer rechten kan geven, dan diegene die men kan verrechtvaardigen door titels geboekt, regelmatig overgeschreven en niet verjaard.

11. Ingenottreding.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdig betrekken 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 privatieven. Onder betrekking dient verstaan, niet alleen de effektieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of 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 PVBA "PROMOWEST", of haar gevolmachtigde het recht aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privatief, met of zonder bergplaats, toe te staan.

In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privatief en neemt hij ten zij-

ne uitsluitende last alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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

12.- De eigenaars van de winkels zullen de gevel mogen aanpassen aan de handelsvereisten op voorwaarde dat de instelling in kwestie steeds een harmonisch uitzicht blijft vertonen.

De gevels en vitrienen van de handelslokalen zullen mogen opschriften op uithangborden krijgen van goede smaak, de aard van de handel speciërend, en de naam van de instelling, alsook de adviezen, opgelegd door de wetten, en gemeentelijke besluiten, ook mogen er permanent brandende lichtreclames aangebracht worden. Deze mogen echter niet hoger reiken dan de vloer van de eerste verdieping en mogen in geen geval hinderlijk zijn voor de bewoners van de overige privatieven. Flikkerlichtreclames zijn niet toegelaten.

Bovendien zullen de eigenaars van de winkels, zonder nieuwe toelating vanwege de mede-eigenaars, tegenover hun privaatief een terras mogen inrichten, hetwelk mag gesloten of open zijn en ook overdekt, maar waarvande hoogte het benedenvlak van de eerste verdieping niet mag overtreffen. Dit terras zal over gans de lengte van het privaatief van het gelijkvloers mogen aangelegd worden mits naleving van de reglementen van politie en gemeentelijke overheden. Zij zal geen belemmering mogen zijn voor de inkom van het gebouw, en in geen geval voor de inkom van het gebouw, en in geen geval hinderlijk mogen zijn voor de andere mede-eigenaars. Dit alles op kosten, risico's en gevaar van de eigenaar in kwestie, en op voorwaarde de nodige toelatingen te bekomen van de bevoegde overheden.

De garageruimte moet gebruikt worden als parking voor zes auto's. Onder geen enkele voorwaarde zal de bestemming van de parking mogen gewijzigd worden. Er is alhier overeengekomen dat de parkeerplaatsen door de koper zullen worden afgestaan aan de PVBA PROMOWEST althans wat betreft de vereiste parkeergelegenheden welke door de stad Oostende worden vereist.

De komparant heeft nochtans de mogelijkheid voortaan links van de inrit het gedeelte in groen omlind te

gebruiken als bureelruimte en zal dan ook naar goed-dunken de vereiste binnenmuren kunnen plaatsen. In deze bureelruimte zal de komparant of zijn rechthebbende een vrij beroep mogen uitoefenen en zal dit voornoemd privatief kunnen verhuren.

De eigenaar van het technisch verdiep mag op zijn kosten rookpijpen of haarden voor open vuur plaatsen in het technische verdiep. In geval er toch rookpijpen of haarden zouden zijn zal de aannemer hiervan tijdig moeten verwittigd worden ten einde hem toe te laten de nodige opening te voorzien.

13.- De PVBA Promowest, hier voormeld, dient geenszins toestemming te bekomen van de andere mede-eigenaars om de veranderingen voorzien in huidig artikel zeven ten uitvoer te brengen en alle voorbehouder rechten uit te oefenen zonder enig recht op vergoeding vanwege de andere mede-eigenaars om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op gemene delen of privatieve delen.

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

De concierge of werkvrouw of hun inwonende familie zullen zich niet mogen inlaten met beheer, verhuring of verkoping van privatieven op strak van ontslag.

15.- Alleen de bouwheer heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en de zijgevels, indien zich dit in de toekomst mocht voordoen.

De bouwheer alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van al of een gedeelte van deze muren, hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Hij zal de akten en processen-verbaal van afstand en mandeligheid ondertekenen en namens alle mede-eigenaars. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de bouwheer verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

16.- Betreffend lokaal 901, voorbestemd als transformocabine.

Het lokaal nummer 901 in de ondergrond, bestemd voor het plaatsen van transformatoren en gekend onder de benaming "transfokabien" zal door de personenvereniging met beperkte aansprakelijkheid "Promowest" onvergolden overgedragen worden aan de stad Oostende. Deze zal het zelf gebruiken of voor een onbepaalde tijd ter beschikking stellen van de distributiemaatschappij of de opeenvolgende distributiemaatschappijen die belast worden met de bedeling in het flatgebouw.

De eigenaars en de bewoners van het flatgebouw zullen wegens het bestaan en de werking van deze cabine geen enkele vordering mogen laten gelden tegen de stad Oostende en/o de distributiemaatschappij.

De stad Oostende beslist eigenmachtig over de bestemming van dit lokaal, maar een bestemmingsverandering zal niet plaats hebben zolang dit post nodig is voor de elektriciteitsbedeling van het flatgebouw.

De stad Oostende en/of de distributiemaatschappij heeft het recht alle hoog- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de werking en de uitrusting van de hoogspanningscabine aan te brengen, op te stellen en te onderhouden, en dit langs alle toegangswegen van het flatgebouw. Zij mag in de muren, de vloer en het plafond van de cabine alle haken hechten, openingen maken en andere werken uitvoeren, zonder enige vergunning te moeten vragen aan wie ook.

De grond waarop het flatgebouw wordt opgericht en het flatgebouw zelf zijn bezwaard met een kosteloze erfdienstbaarheid ten gunste van het eigendom van de stad Oostende om haar en de concessiehoudende distributiemaatschappij vrije toegang te verlenen voor alle personeel en werktuigen en doorgang met alle kabels.

Het onderhoud van de externe delen van dit lokaal is ten laste van de collectiviteit, zoals voorzien in artikel zevenendertig, doch met uitsluiting van de stad Oostende en/of de distributiemaatschappij.

Alle kosten betreffende de installatie van deze hoogspanningspost en de verzekering ervan, het nazicht en het onderhoud en herstel van de installatie vallen ten laste van de stad Oostende en/of de distributie-

maatschappij. Verder dient een erfdiensbaaheid doorgang door de gemene gang bedongen te worden.

Voorname bepalingen betreffende deze transactie binn primeren op elke andersluidende bepaling.

IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris verklaart en bevestigt dat de namen, voornamen, datum en plaats van getuigen van de verschijner wel zo zijn gelijk hierboven vermeld op zicht der stukken door de wet vereist.

WOONSTKEUS.

Voor de uitvoering dezer verklaart de verschijner woonstkeuze te doen, ten kantoor van de ondergetekende notaris.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostende.

Op datum als voormeld.

En na gedane lezing heeft de verschijnster, verteenwoordigd als voormeld, samen met de Notaris getekend.

Geregistreerd tien bladen geen renvoeien te Oostende Reg II op 27 september 1977 boek 80 blad 3 vak 19.

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

SEKTIE EEN : MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL NEGEN.

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

ARTIKEL TIEN.

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

De gemene delen worden verdeeld in tweeduizend vijfhonderd drie en veertig aandelen, onderverdeeld als volgt :

1.- In de ondergrond.

a) de bar office	141
b) de sanitaire installatie bar	6
c) sanitaire installatie winkel globaal	6
d) kelder winkel globaal	18
e) de hoogspanningscabine	1

2.- Op het gelijkvloers.

a) de winkelruimte	207
b) de inrit parkings (overbouwd)	75

3. Verdiepingen.

a) op de eerste verdieping :

het appartement A/1	106
het appartement B/1	80
de studio C/1	48
de studio D/1	45
het appartement E/1	129

b) op de tweede verdieping :	

het appartement A/2	96
het appartement B/2	80
de studio C/2	48
de studio D/2	45
het appartement E/2	114
c) op de derde verdieping :	

het appartement A/3	96
het appartement B/3	80
de studio C/3	48
de studio D/3	45
het appartement E/3	114
d) op de vierde verdieping :	

het appartement A/4	96
het appartement B/4	80
de studio C/4	48
de studio D/4	45
het appartement E/4	114
c) op de vijfde verdieping :	

het appartement A/5	96
het appartement B/5	80
de studio C/5	48
de studio D/5	45
het appartement E/5	114
d) op de zesde technische verdieping :	

het appartement TV/6

149

Zij samen TWEEDUIZEND VIJFHONDERD
DRIE EN VEERTIG/TWEEDUIZEND VIJFHONDERD
DRIE EN VEERTIGSTEN in de gemene delen
van het gebouw.

2543/2543
=====

Zoals voorzeggd zal de verdeling van de gemene delen tussen, boven of onder elkaar gelegen eigendomme gewijzigd worden, ingeval in toepassing van artikel acht twee privatieven samengevoegd worden of een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

De herverdeling van de gemene delen zal in dit geval geschieden zoals voorzien in artikel zeven punt één hiervoor. De aanbedeling van de gemene delen zoals hierboven vastgesteld zal nooit kunnen gewijzigd worde welk waardeverschil ook zou komen te ontstaan tussen ó verschillende privaatieve kavels, tengevolge van veranderingen of om bouwing, die in om het even welk gedeelte van het flatgebouw zouden uitgevoerd worden ó tengevolge van wat ook, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met de algemeenschap van stemmen van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL ELF : GEMENE DELEN.

De gemene delen van het flatgebouw zijn :

1. De grond zoals hierboven beschreven en de voetpaden.
2. De grondvesten, de pijlers en zware muren, het betonnen geraamte, het ruwe metselwerk, de gewelven, de gevels, de gemeenschaptheid van de scheidingsmuren met aanpalende eigendommen.
3. De daken, het dakwerk, de goten en de koepels.
4. De schoorstenen, de schoorsteenpijpen en de schoorsteenkanalen, dienende tot gemeenschappelijk gebruik.
5. De luchtkokers, aera's, vuilniskokers met vuilniskelder dienende tot gemeenschappelijk gebruik.

De kokers voor de stijgleidingen van de brandweer en andere leidingen.

6. Het buizennet der rioleringen, de putten tot gemeenschappelijk gebruik dienende, de leidingen van centrale verwarming, van water en electriciteit, van de hoofdaansluiting op het distributienet tot aan de "collecteurs" of tellers op de respectievelijke verdiepingen de gemeenschappelijke kanalen met televisie- en radiodistributie.

