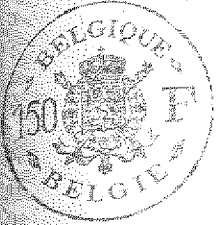


332. 66 2.
plan 252. 502.

2184/1968



D 375785

EERSTE BLAD ./.

RA

BASISAKTE

GEBOUW " E L Y S I U M "

Het jaar NEGENTIENHONDERD TACHTIG.
Op ZEVENENTWINTIG MEI.
Voor Yves TYTGAT, Notaris te Gent.
Is verschenen :

I.-VERSCIJNSTER.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"BOUWONDERNEMING D.VANHOVE", met maatschappelijke zetel te
Gent, Oude Houtlei, 70.

Handelsregister :

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer
100.638; B.T.W. 400.115.102.

Erkenningsnummer aannemer : 9.164, klasse VI, Categorie D;
toegekend volgens Ministerieel Besluit van twee oktober.
negentienhonderd vijf en zeventig.

Oprichting :

Opgericht op vijftien september negentienhonderd zeven en
zestig, bij akte verleden voor Notaris Stefaan De Wolf te
Kruishoutem, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van zes oktober nadien, onder nummer 2228-11.

Laatste wijziging statuten :

Waarvan de statuten werden gewijzigd op acht juli negen-
tienhonderd zeven en zeventig, bij akte verleden voor
Notaris Daniel Van den Weghe te Zulte, bekendgemaakt in de
bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier augustus
negentienhonderd zeven en zeventig, onder nummer 3240-7.

Vertegenwoordigd door :

De heer Daniël Vanhove, wonende te Gent, Kortrijkse
steenweg, 479/A.

Hoedanigheid :

In hoedanigheid van directeur-zaakvoerder aangesteld bij
gemelde akte in datum van acht juli negentienhonderd zeven
en zeventig, en handelend ingevolge artikels 13 en 14
van de statuten.

II.-VOORWERP VAN DE AKTE.

Verschojnster heeft verklaard een appartementsgebouw op te
richten en de basisakte (juridisch statuut) op te stellen.
Verschojnster is eigenares van de grond en het op te
richten gebouw.

III.-AANDUIDING VAN HET GOED.

STAD GENT, 25e afdeling (SINT DENIJS WESTREM).

Een perceel grond hoek KORTRIJKSE STEENWEG en KAPELSTRAAT,
gekend ten kadaster Sectie A nummer 285/G voor een grootte
van drieduizend vijfhonderd negen en dertig vierkante
meter.

Gekend volgens oude titels Sectie A nummers 285/A/2,

286/M/2, 286/N/2 en 286/O/2 voor een grootte volgens meting van negentien aren twee en dertig centiaren vierentachtig vierkante decimeter. Het perceel 285/A/2 de bedding vormend van de buurtweg nummer 35.

De nummers 285/E en 286/P/2 voor een grootte volgens meting van zestien aren vijf centiaren vijfenzeventig vierkante decimeter.

Palend of bepaald hebbend :

Noord-Oost : Mortier-Blancke Julien Josephus René en consoorten, handelaar te Gent en de verschijner;

Zuid-Oost : de Kapelstraat en de Kortrijkse steenweg;

Zuid-West : Rivaer-Deboiserie Weduwe Jules te Gent, en andere

Noord-West : Regie der Luchtwegen te Brussel.

IV.-OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwonderneming D.Vanhove" is eigenares van de eventueel reeds opgerichte gebouwen om ze te hebben opgericht op grond aangekocht jegens de naamloze vennootschap

"Immobilienvennootschap van de Distributie" in 't frans "Immobilière de la Distribution" in 't kort "Imodis" te

Antwerpen, krachtens akte verleden voor Notaris Yves Tytgat te Gent op acht en twintig september negentienhonderd negen en zeventig, overgeschreven ten eerste kantoor van Hypotheken te Gent op negen oktober nadien, boek 1661 nummer 22.

De naamloze vennootschap "Imodis" was er eigenares van als volgt :

deels : zijnde nummers 285/A2, 286/M2, 286/N2 en 286/O2 door aankoop jegens de naamloze vennootschap "Brouwerij Excelcior-Gent" te Gent, krachtens akte verleden voor Notaris Frédéric Aeby te Antwerpen, op zeven en twintig juli negentienhonderd een en zeventig, overgeschreven ten eerste kantoor van Hypotheken te Gent op vijf augustus negentienhonderd een en zeventig, boek 375 nummer 1.

De "Brouwerij Excelcior-Gent" was er eigenares van krachtens proces-verbaal van openbare toewijs, afgesloten door Notaris William Cruyt te Gent op dertig juni negentienhonderd zeven en dertig, overgeschreven ten eerste kantoor van Hypotheken te Gent op acht en twintig juli negentienhonderd zeven en dertig, boek 23 nummer 6.

deels : zijnde nummers 285/E en 286/P2 door aankoop jegens de heer Henri Léon Mertens, bediende, van goederen gescheiden echtgenoot van Mevrouw Aline Molitor te Watermael-Bosvoorde, krachtens akte verleden voor Notaris Frédéric Aeby voornoemd, op zeven en twintig september negentienhonderd een en zeventig, overgeschreven zoals hoger op zeven oktober negentienhonderd een en zeventig boek 399 nummer 3.

De heer Léon Mertens had zelfde aangekocht krachtens

proces-verbaal van openbare toewijs, afgesloten door Notaris William Cruyt te Gent op een en dertig augustus negentienhonderd drie en twintig, overgeschreven ten onverdeelde kantore van Hypotheken te Gent op negentien september daarna, boek 4531 nummer 25.

V.-BASISAKTE.

1. Algemeen.

Onderhavige akte met zijn bijlagen vormt de basisakte van het gebouw. De bijlagen maken er integrerend deel van uit. De tegenwoordige basisakte strekt tot de bepaling der rechten en plichten van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars en mede-eigenaars, alsmede van de toekomstige bezitters van eigendoms- of genotsrechten. Dientengevolge zal in elke akte van eigendomsoverdracht of -aanwijzing en van vestiging van eigendoms- of genotsrechten moeten vermeld staan dat de betrokkenen kennis hebben van deze akte en van al de beslissingen, ten alle tijde genomen door de algemene vergaderingen der medeeigenaars en er de voorwaarden zullen van naleven.

2. Naam van het gebouw.

Het gebouw draagt de naam "ELYSIUM".

3. Plannen.

Volgende plannen worden ter verduidelijking en slechts aanduidend aan deze akte gehecht zonder dat dit aan wie ook het recht geeft de strikte uitvoering ervan te eisen zo de gemene en privatieve delen van het opgerichte gebouw voldoen aan de geest van de overeenkomsten onder betrokken partijen.

Plan 1: kelder en gelijkvloers.

Plan 2: verdieping 1 en 2.

Plan 3: verdieping 3 en dakplan.

Plan 4: inplanting - autostandplaatsen.

Plan 5: voorgevel, zijgevel rechts.

4. Bouwvergunning.

De bouwvergunning voor het gebouw werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op vijf november negentienhonderd negen en zeventig.

5. Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw is onderverdeeld in ruimten dienstig voor kantoren en/of toonzalen en/of appartementen en/of studio's en autostandplaatsen en garagen.

A. KELDERING.

a) gemene delen :

- gangen naar kelders.
- verwarmingslokaal, gaslokaal.
- liftkokers en twee liften.
- trapzaal en trap.
- sas.
- lokaal voor watermeters en vuilnisbakken.
- buizenkokers.
- vuilniskoker.
- en/of vergaderzalen.

b) privatieve delen :

1. Kelder genummerd K 6 bestaande uit :

- laad- en losplaats van gelijkvloersniveau naar kelder-niveau met inrij en kantelpoort.

- kelderruimte met lastenlift, plaats voor afzonderlijke verwarming en gaslokaal.

Deze kelder heeft een oppervlakte van vierhonderd drie en tachtig vierkante meter zestig vierkante decimeter.

2. Vijf kelders genummerd K 1 tot K 5.

B. GELIJKVLOERS.

a) gemene delen :

- inkomhall met brievenkasten en meterkasten.

- hall.

- liftkokers met twee liften.

- trapzaal met trap.

- buizenkokers.

- vuilniskoker.

- toegangswegen van en naar garages en autostandplaatsen, oude buurtweg nummer 35 en tuin.

b) privatieve delen :

1. Toonzaal of kantoorruimte genummerd A in te delen volgens gebruik, met vooraan twee hellende vlakken en een trap naar overdekte inkom.

De eigenaar van deze privatieve delen behoudt het recht, zo hij ook eigenaar is van de kelder K 6 voormeld of mits toestemming van deze laatste, één of meer trappen en/of liften te plaatsen om deze niveaus in verbinding te stellen zonder dat dit de stevigheid van het gebouw in het gedrang mag brengen.

De architect van het gebouw of bij gebrek een architect aan te stellen door de syndicus zal hierover controle mogen uitoefenen op kosten van de medeëigenaars.

Deze toonzaal heeft een oppervlakte van zevenhonderd achttien vierkante meter zeventien vierkante decimeter.

2. Vijftien garages genummerd G 1 tot en met G 15..

3. Vijfentwintig autostandplaatsen genummerd P 1 tot en met P 25.

C. EERSTE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- hall.

- trapzaal met trap.

- liftkoker met twee liften.

- buizenkokers.

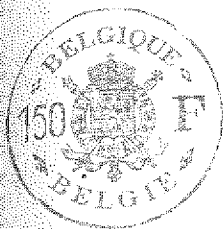
- vuilniskoker.

b) privatieve delen :

1. Bureelruimte en/of vergaderruimte (eventueel verder in te delen) genummerd B 1 links vanuit de steenweg van Kortrijk naar Gent gezien, met een oppervlakte van vierhonderd zeventien vierkante meter vijfenveertig vierkante decimeter. Dit privaatief deel breidt zich uit

2. Appartement genummerd B 2 vooraan rechts vanuit dezelfde steenweg gezien, met een oppervlakte van honderd vijf en vijftig vierkante meter vijf en zestig vierkante decimeter.

met een terras op een deel van het plat dak boven de linkse rotonde van de toonzaal of het gelijkvloers. De eigenaars en rechthebbenden van dit privaatief deel zullen de uitsluitende verantwoordelijkheid van de waterdichtheid en het onderhoud van dit terras op zich nemen, zodat de eigenaars en rechthebbenden van de toonzaal hierover nooit zullen bekommers worden.



D 375786

Dit appartement breidt zich uit met een terras op een deel van het plat dak boven de rechtste rotonde van de toonzaal op het gelijkvloers. De eigenaars en rechthebbenden van dit appartement zullen de uitsluitende verantwoordelijkheid van de waterdichtheid en het onderhoud van dit terras op zich nemen zodat de eigenaars en rechthebbenden van de toonzaal hierover nooit zullen bekommerd worden.

Aangezien niet voorzien is dat dit privaatief deel toegang neemt langs de gemene delen zal het niet deelnemen in zekere bijzondere algemene onkosten.

Vanaf de dag waarop toegang zou worden genomen zal de bijdrage voorzien worden. Deze feitelijke situatie is onwederkerig en definitief. Alle kosten met betrekking tot /
D. TWEEDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- hall.
- liftkoker met twee liften
- trapzaal met trap.
- buizenkokers.
- vuilniskoker.

b) privaatieve delen :

Bureelruimte en/of vergaderruimte genummerd C (eventueel verder in te delen) met een oppervlakte van vijfhonderd drie en zeventig vierkante meter tien vierkante decimeter.

E. DERDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- zelfde als tweede verdieping.

b) privaatieve delen :

- zelfde als tweede verdieping genummerd D met een oppervlakte van vijfhonderd drie en zeventig vierkante meter tien vierkante decimeter.

F. VIERDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- hall.
- machinekamer liften.
- buizenkokers.
- vuilniskokers.

b) privaatieve delen :

Bureelruimte genummerd E (eventueel verder in te delen) met een oppervlakte van ongeveer driehonderd vierkante meter.

6. Verklaring van verdeling - Gevolgen.

De verschijnster verklaart dat het gebouw bestaat uit gemeenschappelijke delen en privaatieve delen. Deze uitdrukkelijke wilsverklaring brengt vanaf heden deze eenheden tot stand in onderscheiden goederen die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden en wegens overlijden alsook van alle overeenkomsten. (met voorbehoud voor de kelders)

Elk van deze privaatieve eenheden omvat :

- . een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom.
- . een zeker aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen

DERDE BLAD ./.

de aansluiting aan de gemene delen zijn uitsluitend tenlaste van de eigenaars van desbetreffend privaatief deel./.

van het gebouw, welke zich bevinden in een toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een privaatief deel omvat noodzakelijk-er wijze de vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er op betrokken zijn en erbij behoren. Deze delen maken een onafscheidbaar geheel uit.

7. Kwotiteiten.

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in tienduizend/tienduizendsten en staan in gedwongen onverdeeldheid en medeigendom. De onderverdeling van de privaatieve delen in gerechtigheden in gemeenschappelijke delen gebeurt als volgt :

1. Kelder K 6 : zeshonderd vijftig/tienduizendsten.
2. Kelders K 1 tot en met K 5 : geen.
3. Toonzaal A : tweeduizend/tienduizendsten.
4. Bureelruimte B 1 : duizend honderdzeventig/tienduizendsten.
5. Appartement B 2 : vierhonderddertig/tienduizendsten.
6. Bureelruimte C : duizend zeshonderd/tienduizendsten.
7. Bureelruimte D : duizend zeshonderd/tienduizendsten.
8. Bureelruimte E : zeshonderdvijftig/tienduizendsten.
9. Garages G 1 tot en met G 15 : elk zestig/tienduizendsten, zij samen negenhonderd/tienduizendsten.
10. Autostandplaatsen P 1 tot en met P 10 op en met voortuin : samen vierhonderd/tienduizendsten.
11. Autostandplaatsen P 11 tot en met P 25 : elk veertig/tienduizendsten, zij samen zeshonderd/tienduizendsten.