7. De meters, met inbegrip van de geplaatste kaloriemeters in de privatieven, voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen, de lokalen van die meters.

8. De elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen.

9. De bekleding en versiering van de gevels, de ruwbouw van de balkons en terrassen.

10. Het lokaal van de gemeenschappelijke installatie van centrale verwarming en warmwaterbedeling begrijpende het verwarmingslokaal in de kelderverdieping, de eventuele tanks, de ketel, de hoofdleidingen met alle aanhorigheden tot aan de tellers en de afvoeleiding vanaf het bereiken van de gemeenschappelijke leiding voor terugvoer, de reservekelder.

11. De trappen, de trappenhalls, de lift, de liftkoker, de liftbakken, het mechanisme ervan en alle horigheden.

12. De overlopen, gangen, doorgangen en nooduitgang op de zevende verdieping.

13. De algemene inkom met inkomdeuren, de sassen, de halls.

14. Het mechanisme voor het automatisch openen van de deuren en het gemeenschappelijk gedeelte der parlofoons.

15. Het lokaal voor het plaatsen van watertellers

16. De ruimten voor het plaatsen van de tellers, de kasten voor het plaatsen van het brandweermateriaal en de brievenbussen.

17. Het brandbeveiligingsmateriaal en de brandslange Voorgaande opsomming geldt 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 delen hierboven opgesomd, en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van een enkel privaatief en alle gedeelten welke door de wet o door gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

ARTIKEL TWAALF : PRIVATIEVE DELEN.

Iedere privaatieve eigendom bestaat uit de vormge vende delen van de eigenlijke privaatieve kavels - win kels, appartementen, met uitsluiting van de gemene de len, en bevat aldus onder meer :

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

- de bekleding van de grond (tegelvloeren, parke enzovoort) en de elementen waarop deze bekleding rust

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

- de mede-eigendom van de muren die een privaatief scheiden van de andere eigendommen.

- de bekleding der muren en de plafonering.

- de toegangsdeuren tot de kavels zelf en hun bi. horigheden.

- eventueel de kelder of de bergplaats in de kel- derverdiepingen met de toegangsdeur.

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

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

- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privaatieve eigendom, de ver

lenging van deze leidingen door de gemene delen tot de tellers of collecteurs.

- het schrijnwerk en sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten.

- de apparatuur voor parlofoon en voor het automatisch openen van de deur.

2.- Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende zo als :

- alle leidingen voor water, elektriciteit, televisie- en radiodistributie, parlofoon, enzovoort, van de meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels de leiding voor telefoon.

- de brievenbus in de gemeenschappelijke halls.

- de bel aan de inkomdeur der privatieve eigendommen.

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

- de schoorstenen of luchtkokers dienende voor privaat gebruik der kavels.

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

In een woord in privaat eigendom, alles wat zich binnen de privaat eigendommen bevindt en dat tot uitsluitend gebruik is van hun eigenaars of betrekkers alsook de bijbehorende gedeelten buiten de privaat eigendommen bevindende, moet tot hun uitsluitend gebruik behoren.

ARTIKEL DERTIENDE VAN DE ALGEMEENE RECHTEN.

De betrekkers van de gemeene delen hebben aanspraak op reding met betrekking tot de gemene delen van de gemeene delen kunnen gevraagd worden, aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid. De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met het privaat eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel, afhankelijk van zelfde privaat eigendom, ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

ARTIKEL VEERTIEN : GEBRUIK VAN DE PRIVATIEVEN.

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

Hij mag, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt bepaald in artikel vijftien, over de stijl en de harmonie van het flatgebouw, de inwendige schikking van zijn privaatief eigendom veranderen zoals dit hem beleeft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen veroorzaken aan de gemene delen of aan de privaatieve delen van andere eigenaars. Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieve delen zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplichtend alles te herstellen en te vergoeden, te zelfder tijd als de werken zelf. Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen hun privaatieve kavel gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

ARTIKEL VIJFTIEN : WIJZIGING AAN DE GEMENE DELEN.

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 architect.

Ook de kosten en lonen van de architect zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het flatgebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privaatieve delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch deze instemming moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft de veranderingswerk of zelfs wijzigingen in de kleur van de verf, betreffende de inkomdeur van iedere privaatieve kavel, de luikenvensters en ramen, de balkons, de leuning en borstweringen, de luiken en alle andere gedeelten zichtbaar van buiten.

De opschriften en publiciteitsborden van goede smaak mogen op de gevels en de uitstalramen van het handelsgelijkvloers geplaatst worden; ook mogen er permanent brandende lichtreklames aan de gevels aangebracht worden, doch deze mogen niet hoger reiken dan de vloer van de eerste verdieping.

ARTIKEL ZESTIEN.

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

ARTIKEL ZESTIEN BIS : VERZEKERING.

Gedurende een periode van twintig jaar, dienen alle verzekeringskontrakten, waarvan sprake in artikel vier en veertig hierna, waarvan de premien ten laste zijn van de gemeenschap, verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner of de personen of instellingen door hem aangeduid, dit alles onder straf van schadevergoeding.

De polissen waarvan sprake hierna moeten gekopieerd worden aan de index betreffende de levensduurte.

ARTIKEL ZESTIEN TRES : STATUUT DER TERRASSEN EN KOEREN.

De onderhouds- en herstellingskosten van het plaatselijk veisel en bevloering van het terras gelegen op de zesde technische verdieping, zijn ten laste van de privaatieven die er het genot van hebben.

Hetzelfde geldt voor beide koeren op de eerste

verdieping ten laste van de respectievelijke privatie-
ven die er het genot van hebben.

Al de andere kosten zijn ten laste van de gemeer-
schap op dezelfde manier als het dak, het geheel, be-
halve verhaal van de mede-eigenaars, in geval van mis-
bruik van recht.

SEKTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL ZEVENTIEN : MACHT VAN DE ALGEMENE
VERGADERING.

De algemene vergadering van alle eigenaars be-
schikt over het beheersrecht van het gebouw, voor zov
het gaat over gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar be-
slissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in
sektie drie hierna.

ARTIKEL ACHTTIEN : AANSTELLING VAN EEN SYNDICUS.
HIERNA STEEDS GENOEMD "ZAAKVOERDER".

De algemene vergadering doet beroep op de dienst
van een zaakvoerder die echter niet noodzakelijk mede-
eigenaar moet zijn.

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

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

De zaakvoerder kan slechts in functie treden nade
op de eerste algemene vergadering de voorlopige zaak-
voerder werd ontlast en in verslag goedgekeurd.

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

ARTIKEL NEGENTIEN : VERGOEDING VAN DE ZAAKVOERDER

De vergoedingen van de zaakvoerder worden vastge-

steld door de algemene vergadering en gelden als gem
kosten.

ARTIKEL TWINTIG : TAAK VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhou
van de gemene delen, in te staan voor de diensten va
bedeling van water en elektriciteit, centrale verwar
ming en warmwaterbedeling, de herstellingen te doen
uitvoeren welke dringend noodzakelijk zijn of welke
bevolen worden door de algemene vergadering, de alge
mene kosten en uitgaven te verdelen tussen de mede-e
genaaars in de verhouding bepaald in de huidige ak
, desbetreffende gelden te ontvangen en deze over te m
ken aan de rechthebbenden, de documenten van het ge
bouw te bewaren, en in het algemeen alle andere op
drachten uit te voeren die hem door de algemene verg
dering worden toevertrouwd.

De zaakvoerder dient een bijzondere zorg te be
steden opdat het nodige zou gedaan worden voor het o
derhoud van de installaties van water, elektriciteit
verwarming en betreffende de sanitaire installaties.

Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een
voegde onderneming, die verantwoordelijk is, en zove
mogelijk onder vorm van een polis of kontrakt tegen
forfait.

Een zaakvoerder die dienaangaande nalatig is za
persoonlijk verantwoordelijk worden gesteld voor de
schade. Wat betreft de verwarmingsinstallatie en de
lift, zal vanaf de inwerkingtreding, een onderhoud
kontrakt worden afgesloten.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene verg
dering moet de zaakvoerder dienaangaande verslag uit
brengen aan de algemene vergadering, die beslist well
maatregelen zullen genomen worden om de beschadiging
sleet aan buitenstelsels, apparaten en materiaal te
voorkomen en te beperken. De algemene vergadering zal
eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die
zogde installaties uitgevoerd hebben.

De zaakvoerder of de voorlopige zaakvoerder hee
het recht tellers te doen plaatsen, in huur te nemen
de abonnementen daarop aan te vragen en deze te onder
tekenen namens de eigenaars. In ieder geval zijn alle
kosten betreffende de tellers, huurgelden inbegrepen
ten laste van de eigenaars vanaf de plaatsing.

ARTIKEL EENENTWINTIG : ZAAKVOERDER - BETWISTING

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

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG : ZAAKVOERDER - PROVISIE AFREKENINGEN.

Minstens één maal per jaar en hoogstens drie maal per jaar geeft de zaakvoerder aan iedere eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in gemeenschappelijk verbruik en andere algemene kosten, en ontvangt ook deze gelden. De betaling moet geschieden ten laatste binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening. De afrekening evenals de proces-verbaal van de algemene vergadering mogen door de zaakvoerders alleen naar eigenaars gezonden worden en alleen deze laatste zijn verplicht tot de betaling. De zaakvoerder mag ze dan niet toezenden aan de herders. Iedere eigenaar is verplicht zijn een borgsom te storten aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen, en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering zal de voorlopige zaakvoerder aangeduid worden zoals bepaald in artikel achttien, het bedrag vaststellen dat door iedere mede-eigenaar ten titel van borgsom dient betaald te worden. De vereffening van het aandeel in de gemene kosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van deze borgsom die steeds dient behouden te blijven. Het bedrag van de borgsom is voor aanpassing vatbaar. Deze som dient in ieder geval betaald te worden vooraleer het privaatief te mogen betrekken. Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormt het noodzakelijk incasso dat steeds voorhanden moet zijn om de zaakvoerder toe te laten de lopende kosten te betalen.

In geval van overdracht onder levenden ten koste of ten bezwarende 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 aangevangen of uitgevoerd vóór de overdracht.

De vorige eigenaars van zijn kant blijft gehouden tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden vóór de datum van de overdracht. Hij kan in geen teruggave vragen van de collectiviteit behalve wat de borgsom betreft waarvan sprake hiervoor.

Iedere overdracht moet door de nieuwe verkrijger binnen de veertien dagen aan de zaakvoerder worden bekendgemaakt bij ten post aangetekend schrijven.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG : GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

1.- In geval de mede-eigenaar in gebreke blijft het water of of gas of elektriciteit of zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten van de zaakvoerder te betalen binnen de veertien dagen na de afzending van een herinneringsschrijven aan hem gericht bij ten post aangetekend brief of bij drager, is de zaakvoerder bevoegd tot de hierna vermelde dwangmiddelen over te gaan zonder enige toelating te moeten hebben van de raad van beheer of van de voorzitter.

In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen tegenover de rechtbank noch tegenover derden.

2.- Tot inning van de gemeenschappelijke kosten beschikt de zaakvoerder over de volgende middelen :

a) de water- en elektriciteitsleveringen ten behoeve van de in gebreke geblevene stop te zetten; hij mag zelfs de tellers van water, gas en elektriciteit op kosten van de in gebreke geblevene laten wegnemen.

b) de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

c) tot beloop van het gepaste bedrag alle aan de in gebreke gebleven eigenaar toekomende huurgelden zelf te ontvangen. Te dien einde wordt hierbij van nu af aan de zaakvoerder onherroepelijk en kontraktueel overdracht van huurgelden gedaan door iedere mede-eigenaar, voor het geval hij in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. Ten aanzien van de ingebreke

gebleven eigenaar geldt de kwijting door de zaakvoerder aan de huurder verleend.

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

3.- Over al de door de zaakvoerder ten voordele van de gemeenschap gevorderde bedragen is van rechtswege een intrest per jaar verschuldigd vrij van alle hoegenaamde taksen en afhoudingen te rekenen van de daer toezending van de sub één bedoelde aangetekende herinneringsbrief.

Deze intrest zal worden berekend naar rata van een percent boven de rentevoet van de Nationale Bank van België voor leningen en voorschotten in rekening-courant op overheidsfondsen of voor het disocnteren van promessen met dien verstande dat slechts de hoogste van deze twee rentevoeten in aanmerking genomen wordt en dat de intrest niet lager mag zijn dan acht frank ten honderd per jaar.

4.- Ten titel van forfaitaire schadevergoeding zijn de ingebreke gebleven eigenaars verplicht aan de gemeenschap te voldoen een som gelijk aan de kosten en erelonen van de advocaten door de collectiviteit aange-steld voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne lasten uitgesproken veroordelingen.

ARTIKEL VIERENTWINTIG : BEHEERSAFREKENING.

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 het recht de afrekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken, zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen. Het bureau is gerechtvaardigd te allen tijde de rekeningen en de rechtvaardigingsstukken van de zaakvoerder te vragen om aldus een recht van toezicht op het beheer en de uitgaven van de zaakvoerder uit te oefenen.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de mede-eigenaars het maximum van de niet gewone uitgaven.

SEKTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.
ARTIKEL VIJFENTWINTIG : BEPALINGEN.

De beschikkingen die thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, overschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

ARTIKEL ZESENTWINTIG : GELDIGE SAMENSTELLING.

Alle mede-eigenaars, welke ook hun aandeel in het flatgebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering. De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgehoepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de agenda zijn bindend voor alle eigenaars onverschillig of zij tegenwoordig of vertegenwoordigd waren of niet.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG : STAATSCHE EN BUITENGEWONE VERGADERINGEN.

De statutaire jaarlijkse vergadering heeft ambtshalve plaats. Ieder jaar op het datum, waarop plaats vastgesteld door de zaakvoerder of diegenen die de functie waarneemt.

Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in dezelfde vorm en mits naleving van dezelfde termijnen en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag.

Buiten deze verplichte algemene vergadering, 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 die samen minstens één/vijfde van het flatgebouw vertegenwoordigen.

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

ARTIKEL ACHTENTWINTIG : OPROEPING - TERMIJN.

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 ten hoogste veertien dagen op voorhand.

In geval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was moet een tweede algemene vergadering bijeen geroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde agenda en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping en verder zoals vermeld in artikel twee en drie. In dit geval is de termijn van oproeping minstens tien dagen en hoogstens tien dagen.

Deze vergadering moet vroeger gehouden worden dan veertien dagen na de oproeping en later dan dertig dagen na de eerste algemene vergadering.

De nieuwe vergadering is bevoegd besluiten over de aanhangige onderwerpen te nemen, ongeacht het bereikte quorum.

ARTIKEL NEGENENTWINTIG : DAGORDE.

Diegene die oproept of de bijeenroeping vraagt bepaalt ook de agenda.

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

ARTIKEL DERTIG : VERTEGENWOORDIGING.

Alle mede-eigenaars, welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering. Indien de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij tot de algemene vergadering worden uitgenodigd doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend. Alleen een mede-eigenaar heeft het recht een andere mede-eigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. De zaakvoer-

der echter, al is hij mede-eigenaar, zal geen andere eigenaars mogen vertegenwoordigen.

Huidige beperking geldt niet voor de promotor die zelfs een niet-eigenaar mag afvaardigen.

Verder mogen de rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een lasthebber die geen mede-eigenaar moet zijn; de gehuwde vrouw mag door haar echtgenoot worden vertegenwoordigd; voor de minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en andere onbekwamen treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.

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

Indien ten gevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere oorzaak een privaatief toebehoort in onverdeeldheid aan meerdere eigenaars, hetzij aan vruchtgebruikers en naakte eigenaars, dienen allen te worden uitgenodigd voor de algemene vergadering, alwaar ze echter slechts aan de stemming zullen kunnen deelnemen voor de stemmen verbonden aan hun kavel, welk stemrecht zal uitgeoefend worden door een gerechtigde in de onverdeeldheid of door één enkele vruchtgebruiker of naakte eigenaar te dien einde door de anderen aangeduid.

Bij eigendomsoverdracht van een privaatief, hetzij wegens overlijden hetzij wegens overdracht onder levenden, zullen de nieuwe eigenaars slechts deel uitmaken van de algemene vergadering na hun naam, adres, hoedanigheid kenbaar te hebben gemaakt aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvorm zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL EENENDERTIG : STEMRECHT.

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

ARTIKEL TWEE EN DERTIG : QUORUM.

1° Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient de algemene vergadering minstens de helft van de aandelen in mede-eigendom te vertegenwoordigen om geldig te kunnen beraadslagen en beslissen.

2° Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen de twintig dagen na de vergadering die het quorum niet bereikte. De bijeenroeping vermeldt dezelfde agenda en dat het gaat om een tweede vergadering, en geschiedt verder zoals bepaald in artikel achtentwintig.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

ARTIKEL DRIE EN DERTIG : MEERDERHEID.

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

ARTIKEL VIERENDERTIG : AFWIJKING AAN QUORUM EN MEERDERHEID.

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen één, acht, tien, vijftien, veertig, achtenveertig en éénenvijftig.

ARTIKEL VIJFENDERTIG : BUREAU.

Door de algemene vergadering wordt uit de eigenaars een voorzitter en twee bijzitters aangesteld.

De algemene vergadering stelt de termijn vast waarvoor ze benoemd zijn, met dien verstande dat zij van rechtswege uit hun ambt treden zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Het aldus samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de zaakvoerder is.

ARTIKEL ZESENDERTIG : PROCESSEN VERBAAL.

Van het verhandelde in de algemene vergadering, worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden welke opgenomen worden in een speciaal register ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de zaakvoerders en de eigenaars die zulks wensen. Aan deze notulen worden de volmachten gehecht. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage en afschrijven nemen van de notulen en in het algemeen van het kantoor van het gebouw, doch zonder verplaatsing.

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

SEKTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

ARTIKEL ZEVENENDERTIG : OPSOMMING DER LASTEN.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud, herstelling of vervanging van delen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties met inbegrip van de huurprijzen en andere kosten van de door de vennootschap "Promowest" gesloten huurkontrakten inzake tellers, de beheersonkosten, de kosten en onderhoud van het gemeenschappelijk mobiliair de schadevergoedingen, eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw, mocht het vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aangezien als gemeenschappelijke onkosten : het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armeningen en de balkons, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om private gedeelten, en daarenboven het onderhoud en de herstellingen aan de tellers.

ARTIKEL ACHTENDERTIG : VERDELING VAN DE LASTEN.

1. ALGEMENE REGEL.

Behoudens hetgeen hierna gezegd wordt, vallen de algemene kosten ten laste van de gemeenschap.

Deze algemene kosten zullen door alle eigenaars worden betaald en gedragen in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

2. UITZONDERINGEN.

De eigenaars van de handelseigendommen op het gelijkvloers zullen moeten tussenkomen in de kosten voor

schilderwerken aan de privaatieve gedeelten welke ten laste zijn van de collectiviteit zoals hiervoor gezegd. De eigenaars van de handelsetigendommen op het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in de kosten betreffende de lift, parlofoon. En alle kosten betreffende de lift, en de trapzaal alsmede de minuterie, zoals verbruik, onderhoud, verzekering, reiniging, heffing, omvorming en vernieuwing der installaties of bijhorigheden zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de privaatieve eigendommen op de verdiepingen.

De kosten van de warmwaterbedeling, de installatie- en aansluitingskosten voor de televisie- en radio distributie zullen betaald en gedragen worden door de privaatieve eigendommen die er door worden bediend.

Alle mede-eigenaars staan in voor het onderhoud en de reiniging van het voetpad op gans de gevelbreedte van het gebouw.

De kosten van onderhoud en herstellingen aan de gedeelten van het dak waarop de privaatieven van de zevende verdieping het uitsluitende gebruiksrecht hebben vallen ten laste van de gemeenschap, volgens de modaliteiten vervat in artikel vijf, behoudens verhaal, door de andere mede-eigenaars in geval van wangebruik.

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

TENLASTENEMING.