8. Verzekering aan recht van natrekking.

Teneinde aan deze verdeling in privaatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwispbare wettelijke basis te geven, doen de huidige eigenares en de toekomstige eigenaars van privaatieve delen, door de enkele verwerving ervan, afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- 1° het privaatief gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- 2° de aandelen in de gemeenschappelijke delen met betrekking op zijn privaatief deel. Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel, mits overeenkomstige afstand der rechten van de andere.

9. Reglement van medeigendom.

De verdeling van het gebouw in privaatieve delen, hebbend als onafscheidelijke bijbehoorten aandelen in de medeigendom en gedwongen onverdeeldheid in de gemene delen, vereist het bestaan van een algemeen reglement van medeigendom, met als doel :

- de rechten van eigendom en medeigendom te bepalen;
- de wijze waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden vast te stellen;
- de bijdrage van elke medeigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement zal aan deze akte gehecht blijven.

Dit reglement omvat :

A. Het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt :

- a) de verdeling van de eigendom;
- b) het onderhoud;
- c) de bewaring en eventueel de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw. Deze beschikkingen en erf-dienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging dan met eensgezinde beslissing van al de mede-eigenaars. Dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

B. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de punten betreffende het maatschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw. Dit reglement kan gewijzigd worden zoals erin bepaald.

10. Nederlegging voor minuut.

Desgevallend zal de verschijnster bij afzonderlijke akte neerleggen voor minuut van ondergetekende Notaris :

- a) een algemene beknopte beschrijving der werken en gebruikte materialen;
- b) de algemene verkoopsvoorwaarden.

11. Woonstkeuze, aanwijzing van rechtsmacht.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de betrokken partijen woonplaats moeten kiezen voor de rechtspraak, in het ambtsgebied van de rechtbanken van de ligging van het goed, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het goed zelf.

12. Gemene diensten.

A. WATER.

Het totaal gebruik van koud water voor het gebouw zal aangerekend worden aan de eigenaars van privaatieve delen naar rato van de tienduizendsten, tenzij hiervoor afzonderlijke tellers worden geplaatst op ieders leidingen. Zij zullen eveneens een som door de verdelende maatschappij bepaald, voor aansluiting aan het net, betalen.

B. ELEKTRICITEIT.

In elk privaatief deel is een verdeelbord opgesteld. De elektrische tellers van deze delen zijn in het tellers-lokaal ondergebracht.

C. VERWARMING.

De verwarming gebeurt bij middel van gas of op elke andere wijze later te bepalen door de algemene vergadering der mede-eigenaars beraadslagend met een meerderheid van drie/vierden der mede-eigenaars.

Deze dienst werkt volgens de richtlijnen aan te duiden door de algemene vergadering, beslissend bij gewone meer-

VIERDE BLAD ./.

84.

derheid van stemmen, met dien verstande dat ieder eigenaar in zijn lokalen aanspraak mag maken op een normale warmtegraad.

De deelname in de verbruiksonkosten van deze dienst is verplicht voor alle eigenaars van delen, en wel als volgt

- dertig ten honderd (30 %), te verdelen volgens het aantal tienduizendsten;

- zeventig ten honderd (70 %), te verdelen volgens aanduiding der individuele tellers.

Het privaatief verbruik wordt verrekend naar rato van op ieder radiator geplaatste verdampingsmeter.

Ieder privaat deel heeft zijn eigen warm-waterbedeling bij middel van boilers.

De herstellings-, onderhouds- en vernieuwingskosten in verband met deze dienst worden verdeeld tussen alle eigenaars van delen, elk in verhouding van hun aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars evenwel der autobergplaatsen en parkings zullen niet moeten tussenkomen in de betaling der kosten der centrale verwarming mits er ook geen gebruik van te maken.

Afwijking.

De eigenaars van kelder K 6, het volledig gelijkvloers en het en het appartement B 2 op de eerste verdieping, beschikken over een private verwarmingsinstallatie zodat zij niet tussenkomen in eender welke kosten van verbruik, onderhouds- en herstellingswerken.

De kosten van verbruik, onderhoud en herstellingen van hun private installatie blijven volledig ten hunne laste.

De toegang tot de machinekamer van centrale verwarming en lift is enkel toegelaten aan de beheerder of zijn aangestelde.

Hij alleen mag de apparaten regelen.

D. PARK - PRIVATE WEGEN.

Het gebouw is omringd door een park en heeft toegang tot de openbare weg langs private wegen.

Zowel het park als de private wegen zullen aaangelegd en onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten van de mede-eigenaars onder te verdelen a rato van de tienduizendsten. De verschijnster zal in het park of op de toegangswegen alle publiciteit mogen voeren met betrekking tot de verkoop en/of verhuur van delen in het gebouw.

De mede-eigenaars zullen in algemene vergadering een zaakgelastigde aanstellen met het oog op het onderhoud, de aanleg en het toezicht over park en toegangswegen.

Deze zaakgelastigde zal de algemene vergadering geldig vertegenwoordigen tegenover derden (ondermeer mede-eigenaars van toegangswegen) en hij zal met hen alle kontrakten geldig kunnen afsluiten en de algemene vergadering geldig binden.

De mede-eigenaars zullen steeds bijdragen in de verwezenlijking van zijn opdrachten en hem desgevallend bemachtigen bij authentieke akte.

Het gebruik der toegangswegen zal desgevallend bij wijze van reglement onder de mede-eigenaars kunnen geregeld worden.

Het park zelf maakt integraal deel uit van de gemene delen.

Het is verboden het te gebruiken als speeltuin, of voor personen vreemd aan het gebouw. Het gebruik ervan voor of door huisdieren is verboden.

E. KELDERS.

De kelders K 1 tot en met K 5 hebben zoals hoger vermeld geen aandelen in de gemene delen van het gebouw. Zij blijven afhankelijk van de privatieve delen waarmee zij verbonden zijn.

Het is toegelaten twee of meerdere kelders te verenigen in één lokaal, door de scheidingsmuur te verwijderen, doch enkel onder toezicht van en mits akkoord van de architect van het gebouw.

De vervreemdingen en ruilingen van kelders zijn slechts toegelaten onder de eigenaars van privatieve delen. Deze vervreemdingen veranderen niets aan de kwotiteiten verbonden aan de privatieve delen. Alleen aan eigenaars of gebruikers van privatieve delen kan een kelder in gebruik of in huur gegeven worden.

F. ANTENNES - TELE - EN RADIODISTRIBUTIE - CB-ANTENNE.

Er zijn geen antennes voorzien. Er bestaan ledige leidingen voor radio en televisiedistributie. De mede-eigenaars kunnen om de aansluiting verzoeken op eigen kosten. CB-antennes mogen slechts geplaatst worden op eigen kosten en risico, mits toelating van de algemene vergadering.

G. KANALISATIES.

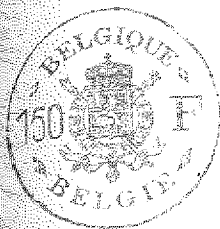
De afloopbuizen, water- en elektriciteitsleidingen en alle andere leidingen en kanalisaties mogen door de privatieve kelders, gemeenschappelijke en zelfs privatieve delen aangelegd worden langs de wanden en het plafond. De eigenaars en gebruikers zullen vrije toegang moeten verlenen tot deze lokalen indien zulks wordt vereist (herstellingswerken), en dit zonder enige vergoeding.