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zal vermeld zijn in de bijeenroeping tot de eerste algemene vergadering. Deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in verhouding zoals hiervoor bepaald en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dagtekent van vòòr deze eerste algemene vergadering, die niet zal plaats hebben voor de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij mits akkoord van de bouwheer.

Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag zelf van de algemene vergadering vereffend worden. Alle be.

twistingen door de algemene vergadering aangenomen, zullen verrekend worden in de volgende afrekening.

Behoudens contacte betaling op de dag zelf van de algemene vergadering moeten de eigenaars de voorafgaande delijke betaling bewijzen door het voorleggen van de rechtsgeldige kwijtschriften.

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder : de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallatie betreffende de privatieve en de gemene delen vooraleer wordt overgegaan tot aanvaarding, en dit vanaf de ingangstelling daarvan, gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te kunnen maken zonder schadelijke gevolgen voor de gezondheid ten einde de schade door wakheid te beletten.

Zodra de tellers geplaatst worden zullen het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten geregeld worden volgens de aanwijzing van deze teller aangezien iedere verkrijger geacht wordt volmacht te geven aan de zaakvoerder om zijn lokalen te verwarmen.

Bij het ontbreken der respectievelijke calorimeters op de onderscheidelijke radiatoren op het oogenblik van de inwerkingsstelling der installatie voor wat het uitdrogen van het gebouw betreft, is de beheerder of voorlopige zaakvoerder gemachtigd de kosten voor verbruik van energie te verdelen, overeenkomstig de respectievelijke aandelen in het eigendomsrecht der gemene delen der mede-eigenaars en dit tot het tijdstip dat het plaatsen van de calorimeters verantwoord en uitgevoerd is.

Maken ook deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder de door hem voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de meters. Hij mag deze doen plaatsen de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de respectievelijke eigenaars.

In ieder geval zijn alle kosten van de meters, huurgelden inbegrepen, ten laste van de verkrijgers der privatieven en dit vanaf de plaatsing.

Zoals voorzien mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel van de borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste worden gelegd van de bouwheer.

De meting van koud en warm water en van de centrale verwarming is toevertrouwd aan de maatschappij welke de plaatsing der bedoelde tellers op zich neemt.

Deze opname en de verdeling per privaatief, welke aldus dient overgemaakt te worden aan de zaakvoerder voor afrekening, zijn begrepen in het geheel van het verhuringskontraakt.

Gezien de maatschappij in kwestie luidens de beschikkingen van het kontraakt, de verdeling der kosten verzekert moet de rol die zij heeft te vervullen van een volslagen neutraliteit zijn.

Alle afrekeningen zullen gebeuren met de zaakvoerder van het gebouw.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL NEGENENDERTIG.

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

ARTIKEL VEERTIG : HERSTELLING.

De herstellingen uit te voeren aan de gemene delen worden ingedeeld in drie categoriën.

1. DRINGENDE HERSTELLINGEN.

De herstellingen aan gemene delen die een dringend karakter vertonen en wier uitvoering niet kan uitgesteld worden, zoals herstellingen aan het dak, aan water, gas- en elektriciteitsleidingen, aan dakgoten, afvoerbuizen, lift, enzovoort, mogen uitgevoerd worden ten verzoeken van de zaakvoerder, zonder enige voorafgaandelijke machtiging.

2. ONONTBEERLIJKE DOCH NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

3. HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE NIET NOODZAKELIJK ZIJN DOCH EEN VOORDEEL EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MEDEBRENGEN.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van minstens drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

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

ARTIKEL EENENVEERTIG : UITVOERING.

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaatieve kavels voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelf aan de privaatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn; behoudens het geval dat het zou gaan om dringend herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden vanaf één mei tot één oktober van ieder jaar.

Tot aan de volledige voltooiing van het gebouw zullen de aangestelden van de vennootschap "Promowest" onbeperkte toegang hebben in de privaatieve kavels voor het uitvoeren van alle opbouw- en afwerkingsactiviteiten.

De bouwheer of zijn lasthebber kan eisen dat de sleutels van de privaatieven aan hem afgegeven worden.

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG : REINIGING VAN SCHOORSTENEN EN VERLUCHTINGSPIJPEN.

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

B. BELASTINGEN.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG : VERDELING DER BELASTINGEN.

De belastingen zijn ten laste van al de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het flatgebouw, tenzij het bestuur de belastingen zou bepalen per privaatieve eigendom.

C. VERZEKERINGEN.

ARTIKEL VIERENVEERTIG : VERZEKERDE RISICO'S.

De verzekering van de risico's moet collectief genomen worden, met dien verstande dat de diverse risico's bij verschillende maatschappijen kunnen genomen worden. Volgende risico's en gevaren zullen gedekt worden :

1. Brand.

De verzekering slaat zowel op de privaatieve gedeelten, met uitsluiting van de meubels, als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffing, ongevallen veroorzaakt door gas, of elektriciteit, het neerstorten van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden, geburenverhaal, verhaal tussen de mede-eigenaars onderling, genotsverlies, ruimin- en slopingswerken, en dit tot beloop van de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

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

2.-Glasbraak.

Is verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopane, in de privaatieven en gemene delen, aan de binnen- en buitenzijde van het gebouw.

3.-Waterschade.

Een polis voor waterschade zal afgesloten zijn tot beloop van tien procent van het kapitaal verzekerd in de brandpolis.

4.-Burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die kunnen overkomen hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten, zoals deze ten gevolge van het gebruik van de lift, deze ten gevolge

van het vallen van stenen, vensters, antennes, slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen die zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, gebrek aan verwijdering van sneeuw of ijzel, gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of konstruktiefouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle andere dergelijke oorzaken.

5.-Burgerlijke verantwoordelijkheid inzake arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen die kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

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

Alle mede-eigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen.

Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de zaakvoerder namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering. Ieder mede-eigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontraakt.

De mede-eigenaars zijn gehouden de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder voort te zetten. De kontrakten worden afgesloten voor een termijn van twintig jaar en zullen geïndexeerd zijn zoals voormeld in artikel zestien tres.

Iedere mede-eigenaar is verplicht zijn meubels en mobiliair te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze. Op eerste verzoek moet hij het bestaan van het kontraakt en de betaling van de premies bewijzen.

ARTIKEL VIJFENVEERTIG :BIJPREMIE.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn of worden uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of huurders wegens het personeel in

dienst, of in het algemeen om andere redenen die persoonlijk zijn aan één der mede-eigenaars, zal deze laatste alleen gehouden zijn tot betaling dezer bijpremie.

ARTIKEL ZESENVEERTIG : AFWIJKINGEN.

a) Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun eigen delen, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten; zij mogen dit echter laten beschrijven op de algemene polis op voorwaarde echter alleen de bijpremie ervan 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 verzekerd bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de premie en kosten te dragen.

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

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG : INVORDERING

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

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

ARTIKEL ACHTENVEERTIG : GEBRUIK VAN DE VERGOEDING.

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

a) ingeval van gedeeltelijke teistering zal de vergoeding gebruikt worden voor het herstellen der schade aan het beschadigd gedeelte.

Is de uitgekeerde vergoeding ontoereikend om de kosten van deze herstellingen te dekken, dan zal het tekort ingevorderd worden lastens alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Is de uitbetaalde vergoeding hoger dan de herstellingskosten, dan komt het batig verschil toe aan dezelfde mede-eigenaars in dezelfde verhouding.

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

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is zal het tekort eveneens moeten bijgelegd worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeene delen, welke bijdrage opeisbaar zal zijn binnen de drie maanden nadat de algemene vergadering zelfde bijdrage zal bepaald hebben. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken verschuldigd zijn.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten binnen voormelde termijn, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

Hij is verder verplicht al zijn rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars die het verlangen onder voorbehoud van zijn aandeel in de uitgekeerde vergoeding. Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht, dan wordt deze vastgesteld door een deskundige, aangesteld bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement waarin het flatgebouw gelegen is, en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Ingeval het flatgebouw niet zou wederopgebouwd worden, zal de onverdeeltheid ophouden door verdeling licitatie. De verzekeringsvergoeding samen met de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld

worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen.

D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG : PRINCIPE.

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

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

De algemene onkosten bevatten verder :

1.- het elektriciteits- en gas- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van alle tellers, hun onderhoud en plaatsingskosten, onder voorbehoud van deze welke eigendom zijn van de derden die dit onderhoud en de plaatsingskosten te hunnen laste zouden nemen.

2.- de vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw of een expert in vervanging aangesteld door de algemene vergadering, wanneer er beroep gedaan wordt op hun tussenkomst.

3.- De kosten van aankoop van alle gerief, nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.

4.- de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair, de brandblustoestellen en bijhorigheden en de buitenverversingen opgenomen in de bouwplannen.

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

6.- Alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de inrichting voor centrale verwarming en warmwaterbedeling. Het verbruik van deze installaties

zal echter gemeten worden door afzonderlijke tellers en terugbetaald in dezelfde mate.

7.- Het loon, de verzekering, de sociale lasten van de kuisvrouw in dienst van de mede-eigenaars.

8.- De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen of werkkranen en andere bijhorigheden.

9.- De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van alle gemene delen opgesomd in artikel elf van onderhavig reglement.

10.- Alle kosten in verband met de afgesloten verzekerings- en onderhoudskontrakten.

SEKTIE VIJF : BESTEMMING DER LOKALEN.
ARTIKEL VIJFTIG : BEPALINGEN.

De appartementen op de verdiepingen zijn bestemd voor bewoning. Het is er verboden enige handel te drijven.

De privatieven op het gelijkvloers zijn bestemd voor de handel en kunnen ook omgezet worden in appartement.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.
ARTIKEL EENENVIJFTIG : DRAAGWIJDTE - VERANDERINGEN

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

SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.
ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG : VERBODSBEPALINGEN.

De gemene delen moeten ten alle tijde vrij blijven.

Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemmingen (fietsen, kinderrijtuigen, enzovoort).

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

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

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

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG : TOELATING VOOR HUISDIEREN.

Huisdieren zoals honden, katten en vogels worden slechts toegelaten als gelooftzaamheid. Indien een dier zou hinderen door lawaai, geuren of anderszins, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen deze gedoogzaamheid intrekken.

ARTIKEL VIERENVIJFTIG : VERSCHEIDENE.

Brandstoffen dienen in het gebouw gebracht te worden 's morgens vóór elf uur. Het voetpad, de gangen en trappen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de eigenaar of de huurder die de brandstoffen binnenbracht.

Verwarming door middel van mazout is toegelaten.

Er is gas voorzien in het appartementsgebouw, doch enkel in het stookplaats.

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG : VENSTERGARNITUREN.

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden sluiers te hangen.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG : PUBLICITEIT - NAAMPLATEN.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw, in de gemeenschappelijke gangen, trappen, overlopen, liften, halls, op de vensters, balkons, buitenramen met uitzondering van de gebruikelijke aankondi-

ging naar aanleiding van het te koop of te huur stelle van een kavel. Evenwel mag door de zaakvoerder er ter dienste van de mede-eigenaars dienstnota's worden op d noodzakelijke plaatsen zoals lift, inkomhall of dergelijke.

Dit verbod is echter niet toepasselijk op de kavels van het gelijkvloers desbetreffende hetwelk hier verwezen wordt naar artikel vijftien van onderhavig reglement.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief eigendom 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.

In de algemene inkomhalls beschikt iedere betrekker van de privatieven op de verdiepingen over een brievenbus, op dewelke de namen en het beroep van de titularis is vermeld, alsook de verdieping waar het appartement is gelegen.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG : VERBODBEPALINGEN.

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

SEKTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG : PRINCIPE.

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

Zij moeten er op waken dat de rust niet zou gestoord worden noch door hen, noch door hun dienstboden of bezoekers. Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of burens. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt.

Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudelijk toestellen en verwarmingsdoeleinden is toegelaten; indien nodig zullen zij echter voorzien worden van de nodige ontstoringsapparaten opdat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet zou gehinderd worden.

De autobestuurders mogen slechts brandstof hebben welke zich in de normale reservoir van het rijtuig bevindt, zij zullen geen gebruik mogen maken van hun waarschuwingsapparaten binnen het onroerend goed noch hun motor laten draaien onder voorwendsel van hun op puntstelling of ander. Het is verboden vrije ontsnapping te bezigen, olie te verspreiden op de grond of rook te verwekken.

Het binnenrijden van auto's 's nachts moet gedaan worden met de zorg van rust der inwoners niet te storen.

Het is uitdrukkelijk verboden rijtuigen te stationeren of te parkeren op de toegangsweg naar de parkeerplaatsen en garages of er gelijk wat op neer te leggen, hetgeen de toegang tot de parkeerplaatsen of garages zou kunnen hinderen of moeilijk maken.

Indien niettegenstaande dit uitdrukkelijk verbod, een rijtuig zou geparkeerd of gestationeerd zijn op gezegde plaats, is de beheerder in recht gezegd overtredend rijtuig te doen wegvoeren door een garagist, alle kosten van wegslepen zullen ten laste zijn van de in gebreke zijnde eigenaar.

De toegangsweg mag voor niets anders dienen dan om toegang te verlenen tot de parkeerplaatsen en garages, meer bijzonderlijk is het verboden er kinderen te laten spelen of om ze te gebruiken als plaats van bijeenkomst van spel.

De eigenaars of bewoners zijn gehouden zich in het algemeen te voegen, voor al hetgeen in huidig reglement niet voorzien is, naar de gebruiken in de goed gehouden huizen gehouden.

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG : GEBRUIK VAN DE LIFT.

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en studio's op de verdiepingen en aan hun bezoekers.

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

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

SEKTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.
ARTIKEL ZESTIG : TELEFOON - ANTENNES.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen. Het plaatsen van de telefooninstallatie en meer bepaald het leiden der draden vanaf de buitenlijn tot in het appartement of studio moet geschieden in gemeen overleg met de zaakvoerder.

Inzake ontvangst van radio en televisie wordt het ganse gebouw aangesloten op het distributienet. Er zullen geen collectieve of individuele antennes op de daken of op de terrassen mogen worden geplaatst.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.
ARTIKEL EENENZESTIG : VERPLICHTEND KARAKTER.

Het reglement van mede-eigendom 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 een privaatieve eigendom toestaat, hetzij ten titel van huur hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement door 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 naleving ervan, en dat zij op hun beurt deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen ten even welke titel solidair en ondeelbaar verbonden.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG : GESCHILLEN.

In geval van onenigheid tussen mede-eigenaars onderling, of tussen hen en de zaakvoerder betreffende de interpretatie van huidig reglement van mede-eigen-

dom, zullen de betwiste punten onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering.

Komt er geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter, aar te stellen bij gemeen akkoord, zoniet te benoemen door de Heer Vrederechter van het kanton waarin het goed gelegen is.

De beslissingen van deze scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG : AANVULLENDE BESCHIKKINGE
KEUZE VAN WOONPLAATS.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel t 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 mede-eigendom, 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 akt en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

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

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van he nemen van alle ambtshalve inschrijving.

Indien onderhavige akte vertaald wordt zal deze vertaling enkel ten titel van inlichting zijn; in geva van onenigheid tussen de twee teksten zal enkel de tekst van de authentieke akte van kracht zijn.

VOLMACHT.

De verschijnende vennootschap PROMOWEST vertegenwoordigd zoals hiervoor gezegd, verklaart bij deze volmacht te geven aan :

De Heer Frédéric Robert VANDEPUTTE, beheerder, te Oostende.

De Heer Frans André Cornelis HOUTHOOFD, beheerder, te Brugge.

Elk dezer kunnen zowel afzonderlijk als gezamenlijk optreden. Om hier ter plaatse bestuursakten op te maken en van bveschikkingen ten bezwarende titel, aangaande het appartementsgebouw CENTRAL, waarvan sprake hierboven :

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Te verkopen alle privatieven met de medegaande aandelen in de gemene delen van het flatgebouw CENTRAL en voorwerp van onderhavige akte.

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

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de herkomst van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Alle toekenningen en omwisselingen van kelders te doen, de terrassen waarop de privatieven van het gelijkvloers een uitsluitend gebruiksrecht hebben vast te stellen, de privatieven samen te voegen of te splitsen, de hoteluitbating te regelen, dit alles volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte of in de eventuele latere wijzigende akten.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaringen en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

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

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

Van de kopers en toewijzelingen en andere alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoer aan te wenden, zoals herverkoping bij rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enz., steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostende.

Op datum als voormeld.

En na gedane lezing hebben de komparanten, vertegenwoordigd als gezegd, en wij, Notaris, getekend.

Geregistreerd achttien bladen geen renvooien te Oostende Reg II op 27 september 1977 boek 14 blad 59 vak 8.



V4551/4

22/1/77

De Heer Frans Houthoofd is alhier vertegenwoordigd door de Heer Frédéric Vandeputte, handelende in- en gevolge volmacht hem verleend krachtens artikel 63 in fine van de basisakte, hierna vernoemd.

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN ZEVENTIG.

OP ZESTIEN NOVEMBER.

Voor Meester Maurice Henri QUAGHEBEUR, Doctor in de Rechten, Notaris te Oostende.

IS VERSCHENEN:

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "PROMOWEST", met maatschappelijke zetel te Oostende, Ernest Feysplein nummer 15, opgericht bij akte verleden voor Meester Maurice Quaghebeur, destijds notaris te Oostende op zeven en twintig augustus negentienhonderd vijf en zeventig, ingeschreven in het handelsregister te Oostende onder het nummer 32.050. Ingeschreven in het Kantoor der Belasting op de Toegevoegde Waarde te Oostende onder het nummer 415.331.610.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Frans André Cornelis HOUTHOOFD, nijveraar, te Brugge en de Heer Frédéric Robert VANDEPUTTE, handelaar te Oostende.

Zaakvoerders van gezegde vennootschap, handelend ingevolge artikel zes van de statuten.

HIERNA GEMOEMD "DE KOMPARANT."

De komparant heeft ons verzocht te akteren hetgeen volgt :

De komparant is van zin een appartementsgebouw (bestaande uit winkels en appartementen) op te richten. Dit appartementsgebouw zal genaamd worden "RESIDENTIE CENTRAL", en zal gebouwd worden :

STAD OOSTENDE.

Op een blok grond, gelegen op de hoek van de Louisastraat en de Brabantstraat nummer 2, gekadastréer sèktie A nummer 326/d, met een oppervlakte volgens tite van vijfhonderd en vijf vierkante meter, vijftien vierkante decimeter, en volgens kadaster van vijfhonderd en vijf vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De komparant is eigenaar van de thans op te richten gebouwen om deze zelf te hebben doen oprichten.

Bij akte verleden voor Meester Maurice Henri Quaghebeur, ondergetekende Notaris, en Meester Paul Lambein, beiden Notarissen te Oostende op acht en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig, en welke is overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien maart volgend, boek 2962 nummer 15, heeft de komparant de grond aangekocht, jegens 1) Mevrouw Yvonne Octavie Vanderjeugd, zonder beroep, weduwe van de Heer Nestor Verstraete, wonende te Oostende en 2) Mevrouw Suzanne Mathilde Corneille Verstraete, hotelierster, echtgenote van de Heer Norman Bailey, wonende te Ridway Heights, Torquay, Devon.

Dit gezegd zijnde verklaart de komparant de volgende wijzigingen aan de basisakte te willen aanbrengen, welke opgemaakt en verleden werd door Meester Maurice Henri Quaghebeur, Doctor in de Rechten, Notaris te Oostende op twee en twintig september negentienhonderd zeven en zeventig, waarvan een uitgifte neergelegd werd ter overschrijving en meer bijzonder aan : de verdeling van de gemeenschappelijke delen om reden van grotere en efficiëntere veiligheidsmaatregelen omtrent de stevigheid van de constructie van voormelde Residentie CENTRAL.

De verdeling van de privatieven dient als volgt gelezen te worden.

In de ondergrond .

- | | |
|---|-----|
| a) de Bar-office : honderd een en veertig/
tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten | 141 |
| b) de sanitaire installatie, bar : negen/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten | 9 |
| c) de sanitaire installatie, winkel globaal : negen/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten | 9 |
| d) Kelder, winkel globaal : twaalf/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten | 12 |
| e) de hoogspanningskabine : één/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten | 1 |

op de tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Van het overige blijft alles ongewijzigd.