H. LIFTEN.

Indien de verschijnster het nodig acht de liften uit te rusten met bijzondere apparaturen (verdiepingsaanduiders, pic-up systemen, mono-bouton, liftmotor met verschillende snelheden) zullen de plaatsings- en onderhoudskosten een gemeenschappelijke last uitmaken. Zij beslist vrij over opportuniteit van deze installaties zonder verhaal van de verkrijgers.

I. ANDERE APPARATUREN.

Indien zulks nodig mocht blijken zullen de mede-eigenaars alle vormen van apparatuur mogen aanwerven. (bijvoorbeeld waterverzachting, ontkalking, brandblussers, verlichting enzovoort). Dit maakt een algemene last uit, onder te verdelen naar de tienduizendsten.



D 375787

VIJFDE BLAD ./.

87

J. EERSTE IN-GEBRUIK-NAME.

Van zodra de gemeenschappelijke diensten, hetzij voor geheel van het gebouw, hetzij voor een gedeelte ervan, zelfs vóór de voorlopige inbezitneming van de privatieve delen door medeëigenaars een aanvang nemen, moeten de gemeenschappelijke onkosten evenals de eventuele beheers- of andere kosten, gedragen worden door de medeëigenaars zoals voormeld. De algemene onkosten ten laste van nieuwgekochte privatieve delen zijn ten laste van de verkrijger vanaf de dag van ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.

Teneinde het gebouw (of een deel ervan) in zekere elementen te beveiligen, zal de verwarming door verschijnster mogen in gang gezet worden op het ogenblik dat zij het nuttig zal oordelen, zelfs vóór de in ontvangstneming van de privatieve delen door de medeëigenaars. Dit maakt alsdan een gemeenschappelijke last uit.

De onkosten van plaatsing en aansluiting van welkdanige algemene meters en tellers vallen ten laste van de medeëigenaars. De onkosten van plaatsing en aansluiting van partikuliere meters en tellers zijn ten laste van de begunstigde.

K.Kosten - cijzen - belasting en taksen.

Door de eenvoudige daad van aankoop van een privaat lot zijn de kopers onherroepelijk gehouden aan de verschillende instellingen te betalen of terug te betalen aan de verschijnster, mocht zij deze voorgeschooten hebben, vanaf het ogenblik van hun opeising, benevens de registratierechten, belasting over de toegevoegde waarde, notariskosten en honoraria, aandeel in de kosten der basisakten, ook alle kosten, cijzen, belastingen en taksen, zoals de kosten van leidingen, materialen, aanleg en aansluiting van gas, water, elektriciteit, riolering radio-televisie, wegenis, voetpaden en kantstenen, bouwaksen en alle andere cijzen, belastingen en taksen met betrekking op de bouw. Deze opgave is exemplatief en niet beperkend.

L.Overgangsbepalingen.

Worden met verkochte privatieve delen gelijkgesteld, de overgedragen, afgestane, door verschijnster verhuurde of door haar ingebruikgenomen privatieve delen.

Tot de verkoop van één/derde der tienduizendsten in de privatieve delen, zullen de reeds verkochte privatieve delen vijftig procent van de aan hun privaat deel verbonden tienduizendsten dragen. Verschijnster zal tussenkomen voor het resterend gedeelte in de algemene onkosten.

Van zodra één/derde der tienduizendsten in de privatieve delen verkocht zijn zal elke houder van een privaat deel bijdragen in de algemene onkosten in dezelfde verhouding tot de reeds verkochte delen als het aandeel van zijn privaat deel in de tienduizendsten van het gebouw.

(bijvoorbeeld : na verkoop van vierduizend/tienduizendsten zal de houder van een privaatief deel met vierhonderd/tienduizendsten in de gemene delen, moeten tussenkomen a rato van vierhonderd/vierduizendsten in de algemene onkosten van het gebouw.

Wanneer echter slechts 2500/10.000e verkocht zijn zal zelfde houder slechts 200 in plaats van 400/2500e in de kosten dragen.

M. HOOGSPANNINGSKABINE.

Indien een hoogspanningskabine is vereist, zal deze kunnen aangebracht worden al dan niet op kosten van de stroom-verdelende maatschappij of van de medeëigenaars (in verhouding tot hun tienduizendsten).

Eventuele latere bepalingen of erfdiensbaarheden, zelfs na verkoop van privaatieve delen aan medeëigenaars zullen voor deze laatste bindend zijn.

De kopers en rechtsverkrijgenden zullen door de enkele aankoop van privaatieve delen onherroepelijk volmacht verlenen aan verschijnster om alle kontrakten die naangaande af te sluiten. De eventuele kontrakten zullen aangetekend aan de medeëigenaars betekend worden.

De hoogspanningskabine zal zelfs mogen gebruikt worden voor stroomlevering aan derde niet-medeëigenaars in de breedste zin zonder verhaal van de medeëigenaars van het gebouw.

13. Voorbehoud van gemeenheid.

De verschijnster zal het recht hebben uitsluitend in haar voordeel, de eventuele aankoopprijs door de bureu betaald met het oog op de overname van gemene muren en/of afsluitingen tussen aangrenzende eigendommen, te innen.

Deze prijs zal rechtstreeks en tegen kwijting van de verschijnster geïnd worden zonder tussenkomst der medeëigenaars. Zij zal daartoe alle nuttige en nodige formaliteiten mogen vervullen. Indien de medeëigenaars hun diensten moesten verlenen met het oog op de verwezenlijking van deze gemeenmaking, en dus om de verschijnster in staat te stellen de prijs van deze gemeenmaking te innen, zullen zij dit kosteloos en op eerste verzoek doen. Dit voorbehoud van gemeenheid mag nooit ingeroepen worden om verschijnster ertoe te verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, bescherming herstelling en heropbouw der gemene muren en/of afsluitingen. Deze kosten blijven een last van de medeëigenaars.

Het voorbehoud kan evenmin aanleiding geven tot om het even welke verantwoordelijkheid in hoofde van de verschijnster. Dit alles voor zover deze bepalingen van toepassing zullen zijn op het gebouw, voorwerp van deze akte.

14. Recht van verdeling - Wijziging plannen en/of gebouwen.

De verschijnster behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om een of meer verdiepingen anders te verdelen dan voorzien op de hieraangehechte plannen.

Zij heeft het recht dit te doen zonder de toestemming van

de algemene vergadering der medeëigenaars.

De hieraangehechte plannen zijn opgegeven ten titel van loutere inlichting en zullen steeds mogen gewijzigd worden.

Deze wijzigingen mogen noch het kubiek getal, noch de oppervlakte van de reeds verkochte delen aantasten. Zij behoudt zich eveneens het recht voor één of meer privatieve delen onder te verdelen of te verenigen en de binnenverdeling te wijzigen.

De kwotiteiten kunnen in die mate eventueel gewijzigd worden. Deze opsomming is louter aanwijzend. Indien de wijziging een nieuwe of aanvullende basisakte vereist, heeft de verschijnster van nu af alle nodig volmachten dienaangaande.