Bij deze akte voegt de komparant het plan nummer 2 welke de tekening toont van de kelders, en welke het oud plan nummer 2 vervangt.

En het plan nummer 11 welke de tekening aantoont van de doorsnede, en welke het oud plan nummer 11 vervangt.

Deze nieuwe plannen vormen een geheel met de tien andere plannen, nummers 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 12, welke gehecht gebleven zijn aan de basisakte verleden voor Ondergetekende Notaris Maurice Henri Quaghebeur, te Oostende op twee en twintig september negen-tienhonderd zeven en zeventig.

Het geheel moet opgevat worden en gelezen worden het ene in functie van het andere.

Voor het overige blijft de basisakte, hier voormeld, in zijn geheel ongewijzigd.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostende.
Datum als voormeld.

En, na gedane lezing hebben de komparanten samen met de notaris deze akte ondertekend.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Carreglobroed twee bladen en verspreiden
te Oostende Reg. II op 17 november
1900
+ boek 19 blad 26 vak 15
Ontvangen: *[Handwritten]*
De ontvanger: L.H. MEYUS

Akte van 19.11.77



V455.25

894/77

De Heer Frans Houthoofd is alhier vertegenwoordigd door de Heer Frédéric Vandeputte, handelende ingevolge volmacht hem verleend krachtens artikel 3 in fine van de basisakte, hierna genoemd.

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN ZEVENTIG.

OP NEGENTIEN NOVEMBER.

Voor Meester Maurice Henri QUAGHEBEUR, Doctor in de Rechten, Notaris te Oostende.

IS VERSCHENEN:

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "PROMOWEST", met maatschappelijke zetel te Oostende, Ernest Feysplein nummer 15, opgericht bij akte verleden voor Meester Maurice Quaghebeur, destijds notaris te Oostende op zeven en twintig augustus negentienhonderd vijf en zeventig, ingeschreven in het handelsregister te Oostende onder het unummer 32.050. Ingeschreven in het Kantoor der Belasting op de Toegevoegde Waarde te Oostende onder het nummer 415.331.610.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Frans André Cornelis HOUTHOOFD, nijveraar, te Brugge en de Heer Frédéric Robert VANDEPUTTE, handelaar te Oostende.

Zaakvoerders van gezegde vennootschap, handelend ingevolge artikel zes van de statuten.

HIERNA GENOEMD "DE KOMPARANT."

De komparant heeft ons verzocht te akteren hetgeen volgt:

De komparant is van zin een appartementsgebouw (bestaande uit winkels en appartementen) op te richten. Dit appartementsgebouw zal genaamd worden "RESIDENTIE CENTRAL", en zal gebouwd worden:

STAD OOSTENDE:

Op een blok grond, gelegen op de hoek van de Louisastraat en de Brabantstraat nummer 2, gekadastraerektie A nummer 326/d, met een oppervlakte volgens titel van vijfhonderd en vijf vierkante meter, vijftien vierkante decimeter, en volgens kadaster van vijfhonderd en vijf vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De komparant is eigenaar van de thans op te richten gebouwen om deze zelf te hebben doen oprichten.

Bij akte verleden voor Meester Maurice Henri Quaghebeur, ondergetekende Notaris, en Meester Paul Lambein, beiden Notarissen te Oostende op acht en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig, welke is overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien maart volgend, boek 2962 nummer 1 heeft de komparant de grond aangekocht, jegens: 1) Mevrouw Yvonne Octavie Vanderjeugd, zonder beroep, weduwe van de Heer Nestor Verstraete, wonende te Oostende en 2) Mevrouw Suzanne Mathilde Corneille Verstraete, hotelierster, echtgenote van de Heer Norman Bailey, wonende te Ridway Heights, Torquay, Devon.

Dit gezegd zijnde verklaart de komparant de volgende wijzigingen aan de basisakte te willen aanbrengen, welke opgemaakt en verleden werd door Meester Maurice Henri Quaghebeur, Doctor in de Rechten, Notaris te Oostende op twee en twintig september negentienhonderd zeven en zeventig, waarvan een uitgifte neergelegd werd ter overschrijving, en gewijzigd bij akte van zeventien oktober negentienhonderd zeven en zeventig, door de Notaris op zestien november volgend, en meer bijzonder aan :

Artikel 7 paragraaf 4, wordt gewijzigd als volgt.

De centrale verwarming geschiedt door middel van aardgas voor wat de verdiepingen betreft, nochtans zal de eigenaar van het gelijkvloers de mogelijkheid hebben de verwarming van dit privaat uitsluitend met elektriciteit te doen.

Artikel 7 paragraaf 7, in fine wordt vervangen als volgt

Het opstellen van private antennes op het dak is niet toegelaten voor alle eigenaars uitgezonderd voor de eigenaar van de technische verdieping, welke het recht zal hebben een eigen antenne te plaatsen op het dak van de technische verdieping onder voorbehoud van de dakdichting, en dit voor zover de stadsdiensten geen bezwaar hebben.

Artikel 7 paragraaf 16, wordt aangevuld als volgt.

De eigenaar van het gelijkvloers mag een aansluiting nemen vanaf zijn privaat naar de Louisastraat nummer 3, op zijn kosten, en dit door een opening te maken achteraan en welke op het hierbij gevoegd plan is aangeduid.

De eigenaar van de technische verdieping mag op het terras van het technisch verdiep zonnepanelen aanbrengen, bloembakken, een tuinhuisje en een serre en dit onder voorbehoud nochtans dat de stedenbouwkundige diensten van de Stad Oostende geen bezwaar maken en dit toelaten en dat de verdichting en het zuiver houden van de terrassen er niet onder lijden en dit eveneens voor de windschermen en barbeques's.

Artikel 38 paragraaf 2 uitzonderingen, wordt aangevuld als volgt.

Indien de eigenaars van het gelijkvloers niet aangesloten is aan de centrale verwarming van de Residentie zal hij bijgevolg niet dienen tussen te komen in de kosten.

Voor het overige blijft de basisakte, hier voormeld, in zijn geheel ongewijzigd.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostende.

Datum als voormeld.

En na gedane lezing hebben de komparanten samen met de notaris deze akte ondertekend.

Goedgekeurd de doorhaling van drie woorden als nietig in deze akte.

Geregistreerd twee bladen twee renvooiën
te Oostende Reg. II op 23 november
1990 te boek 29 blad 29 vak 13
Ontvangen tweehonderd vijf en twintig fr.
225 F. De ontvanger, L.H.H. MEYUS

Rep. Nr. 2411

Akte van 30.12.78



A 129438

11/79

eerste zegel.

Handwritten signatures and initials, including 'AB' and 'H'.

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ACHT EN ZEVENTIG.

OP DERTIG DECEMBER.

Voor Meester Maurice-Henri QUAGHEBEUR, Doctor
in de Rechten, Notaris te Oostende,

ZIJN VERSCHENEN :

1) De Heer Willy Alphonse Cornelius DEQUIDT,
geneesheer, geboren te Lo op zestien januari negen-
tienhonderd dertig, en zijn echtgenote, Mevrouw
Jacqueline Valentine Cornelia FONTEYNE, zonder beroep,
geboren te Lo op elf maart negentienhonderd vier en
dertig, samenwonende te Alveringham, Sint Rijckerstraat
nummer 15.

Gehuwd onder het stelsel der gemeenschap van
aanwinsten, blijkens hun huwelijkskontraat verleden
voor Notaris Marcel de Grave, destijds te Lo op zeven
oktober negentienhonderd acht en vijftig (niet be-
krachtigd kontraat en dus vallende onder de wet van
veertien juli negentienhonderd zes en zeventig).

Eigenaars van :

Het appartement 3/A, op de derde verdieping van
hierna vermelde Residentie, met de zes en negentig/twee-
duizend vijfhonderd drie en veertigsten in de gemene
delen van het gebouw, waaronder de grond.

En het appartement 3/B op de derde verdieping
van de hierna vermelde residentie, met de tachtig/twee-
duizend vijfhonderd drie en veertigsten in de gemene
delen van het gebouw, waaronder de grond.

2) De Heer Maurits André TANGHE, kleermaker,
geboren te Ettelgem op één en dertig oktober negentien-
honderd vier en twintig, en zijn echtgenote, Mevrouw
Christiana Maria DOOM, huishoudster, geboren te Gistel
op twaalf januari negentienhonderd drie en twintig, sa-
menwonende te Gistel, Hallestraat nummer 1.

Gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aan-
winsten, krachtens hun kontraat verleden voor Meester
Adolf Vande Walle, destijds Notaris te Oudenburg, op
vijf mei negentienhonderd acht en veertig, (niet bekrach-
tigd kontraat en dus vallende onder de wet van veertien
juli negentienhonderd zes en zeventig.)

Eigenaars van :

Het appartement 2/B, op de tweede verdieping van hiernavermelde residentie, met de tachtig/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3) De Heer Jean Baptist VERMOESEN, bouwondernemer, geboren te Erenbodegem op twaalf oktober negentienhonderd negen en twintig, en zijn echtgenote, Mevrouw Elisa Hendrika VAN BENEDEN, huishoudster, geboren te Asse op één en dertig juli negentienhonderd twee en dertig, samenwonende te Hekelgem, Segershof nummer 38.

Gehuwd zonder huwelijkskontrakt en dus vallende onder het letterlijk stelsel der gemeenschap, krachtens de wet van veertien juli negentienhonderd zes en zeventig.

Eigenaars van :

De studio 1/C, op de eerste verdieping van de hiernavermelde residentie, met de acht en veertig/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

4) De Heer Norbert Lionel DURIEU, beheerder, geboren te Kortrijk op acht juli negentienhonderd en elf, en zijn echtgenote, Mevrouw Antonia Gabriella DESPRIET, zonder beroep, geboren te Kortrijk op negen februari negentienhonderd en tien, samenwonende te Kortrijk, Oudenaardsesteenweg nummer 22.

Gehuwd zonder huwelijkskontrakt en dus vallende onder het letterlijk stelsel der gemeenschap, krachtens de wet van veertien juli negentienhonderd zes en zeventig.