15. Scheidsrechtelijk beding.

Ieder geschil in verband met de basisakte en bijlagen, hun interpretatie en uitvoering zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, gekozen in gemeen overleg door de in geschil betrokken partijen of bij gebreke hiervan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg bevoegd volgens de ligging van het goed op verzoek van de meest naarstige partij.

De scheidsrechter zal de machten hebben van "goede man", vrijgesteld van de verplichting van de regelen van het recht en de rechtspleging na te volgen, met uitzondering van de regels vervat in het Gerechtelijk Wetboek en gemachtigd om te oordelen naar billijkheid.

Zijn beslissing zal uitgesproken worden in laatste aanleg en uitgevoerd worden door partijen zonder beroep, noch verhaal.

16. Waarborg voor gebruikte materialen.

De waarborg op de gebruikte materialen beantwoordt zowel aan de bestemming der materialen als aan de voorwaarden gesteld door de bouwkunde. De duur van de waarborg gegeven aan kopers door de aannemer en/of verschijnster nopens kwaliteit, gebruik, plaatsing der materialen, zal in geen enkel geval de tijdsduur van de waarborg gegeven door de leveranciers en onderaannemers kunnen overschrijden.

17. Tienjaarlijkse verantwoordelijkheid.

De door de wet voorziene tienjaarlijkse verantwoorde-lijkheid voor verborgen gebreken neemt een aanvang op de dag van de voorlopige aanvaarding van de betrokken delen.

18. Voorbehoud van rechten door verschijnster.

De rechten welke verschijnster zich voorbehoudt naar termen van huidige basisakte en zijn bijlagen worden uitgeoefend zonder tussenkomst van de medeëigenaars noch verhaal van hunnentwege, evenmin van de algemene vergadering of andere organen van medeëigendom. Indien nochtans de medeëigendom van de medeëigenaars vereist wordt om welke reden ook, zouden zij die kosteloos, op eerste verzoek van de verschijnster moeten verlenen.

19. Erfdienstbaarheid van doorgang.

De privatieve delen van het gebouw worden bezwaard met een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van doorgang om de verhuis van en naar andere privatieve delen mogelijk te maken voor zover deze niet kan geschieden langs de gemene delen.

Daarenboven zullen op de bovenste verdiepingen desgevallend verhuisbalken mogen aangebracht worden indien de belangrijkheid van de verhuis het vereisen.

De toegang zal onverhinderd moeten kunnen geschieden doch beperkt tot de noodwendigheden onder toezicht van de syndicus of een door hem aangestelde op kosten van de begunstigde.

De bewoners of gebruikers van de privatieve delen zullen van de geplande verhuis en de omvang, schriftelijk vijf dagen op voorhand worden verwittigd.

20. Slotbepalingen.a) KEUZE VAN WOONPLAATS.

Tot uitvoering dezer doet de verschijnster woonstkeuze in haar maatschappelijke zetel.

b) ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde van deze akte.

c) KOSTEN.

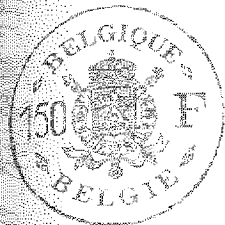
Al de kosten, rechten en erelonen voortspruitende uit deze akte zijn ten laste van de verkrijgers. Nochtans zal verschijnster deze kosten dragen ingeval de verkoop van appartementen gebeurt volgens de formule "Kosten inbegrepen - Vaste prijzen". De kopers van privatieve delen hebben recht op een ongezegelde kopij van deze akte. Zij kunnen zich eveneens, doch zulks op eigen kosten een afschrift van onderhavige akte laten afleveren.

De kosten van de basisakte belopen op tien (10)

frank per tienduizendste gemene delen in betrokken privaat deel.

d) VOORLOPIGE OPLEVERING GEMENE DELEN - UITZONDERING.

Ingeval het gebouw in een stadium van aflevering gekomen is en mochten de verkochte privatieve delen, dus buiten deze nog toebehorende aan de verschijnster, geen vijftig ten honderd bereiken van het totaal aantal kwotiteiten, dan moeten de betrokken medeigenaars, samen met de verschijnster een deskundige aanstellen (geen verband hebbende noch met de architect, opsteller van de plans, noch met de verschijnster of haar aannemers, noch met de medeigenaars) die ten dien einde de gemeenschap zal vertegenwoordigen om in haar naam te handelen en te aanvaarden, als naar recht, en wiens honorarium door haar zal gedragen worden.



D 375788

ZEVENDE BLAD :/.
LAATSTE BLAD

01. /

e) INTERPRETATIE.

Ingeval van zichtbare of verborgen tegenstrijdigheden tussen voorafgaandelijke basisakte en hieraangehecht Algemeen Reglement van Medeeigendom zal de eerste primeren.

Enkel verschijnster mag aangaande de draagwijdte van de erin vermelde beschikkingen geraadpleegd worden.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Gent.

En na voorlezing heeft verschijnster, vertegenwoordigd als voorzegt ondertekend, met Mij, Notaris.

Goedgekeurd de
doorhaling van
vijf woorden
nietig in de
tekst./.

TH. B
a

Wauters



Geregistreerd te GENT
in mekenkuntip mei 1900 teeltip
n. 93, 1997, tek 5
Zwien ... dier ...
... op vijf ...
De ... 2001

[Signature]

A. WATTS

DEP 5777 . ONTGESCHREVEN : 1^e KANTOOR
DER MEESTEREN OP 6-6-80

N^o 1794 N^o 12 EN AMBESHALVE INGESCHREVEN
BOUT N^o ONTVANGEN 4.743,-

DE BEWAARDER (9)

R. Debruyne

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

GEBOUW : " E L Y S I U M "

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1 : Begrippen.

1.1. Woningstatuut - Algemeen.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577 bis paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek heeft verschijnende als volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortspuiten worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeeigenaars en titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige.

Zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke aan eensgezindheid tussen de medeeigenaars, onder voorbehoud van de beperkingen en volmachten toegekend aan verschijnende in de basisakte hiervoor.

Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

1.2. Reglement van inwendige orde - Algemeen.

Er wordt bovendien, om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde, opgemaakt om het genot over het goed en de bijzonderheden, van het leven in gemeenschap te regelen. Dit reglement behoort niet tot het werkelijk statuut en kan gewijzigd worden in de verder aangegeven voorwaarden. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan overschrijving, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van eigendoms- en genotsrechten op een deel van het onroerend goed.

1.3. Reglement van medeigendom.

Het reglement van medeigendom bestaat uit het woningstatuut en het reglement van inwendige orde.

HOOFDSTUK II. WONINGSTATUUT.

Artikel 2 : Onverdeelde medeigendom en privatieve eigendom.

2.1. Onderverdeling van het gebouw.

Het gebouw omvat privatieve en gemene delen. De eigendom van de gemene delen is medeigendom van de eigenaars van privatieve delen, als onafscheidbare toebehoren.

De privatieve delen noemt men naargelang hun aard, bestemming en gebruik.

2.2. Gemene delen.

2.2.1. Onderverdeling - Eenheden.

De gemene delen zijn onderverdeeld in tienduizend/tienduizendsten, behorende tot de privatieve delen in evenredigheid met hun respektievelijke waarde.

Deze waardebepaling is definitief, welke ook de verbeteringen, verfraaiingen of anderszins kunnen gebeuren.

2.2.2. Onderverdeling - kwotiteiten.

De benaming der privatieve delen en de bepaling van de kwotiteiten zijn uitvoerig uitgewerkt in de basisakte.

(punt zeven)

2.2.3. Beschrijving van de gemene delen.

De gemene delen van het onroerend goed omvatten :

- de grond;
- het geraamte van het gebouw;
- de gevels en scheidingsmuren;
- de uitwendige versieringen van de gevels;
- de balkons;
- de gaanderijen;
- de balustraden;
- de venstergeraamten;
- de leuning van balkons en vensters;
- de claustra;
- de aera's;
- de vuilniskokers;
- de leidingen en kanalisaties van alle aard, tot aan de opname en de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen en kanalisaties welke tot derden toebehoren en deze welke zich in een privaat deel bevinden en uitsluitend bestemd zijn voor het particulier gebruik;
- de ingangen met de deur;
- de portalen en voorhallen;
- de trappen;
- de rustingen;
- de doorgangen en tussengangen der kelders;
- de volledige liften (uitrusting en machines);
- de lokalen bestemd voor gemeenschappelijke doeleinden (stookplaats, enzovoort);
- het dak, boven het gebouw;
- in het algemeen al hetgeen niet zal bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik.

2.2.4. Vervreemding van de gemene delen.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard worden met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve delen waaraan zij verbonden zijn.

2.2.5. Veranderingswerken aan de gemene delen.

De veranderingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met goedkeuring van de mede-eigenaars vertegenwoordigend drie/vierden van de eenheden in de gemene delen, en onder toezicht van de bouwkundige van het gebouw.

De erelonen aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste vallen van de verzoeker tenzij de algemene vergadering onder voormelde meerderheid beslist de kosten te beschouwen als een gemeenschappelijke last.

2.3. Privatieve delen - Onderverdeling.

De privatieve delen zullen omvatten, de samenstellende delen ervan, met uitsluiting van de gemene delen, namelijk :

- de vloer of vloerbekleding, met hun steun;
- de inwendige scheidingswanden;
- de deuren;
- de gemeenheid der scheidingswanden welke de privatieve delen onderling afscheiden;
- de bergplaatsen;
- de delen in glas van deuren en vensters;
- de deuren der rustingen;
- alle inwendige leidingen der privatieve delen;
- de partikuliere gezondheidsinstallaties;
- de bekleding van de zoldering met de versiering;
- al hetgeen tot het uitsluitend gebruik der privatieve delen behoort, zelfs buiten de privatieve lokalen (bijvoorbeeld particuliere meters, leidingen enzovoort).

Artikel 3 : Genot - Gebruik - Eigendom - Veranderingswerken.

3.1. Genotsbeperking.

Elke mede-eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen in deze akte opgenomen en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van mede-eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw in gevaar kan brengen. Elke mede-eigenaar kan naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve delen wijzigen onder zijn eigen verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die er het gevolg kunnen van zijn voor de gemene delen en de andere privatieve delen.

Het is de mede-eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen (zelfs in hun privatieve delen) behoudens bijzondere goedkeuring zoals verder vermeld.

Het is toegelaten verscheidene privatieve delen te verenigen en opnieuw te splitsen, doch het is verboden het aantal oorspronkelijke bestaande privatieve delen te vermeerderen, onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat in de basisakte.

3.2. Stijl en harmonie.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het betrekking heeft op de privatieve delen, mag gewijzigd worden dan met goedkeuring van de mede-eigenaars vertegenwoordigend drie/vierden der eenheden in gemene delen, en mits akkoord van de bouwkundige-auteur der plans zolang hij in leven is.

Dezelfde voorwaarden dienen vervuld te worden voor alle wijzigingen (zelfs schilderwerken) betreffende de ingangsdeuren van de privatieve delen, de vensters (buitenkant), leuningen, balkons en alle delen zichtbaar van buitenuit.

3.3. Radio en Televisie - Motoren - Telefoon.

Het is toegelaten gebruik te maken van afzonderlijke radio's en televisies volgens de in voege zijnde politie-reglementen.

Het gebruik van motoren is slechts toegelaten in het kader van een normaal familiaal leven en voor zover deze niet storend zijn voor geburen.

Eventuele afwijkingen dienen voorgelegd te worden aan de algemene vergadering welke met de meerderheid van drie/vierden der stemmen kan beslissen.

Telefoon mag aangelegd worden. De draden mogen niet op de gevels worden aangebracht.

Artikel 4 : Beheer en Bediening van het Gebouw.

4.1. Huisbewaarder.

Er is geen huisbewaarder.

4.2. Algemene vergadering.

4.2.1. Vergadering - Datum.

De algemene vergadering wordt elk jaar gehouden in de maand november, op de dag, de plaats en het uur door de voorzitter van de raad van beheer of de syndicus bepaald. Deze datum kan met een meerderheid van drie/vierden der stemmen gewijzigd worden.

Buiten deze verplichte samenkomst wordt de algemene vergadering door zelfden samengeroepen telkens het nodig of nuttig is.

Zij zal eveneens moeten bijeengeroepen worden op eerste verzoek van de mede-eigenaars vertegenwoordigend minstens vijftientwintig percent der eenheden in de gemene delen. Indien geen gevolg wordt gegeven aan dit verzoek mag om het even welke mede-eigenaar de vergadering samenroepen.

4.2.2. Samenroeping - Uitnodigingen.

De uitnodigingen geschieden minstens acht dagen en meestens veertien dagen voor de vergadering bij aange-tekend schrijven, of mits overhandiging van de brief aan de betrokkene tegen ontvangstbewijs.

De algemene vergadering kan bij eenvoudige meerderheid voorzien dat in de toekomst de uitnodigingen mogen gebeuren bij gewone brief, behalve uitzonderlijke gevallen.

4.2.3. Dagorde.

De dagorde wordt opgesteld door hem die uitnodigt. Alle punten ervan moeten duidelijk in de uitnodigingen vermeld staan.

Slechts punten vermeld in de dagorde mogen ter beraadslaging worden aangeboden; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij andere aangelegenheden te bespreken, doch geen beslissingen dienaangaande mogen getroffen worden.

4.2.4. Samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars, welk aantal eenheden in de gemene delen ieder van hen ook mocht bezitten.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal slechts over een raadgevende stem beschikken.

4.2.5. Volmachten.

De mede-eigenaars mogen zich, door andere mede-eigenaars of door de syndicus (maar door niemand anders) laten vertegenwoordigen bij wijze van geschreven volmachten welke gehecht blijven aan de processen-verbaal van de vergaderingen.

De volmacht zal uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is of bijzonder (beperkt tot bepaalde punten). Bij gebrek aan dit beding is de volmacht ongeldig.

4.2.6. Aanwezigheid.

Slechts mede-eigenaars en de syndicus zijn op de vergaderingen toegelaten.

Gehuwde mede-eigenaars of onverdeelde eigenaars zullen steeds mogen aanwezig zijn, zij zullen nochtans voorafgaandelijk een gemeenschappelijke volmachtdrager moeten aanstellen, of minstens één onder hen afvaardigen voor wat de stemming betreft.