Eigenaars van :

Het appartement A/2 op de tweede verdieping van de hiernavermelde residentie, met de zes en negentig/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

5) De Personenvennootschap Met Beperkte Aansprakelijkheid "PRONOWEST", met maatschappelijke zetel

te Oostende, Stockholmstraat nummer 59, opgericht bij akte verleden voor Meester Maurice Quaghebeur, destijds notaris te Oostende op zeven en twintig augustus negentienhonderd vijf en zeventig, ingeschreven in het handelsregister te Oostende onder het nummer 32.050. Ingeschreven in het kantoor der Belasting op de Toegevoegde Waarde te Oostende onder het nummer 415.331.610

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Frédéric Robert VANDEPUTTE, wonende te Oostende, handelende ingevolge artikel 6 der statuten.

Eigenaar van :

Alle overige privatieven in de hiernavermelde residentie, zijnde :

De winkelruimte W/1 op het gelijkvloers, en de parking.

Op de eerste verdieping : de appartementen A/1, B/1, en E/1.

Op de tweede verdieping : de appartementen C/2 en E/2.

Op de derde verdieping : de appartementen C/3, D/3 en E/3

Op de vierde verdieping : de appartementen A/4, B/4, C/4, D/4, en E/4

Op de vijfde verdieping : de appartementen A/5, B/5, C/5, D/5, E/5

Op de zesde verdieping : het appartement TV-6, hebbende samen de tweeduizend honderd drie en veertig/tweeduizend vijfhonderd drie en veertigsten in de gemeene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Welke komparanten de ondergetekende Notaris aangezocht hebben hen akte te verlenen van volgende overeenkomst, rechtstreeks tussen hen afgesloten.

De komparanten hebben het voornemen de hiernavolgende wijziging aan te brengen aan de basisakte, verleden voor Notaris Maurice Henri QUAGHEBEUR, Doctor in de Rechten, Notaris te Oostende, op twee en twintig september negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven ten tweede kantoor der hypotheeken te Brugge op vijf oktober volgend, boek 3166 nummer 1, en gewijzigd bij akten van zelfde notaris op zestien november negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven ten voornoemde hypotheekkantoor op vijf en twintig november volgend boek 3187 nummer 15 en laatst gewijzigd op negentien november negentienhonderd zeven en zeventig, blijkens akte verleden voor zelfde notaris op negentien november negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven ten voornoemde kantoor der hypotheeken op acht en twintig november volgend boek 3163 nummer 2.

Betreffende de privatieven gelegen :

STAD OOSTENDE.

In een appartementsgebouw, in opbouw, genaamd "RESIDENTIE CENTRAL", staande en gelegen op de hoek van de Brabantstraat 2 en de Louisastraat, gekadastréer of het zijnde geweest, sektie A nummer 326/d, met een oppervlakte volgens titel van vijfhonderd en vijf vierkant meter, vijftien vierkante decimeter en volgens kadaster van vijfhonderd en vijf vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De komparanten sub 1) zijn eigenaars van hun voorbeschreven onroerende goederen, om ze te hebben aangekocht, tegen de maatschappij Promowest, op vier en twintig november negentienhonderd zeven en zeventig, blijkens akte verleden voor ondertgetekende Notaris overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Brugge op één december negentienhonderd zeven en zeventig, boek 3205 nummer 8

De komparanten sub 2) zijn eigenaars van het voorbeschreven onroerend goed, om het te hebben aangekocht jegens de maatschappij Promowest, blijkens akte verleden voor ondergetekende Notaris op drie en twintig december negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven ten tweede kantoor der hypotheeken te Brugge op vijf januari negentienhonderd acht en zeventig, boek 3186 nummer 23.

De komparanten sub 3) zijn eigenaars van het voorbeschreven onroerend goed, om het te hebben aangekocht jegens de maatschappij Promowest te Oostende, blijkens akte verleden voor Ondergetekende Notaris op negentien november negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Brugge op acht en twintig november volgend, boek 3163 nummer 25.

De komparanten sub 4) zijn eigenaars van het voorbeschreven onroerend goed, om het te hebben aangekocht jegens de maatschappij Promowest te Oostende, blijkens akte verleden voor ondergetekende Notaris te Oostende op elf april negentienhonderd acht en zeventig, overgeschreven ten tweede kantoor der hypotheeken te Brugge op één en twintig april volgend, boek 3330 nummer 13.

De komparanten sub 5) zijn eigenaars van het voorbeschreven onroerend goed, te weten :



A 129416

Tweede zegel.

-de gebouwen, om deze zelf te hebben doen oprichten, en de grond, bij aankoop ervan gedaan jegens 1) Mevrouw Yvonne Octavie Vanderjeugd, zonder beroep, weduwe van de Heer Nestor Verstraete, wonende te Oostende, en 2) Mevrouw Suzanne Mithilde Corneille Verstraete, hotelierster, echtgenote van de Heer Norman Bailey, wonende te Ridway Heights, Torquay, Devon, blijkens akte aankoop verleden voor Meester Maurice-Henri Quaghebeur, en Meester Paul Lambein, beiden notaris te Oostende op acht en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig overgeschreven ten tweede kantoor der hypotheeken te Brugge op zeventien maart volgend, boek 2962 nummer 15.

Na deze voorafgaande uiteenzetting verzoeken de komparanten de ondergetekende Notaris volgende wijziging aan de basisakte te willen aanbrengen ;

Wat betreft artikel vijf, op het gelijkvloers, dient deze gelezen te worden als volgt :

"De winkelruimte en lokaal voor parkings, burelen, showroom en verkoopsruimte, evenwel geen permanente drankgelegenheid, alsmede geen jeugdzalen voor jongeren, waarmede de mede-eigenaars klachten zouden kunnen oproepen.

Wat betreft artikel zes, de winkelruimte W/1, dient gelezen te worden als volgt :

"De winkelruimte W/1 bestaande uit : de eigenlijke winkelruimte vormende de hoek van de Brabantstraat, Wapenplein en Louisastraat, met private ingang uitgevend op het Wapenplein.

" De parkingruimte , showroom, burelen, verkoopruimte voor onder meer kleinhandel, met private inritten en alsook eventueel het dak voor overdekking open ruimte boven het gelijkvloers, te plaatsen door de eigenaar."

Wat betreft artikel zes -3°- betreffende het appartement 1/E, dient deze gelezen te worden als volgt :

" Inkomdeur, hall met vestiaire, W.C., badkamer met bad, de living uitgevende in de Brabantstraat, de keuken, de slaapkamer met terras, uitgevende op een open ruimte achteraan, het dak van deze open ruimte, en de slaapkamer uitgevende op de binnenkoer, met de in de vloer ingewerkte glasdallen voor licht

"van de garage en het toilet op het gelijkvloers, en
"verluchtingskoker van de garage op het gelijkvloers,
"waarvan de onderhouds- en herstellingskosten niet
"voor rekening van de mede-eigenaars zijn."

Wat betreft artikel zes -6°- betreffende het
appartement type 6/TV, dient deze gelezen te worden
als volgt :

" Inkomdeur, hall, living, keuken, W.C, bureel,
"slaapkamer, nachthall, badkamer met bad en doucheceel,
"alsmede het grote terras uitgevende op de Louisastraat,
"Wapenplein en; xabantstraat, evenals het terras aan de
"achtergevel en het exclusieve gebruiksrecht van het
"dak op de zesde verdieping, zonder de herstellingskos-
"ten van de mede-eigenaars, indien het een nalatigheid
"van deze mede-eigenaars betreft.

"Als gemene delen.:

" De trapzaal met trap en de nooduitgang op het terras,
"en de liftmachinekamer voor zover deze zich op de zes-
"de verdieping bevindt."

Wat betreft artikel zes - 7°-, dient deze gele-
zen te worden als volgt :

"Het platte dak met de bovenbouw der schoorstenen en
"aera's. Het gebruik van dit dak op de zesde verdieping
"is een exclusief recht van de eigenaar van de zesde ver-
"dieping, verbonden met de eventuele herstellingskosten
"voor zover deze het gevolg zijn van fouten begaan door
"de eigenaars."

Wat betreft artikel zeven -6°- dient deze gele-
zen te worden als volgt :

"De toegang tot het dak is verboden voor de mede-eigenaars
"of huurders, tenzij in geval van nood.
"Hiermede wordt bedoeld het dak boven de vijfde verdieping
"waar alleen de eigenaar van de zesde verdieping het
"toegangsrecht heeft, en dit in exclusiviteit."

"Zij mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging
"van welke aard ook ondergaan door voornoemde, die enkel
"en alleen de gebruiksprioriteit bezit, uitgezonderd voor
"het aanbrengen van windschermen, bloemen, bomen of plan-
"tenbakken, zonneschermen, zonnnetenten, antennes, barbe-

"cue, buiten-of binnenschouwen, tuinaanleg, leuningen,
"verlichtingsarmaturen, en deze laatste zaken mogen niet
"in tegenspraak zijn met de reglementering

Wat betreft artikel zeven -7°- dient deze gelezen
te worden als volgt :

"Het opstellen van private antennes op het dak is niet
"toegelaten, met uitzondering voor de eigenaar van de zes-
"de verdieping en appartement E/5, en het gedeelte van
"het gelijkvloers, mits betaling van de verschuldigde
"taks."

Wat betreft artikel zeven -8°- dient deze gelezen
te worden als volgt :

"Geen enkele eigenaar, huurder of gebruiker van een pri-
"vatief in het flatgebouw zal een immobiliënkantoor noch
"burelen of kabinetten mogen inrichten in het flatgebouw,
"zonder de voorafgaande toestemming van de bouwheer, met
"uitzondering van de eigenaar van de zesde verdieping,
"appartement E/5, en het gedeelte van het gelijkvloers".

Wat betreft artikel zeven -9°- dient deze gelezen
te worden als volgt :

"In geval de achtergrond zou overdekt worden, zouden er
"eventueel twee of meerdere ingebouwde koepels mogen ge-
"plaatst worden, en een gedeelte in glazen bedekking.
"Dit dak zal door niemand mogen belopen worden, behalve
"door de eigenaar van het gedeelte gelijkvloers alwaar
"dit dak zich bevindt. De onderhouds- en herstellingskos-
"ten zijn ten laste van de eigenaars."