4.2.7. Bureau.

De vergadering kiest onder haar leden een voorzitter en twee bijzitters voor een duur die zij zelf vaststelt. Zij zijn herkiesbaar. De personen met de meeste stemmen worden verkozen, in één ronde, en bij staking der stemmen zal de oudste verkozen worden. De voorzitter en de twee bijzitters vormen het bureau.

Het bureau kan een sekretaris aanstellen, zelfs buiten de vergadering.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, echt verklaard door het bureau en de sekretaris.

4.2.8. Beslissingen.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid der stemmen van de tegenwoordige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars, behoudens in de gevallen waar een bijzondere meerderheid vereist is.

Wanneer de éénparigheid vereist is, bedoelt men éénparigheid van de bestaande eenheden. (in casu : tienduizend/tienduizendsten). De beslissingen binden zowel de aanwezige als de afwezige leden.

4.2.9. Aantal stemmen.

De mede-eigenaars beschikken over evenveel stemmen als zij eenheden bezitten in de gemene delen.

4.2.10. Quorum.

Om geldig te beraadslagen moeten minstens de helft van de gemene delen vertegenwoordigd zijn.

Indien aan deze voorwaarde niet voldaan is, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden minstens acht dagen en meestens veertien dagen na de eerste vergadering. Deze vergadering zal beslissen welk ook het aantal eenheden vertegenwoordigd wezen.

De nieuwe vergadering zal dezelfde dagorde als de eerste moeten hebben.

4.2.11. Processen-verbaal.

De beslissingen van de algemene vergaderingen worden neergeschreven in processen-verbaal, chronologisch geklasseerd en ondertekend door het bureau en mede-eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag het register raadplegen en afschriften maken van de processen-verbaal, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring.

De syndicus zal het register en de andere archieven van het beheer bewaren.

4.3. Raad van Beheer.

4.3.1. Samenstelling.

De raad van beheer is samengesteld door de voorzitter en twee bijzitters van de algemene vergadering.

4.3.2. Benoeming.

De raad van beheer wordt gekozen door de algemene vergadering voor de duur die zij bepaalt.

4.3.3. Bevoegdheid.

De raad van beheer is onder meer bevoegd met :

- aanstellen, bepaling van wedde, afdanking, relaties met de personeelsleden of aangestelden, dit in samenspraak met de syndicus.
- toezicht over het gebouw (naast de syndicus);
- relaties met de syndicus, bepaling van zijn wedde;
- nazicht van de beheersrekeningen (syndicus);
- zorgen voor de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen;
- rationalisatie van de gemeenschappelijke uitgaven.

4.3.4. Beslissingen.

De beslissingen worden genomen met gewone meerderheid.

4.4. Syndicus.

4.4.1. Benoeming.

De syndicus wordt benoemd onder de mede-eigenaars of erbuiten, door de algemene vergadering.

De algemene vergadering gelast de raad van beheer met de relaties met de syndicus, het bepalen van zijn wedde en het toezicht over zijn rekeningen. Bij gebreke aan syndicus wordt zijn taak vervuld door de voorzitter van de raad van beheer.

Verschoonster behoudt zich evenwel het recht voor om de syndicus aan te stellen voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering.

4.4.2. Bevoegdheid.

De syndicus is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de herstellingen aan de gemene delen. Hij is hiervoor opdrachtgever en beschikt hiervoor over de nodige machten, onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat in deze akte.

De syndicus krijgt zijn opdrachten van de raad van beheer. De syndicus moet zorgen voor het goede onderhoud van de gemene delen en gemene zaken, voor de goede werking van de lift en van de waterbedeling.

Hij zal toezicht houden over de aangestelden, gebeurlijk op eigen initiatief de werken en dringende herstellingen vaststellen evenals deze welke hem zullen gevraagd worden door de algemene vergadering en de raad van beheer.

Hij zal eveneens de uitgaven onder de medeëigenaars verdelen a rato van hun eenheden, de gelden verzamelen en storten aan wie het behoort.

De syndicus onderzoekt de betwistingen aangaande de gemene delen tegenover derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering en de raad van beheer;

deze laatste zullen beslissen welke maatregelen dienen genomen te worden voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal de syndicus bewarende maatregelen mogen treffen.

4.4.3. Beheersrekeningen.

De beheersrekeningen van de syndicus worden aan de controle van de raad van beheer en de goedkeuring van de algemene vergadering onderheven.

De syndicus zal deze minstens een maand vóór de algemene vergadering die ze zal goedkeuren aan de medeëigenaars moeten mededelen.

De raad van beheer zal verslag uitbrengen over de nageziene rekeningen en voorstellen doen.

De syndicus stuurt minstens éénmaal per jaar de rekening-uittreksels aan de betrokken medeëigenaars.

4.4.4. Betalingen en Voorschotten.

Alle betalingen voor gemene kosten zullen geldig gekwetend worden door de syndicus.

De syndicus zal op basis van de uitgaven en voorzieningen en in overleg met de raad van beheer driemaandelijks voorschotten mogen bepalen door hem verhaalbaar op de medeëigenaars.

De algemene vergadering kan eveneens een voorschot vaststellen om het hoofd te bieden aan onvoorziene omstandigheden.

Dit reservefonds zal naderhand aangewend worden tot het betalen van noodzakelijke herstellingen en de vergadering zal het gebruik en de belegging van dit fonds bepalen, in afwachting tot definitieve aanwending.

4.4.5. Staking van betaling.

Bij weigering van een medeëigenaar de voorschotten of de door hem verschuldigde bedragen te betalen, zal de syndicus, onder goedkeuring van de raad van beheer, de gemene diensten met betrekking tot de kwestige privatieve delen mogen afsluiten.

De ingebreke blijvende medeëigenaar zal rechtens en zonder aanmaning een boete van vijfhonderd frank per inbreuk oplopen indien hij zich tegen de sankties verzet.

Deze boete zal in het reservefonds worden gestort.

De syndicus beschikt over de nodige machten om de ingebreke blijvende mede-eigenaar(s) juridisch te vervolgen in naam van de kollektiviteit der mede-eigenaars.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de syndicus de goedkeuring moeten vragen van de raad van beheer.

Hij zal deze goedkeuring niet moeten verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.

De ingebreke blijvende mede-eigenaars zullen een intrest betalen op de verschuldigde bedragen vanaf de datum van eisbaarheid tot de definitieve betaling, a rato van de wettelijke intrest in handelszaken, onder voorbehoud van alle vormen van schadevergoeding.

Deze intresten en vergoedingen vallen ten gunste van de mede-eigenaars (reservefonds).

Indien het ingebreke blijven van mede-eigenaar(s) een tekort aan disponibiliteiten veroorzaakt, zullen de mede-eigenaars in dit tekort moeten voorzien bij middel van uitzonderlijke voorschotten.

Indien de privatieve delen van de ingebreke blijvenden verhuurd zijn, zullen de achterstallen op de huurgelden verhaalbaar zijn.