Wat betreft artikel zeven - 12°- dient deze gelezen
te worden als volgt :

"Een garageruimte moet worden gebruikt als parking voor
"zes auto's. Onder geen enkele voorwaarde zal het aantal
"mogen worden verminderd. Er is alhier overeengekomen dat
"de parkeerplaatsen door de koper zullen worden afgestaan
"aan de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijk-
"heid Promowest, althans wat betreft de vereiste parkeer-
"gelegenheden welke door de Stad Oostende worden vereist."

"Met behoud van deze zes parkings heeft de kompa-
"rant nochtans de mogelijkheid een gedeelte te gebruiken
"als bureelruimte, showroom, verkoopsruimte en kleinhan-
"del en zal dan ook naar goeddunken de vereiste binnen-
"muren kunnen plaatsen.



"In deze ruimte zal de komparant of zijn rechthebbende
"een vrij beroep of kleinhandel mogen uitoefenen en zal
"dit voornoemd privaatief kunnen vernuren.

Wat betreft artikel zestien tress : statuten der te
rassen en koeren, dient deze als volgt aangevuld te word

"De eigenaar van het gelijkvloers krijgt de toestemming
"voor het plaatsen van toilet, afwasbak en lavabo, mits
"indienen van de gewijzigde plannen.
"Eveneens krijgt hij toestemming voor het plaatsen van v
"lichtingspunt (glasdal), voor het toilet (50x50cm), en
"ander glasdal van één meter x anderhalve meter voor ver
"ting in de garage. Evenwel dient dit stevig genoeg te z
"gezien deze ruimte dienstig is als koer voor de privatie
"op de eerste verdieping, welke kunnen belopen worden.
"Deze beide glasdallen worden op zijn kosten geplaatst in
"de vloer van het koertje op de eerste verdieping, appart
"ment 1/E. Hij mag eveneens een verluchtungskoker (binnen
"maat (70x40cm) plaatsen, voor de verluchting van de garag
"De eigenaar van de garage mag eveneens een vijftal water
"afvoerpunten plaatsen in deze ruimte en op zijn kosten
"aansluiten op de rioleringsbuizen.

De eigenaar van het gelijkvloers zijde parking, mag
"op zijn kosten een rechtstreekse uitgang plaatsen van
"de garages of andere ruimte rechtstreeks uitgevende op
"de straat.
"Bij de inplanting van deze deur alsook de conceptie
"ervan zal rekening worden gehouden met de architectuur
"van de voorgevel, kant Brabanstraat, en dienen plannen
"ingediend, ingeval de uitvoering verschilt ten opzichte
"van de goedgekeurde bouwplannen en gewijzigde plannen.

Wat betreft de toebedeling der gemene delen dient
deze als volgt te worden gelezen, wat betreft de onder-
grond :

ARTIKEL TIEN.

1.- In de ondergrond.

a) de bar-office	141
b) de sanitaire installatie bar	9
c) sanitaire installatie winkel globaal	9
d) kelder winkel globaal	12
e) de hoogspanningskabine	1

Zonder enige wijziging te brengen aan het aantal
aandelen, in het bijzonder aan de tweeduizend vijfhonderd



A 128718

Derde zegel.

drie en veertigsten in de gemene delen van het gebouw was onder de grond, wordt op het zesde technische diep een kleine wijziging aangebracht welke vermeld staat op het plan nummer II, betreffende de doorsnede ter vervanging van het oud plan nummer II.

Ook wordt hier het oud plan nummer 2, betreffende de kelders, vervangen door een nieuw plan nummer 2

Deze twee nieuwe plannen vormen een geheel met de tien andere plannen, welke gehecht zijn gebleven aan voormelde basisakte, en het geheel moet opgevat worden en gelezen worden in fungering de ene met de andere.

Voor het overige blijft de basisakte geheel onveranderd.

VERKLARING PRO FISCO

Partijen kregen lezing van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten, luidend als volgt : "ingeval van bewimpeling aangaande de prijs en lasten of overgekomen waarde is elk der kontrakterende partijen een boe te verschuldigd, gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd".

BEWIJSSCHRIFT VAN BURGERLIJKE STAND.

Ondergetekende Notaris, op het zicht der door de vereiste officiële stukken, bevestigt de juistheid der naam, voornamen, plaats en data van geboorte der partijen zoals deze ten hoofde van deze akte zijn vermeld.

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en ereloon van deze akte zijn ten laste van de Personenvennootschap met beperkte Aansprakelijkheid "PROMOWEST".

WOONSTKEUS.

Voor de uitvoering van deze akte en haar gevolgen kiezen de partijen woonst ter hun respectievelijke domicilie en zetel, zoals hiervoor is aangeduid.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostende,
Datum als voormeld

Rep.Nr. 3130

Akte van Oostende



A 920346

1022/79

TEN JARE NEGENTIENHONDERD NEGEN EN ZEVENTIG

OP ZEVEN DECEMBER

Voor Ons, Meester Maurice-Henri QUAGHEBEUR, Doctor in de Rechten, Notaris te Oostende.

IS VERSCHENEN :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid " PROMOWEST ", met zetel te Oostende, Stockholmstraat 59 , opgericht bijakte verleden voor Meester Maurice Quaghebeur, destijds notaris te Oostende, op zeventwintig augustus negentienhonderd vijfenzeventig, ingeschreven in het handelsregister te Oosten de, onder nummer 32.050, en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden blijkens proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering gehouden voor Meester Alphonse Lacourt, Notaris te Oostende, op zeven juli negentienhonderd negen en zeventig, neergelegd ter publicatie bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brugge, afdeling Oostende.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Frédéric Robert VANDEPUTTE, beheerder, wonnende te Oostende, Stockholmstraat nummer 59.

Zaakvoerder van gezegde vennootschap, handelend krachtens artikel zes van de statuten.

HIERNA GENOEMD "DE KOMPARANT"

De komparant heeft ons verzocht te akteren hetgeen volgt :

De komparant richt een appartementsgebouw op welke is genaamd "RESIDENTIE CENTRAL", en beschreven wordt als volgt :

STAD OOSTENDE.

In een appartementsgebouw, in opbouw, genaamd "RESIDENTIE CENTRAL", staande en gelegen op de hoek van de Brabantstraat 2 en de Louisastraat, gekadastreerd of het zijnde geweest sektie A nummer 326/d, met een oppervlakte volgens titel van vijfhonderd en vijf vier-

kante meter vijftien vierkante decimeter, en volgens
cadaster van vijfhonderd en vijf vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Residentie CENTRAL en de privatieven in opbouw,
waaruit ze is samengesteld, hebben een juridisch be-
staan gekregen volgens de schikkingen der voormelde ba-
sisakte, waarbij de residentie CENTRAL, met de grond
waarop ze staat, werd onderworpen aan het stelsel der
horizontale eigendom.

De reeds bestaande gebouwen behoren de personen-
venootschap met beperkte aansprakelijkheid "Promowest"
om ze te hebben doen oprichten.

De hiervoor beschreven gronden behoren de vennoot-
schap "Promowest" toe, te weten :

Bij akte verleden voor Meester Maurice Henri Qua-
shebeur, en Meester Paul Lambein, beiden notarissen te
Oostende, op acht en twintig februari negentienhonderd
zeven en zeventig, en welke is overgeschreven ten twee-
de hypotheekkantoor te Brugge op zeventien maart vol-
gend, boek 2962 nummer 15, jegens 1) Mevrouw Yvonne Oc-
tavie Vanderjeugd, zonder beroep, weduwe van de Heer
Nestor Verstraete, wonende te Oostende, en 2) Mevrouw
Suzanne Mathilde Corneille Verstraete, hotelierster,
echtgenote van de heer Norman Bailey, wonende te Ridway
Heights, Torquay, Devon.

Voorbeschreven onroerend goed behoorde oorspron-
kelijk toe aan de echtgenoten Verstraete-Vanderjeugd
bij aankoop ervan gedaan jegens Mevrouw Céline Constan-
ce Cathérine Marie Cool, zonder beroep, en haar echtge-
noot, de heer Edouard Gompel, hotelier, samen wonende
te Brussel, krachtens akte verleden voor notaris Joseph
Dupont, te Brussel, op veertien november negentienhon-
derd éénendertig, overgeschreven ten Hypotheekkantoor
te Brugge, op tien december volgend, boek 1931 nummer
18.

De heer Nestor Albert Cornelis Verstraete, in le-
ven rustend hotelhouder, is overleden te Oostende, op
vijfentwintig juli negentienhonderd negenenvijftig, na-
latende als enige reservataire erfgename, zijn enige
dochter Mevrouw Suzanne Verstraete, voornoemd.

De echtgenoten Verstraete-Vanderjeugd waren gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, krachtens hun huwelijkskontrakt, verleden voor notaris Franciscus Felix Van Caillie, destijds te Oostende, op zestien februari negentienhonderd éénentwintig, en krachtens gifte vervat in voormeld huwelijkskontrakt, is de nalatenschap van de heer Nestor Verstraete overgegaan als volgt :

1) voor één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Yvonne Verstraete-Vanderjeugd, voornoemd en

2) voor de helft in volle eigendom en één/vierde in naakte eigendom aan zijn enige dochter, Mevrouw Suzanne Verstraete, echtgenote Norman Bailey.

De beschrijving van het gebouw, wat betreft de vlakken van de tweede tot en met de vierde verdieping, en meer in het bijzonder de beschrijving van het appartement type E, dient gelezen te worden als volgt :

" Het appartement type E voorafgegaan door het nummer van de verdieping, omfattende :

" Inkomdeur, hall met vestiaire, W.C, badkamer met
"bad, de living uitgevende op de Brabantstraat, de keu-
"ken, de twee slaapkamers, beiden uitgevende op een open
"ruimte achteraan, waarvan één met terras en de slaapka-
"mer uitgevende op de binnenkoer met terras.


Voor het overige blijft de basisakte hier voormeld in zijn geheel ongewijzigd.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Oostende.

Datum als voormeld.

En na gedane lezing heeft de komparant samen met Ons, Notaris, getekend.



Gevegt onder de naam van *John Bourne*
te Oostende Reg. n. 13 *13 December*
1900 *77 boek 17 blad 53 vak 3*
Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig fr.
225 F. De ontvanger, *W.*

W.
M. BOURNE