De syndicus krijgt hiervoor uitdrukkelijk de nodige volmachten en hij zal deugdelijk de bedragen ontvangen en kwijten bij de huurder die zich tegen deze maatregelen niet zal mogen verzetten.

Artikel 5 : Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

5.1. Principe.

De algemene kosten worden gedragen a rato van de gerechtigheden van de privatieve delen in de gemene delen, behoudens uitdrukkelijke afwijkingen.

5.2. Samenstelling.

De algemene kosten (gemeenschappelijke lasten) omvatten ondermeer :

- a) centrale verwarming van gemene delen.
- b) elektriciteit voor gemene delen of ermede gelijk-gestelde;
- c) elektriciteit voor de liften ;
- d) de vergoedingen voor de syndicus, de erelonen van de architect van het gebouw,
- e) de kosten van aankoop, vervanging, herstelling, onderhoud van de gemene delen;
- f) premies, betreffende de collectieve verzekering;
- g) de onderhoudskosten van het park of tuin;
- h) de gemeenschappelijke belastingen;
- i) al de uitgaven gedaan in gemeenschappelijk belang, (onderandere onderhoudskontrakten liften, huurgelden en onderhoudskontrakten brandblusapparaten enzovoort).

5.3. Verhoging van algemene kosten.

Indien mede-eigenaar(s) door hun persoonlijk toedoen de algemene kosten verhogen, zullen zij alleen het supplement ervan dragen.

5.4 Verdeling van algemene onkosten naar de bestemming.

5.4.1. Algemene "Algemene onkosten"

Alle onkosten welke geen betrekking hebben op een bijzondere bestemming van de privatieve delen zijn "Algemeen". Deze worden gedragen door de tienduizend/tienduizendsten.

5.4.2. Bijzondere "Algemene onkosten".

Hiermede bedoelt men al de onkosten die het gevolg zijn van een partikulier gebruik.

Deze worden gedragen door hen die ervan kunnen genieten.

Ter verduidelijking enkele voorbeelden :

- alle kosten met betrekking tot de liften (onderhoud, vervangingen, verzekeringen, herstellingen) zullen onderverdeeld worden in vijfduizend en twintigsten, vermits zij slechts toegankelijk zijn voor de gebruikers van de privatieve delen B 1 (1170/10.000e), C (1600/10.000e), D (1600/10.000e) en E (650/10.000e).
- idem voor trapzaal, vuilniskoker enzovoorts.
- indien in de toekomst het appartement B 2 toegang zou nemen langs de gemene delen, dan zouden vanaf de eerste dag van deze toegang de kosten verdeeld worden in vijfduizend vierhonderd vijftigsten.
- de kosten voor onderhoud en aanleg van het park en de toegangswegen vallen ten laste van alle tienduizendsten.
- de kosten aan buitenmuren, daken, funderingen, verzekeringen voor gebouw en burgerlijke aansprakelijkheid zijn ten laste van alle tienduizendsten.

Artikel 6 : Herstellingen.

6.1. Soorten herstellingen.

Er bestaan drie soorten herstellingen :

- dringende herstellingen;
- onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke herstellingen en werken die een genoegen of verbetering meebrengen.

6.2. Dringende herstellingen.

6.2.1. Definitie.

Hier worden bedoeld de herstellingen die geen uitstel dulden (gesprongen leidingen, dakgoten enzovoort).

6.2.2. Machtiging.

Deze herstellingen mogen uitgevoerd worden door de syndicus of zijn plaatsvervanger zonder voorafgaandelijke machtiging.

6.3. Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

6.3.1. Definitie.

Het betreft de herstellingen aangaande essentiële elementen welke een uitstel van enkele dagen kunnen dulden.

6.3.2. Machtiging.

De raad van beheer is gemachtigd om over deze herstelling te beslissen. Zij kan de syndicus ermede gelasten.

De raad van beheer mag de goedkeuring van de algemene vergadering vorderen.

6.4. Niet noodzakelijke herstellingen en werken die een genoegen of verbetering meebrengen.

Deze werken mogen gevraagd worden door de mede-eigenaars

vertegenwoordigend minstens één/vierde van de gemene delen.

De algemene vergadering zal erover beslissen met een meerderheid van minstens drie/vierden der geldig uitgebrachte stemmen.

6.5. Doorgang door de privatieve delen.

De medeëigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken aan gemene delen te laten uitvoeren.

Deze doorgang mag niet gevraagd worden tussen één juli en één september dan voor dringende herstellingen.

Bij afwezigheid moeten de medeëigenaars en/of gebruikers de sleutels van hun privatieve delen overhandigen aan lasthebber in de omgeving.

De identiteit en het adres van de lasthebber zullen ter kennis gebracht worden van de syndicus.

Artikel 7 : Verzekeringen.

7.1. Verzekering aangaande het goed.

7.1.1. Onderschrijving - Kontrakten.

7.1.1.1. Bevoegdheid.

De syndicus is bevoegd met het ondertekenen van de verzekeringskontrakten. De kosten ervan maken een gemeenschappelijke last uit.

De medeëigenaars zullen hun medewerking verlenen voor het afsluiten van de kontrakten. Bij gebreke hiervan is de syndicus gemachtigd hen geldig te vertegenwoordigen. Verschijnster behoudt zich het recht voor een eerste kontrakt voor tien jaar af te sluiten in naam van de medeëigenaars. Het enkel ondertekenen van verkoopsverbintenissen met kopers zal de toetreding tot dit kontrakt inhouden.

7.1.1.2. Soorten verzekeringen.

De syndicus zal onder meer volgende kontrakten afsluiten :

- brand;
- bliksem;
- waterschade;
- ontploffing;
- verhaal van derden;
- verlies van genot;

Deze verzekeringen gelden zowel voor de privatieve delen als de gemene delen.

Indien de medeëigenaars daarenboven nog afzonderlijke verzekeringen wensen te nemen, of bijvoegelijke, zal dit moeten gebeuren in overeenstemming met de collectieve polissen.

7.1.1.3. Exemplaren.

Elke betrokkene is gerechtigd op een exemplaar van de collectieve polissen.

7.1.2. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

De burgerlijke verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 B.W.) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de gerechtigheden in medeigendom.

Er zal nochtans verhaal mogelijk zijn tegen de betrokkene wiens verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

7.1.3. Verhoging premies.

Bij eventuele verhoging van de premies door toedoen van een of meer medeigenaar(s) zullen de verantwoordelijken de bijkomende premies moeten betalen.

7.1.4. Vergoeding na rampen.

7.1.4.1. Inning.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen door de syndicus geïnd worden onder toezicht van de raad van beheer of van door de vergadering aangestelde personen.

De fondsen zullen onmiddellijk neergelegd worden op een door de vergadering vastgestelde rekening. Er zal noodzakelijk rekening moeten gehouden worden met de rechten van bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers. Hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

7.1.4.2. Verdeling.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a) gedeeltelijke ramp : de syndicus wendt de vergoeding aan tot de herstelling of heropbouw van de beschadigde delen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren zal het verschil geïnd worden ten laste van alle medeigenaars behoudens verhaal van deze laatsten tegen hen die een meerwaarde hebben genoten en tot belope hiervan.

Indien de vergoeding de herstellingen overtreft is deze verworven aan de medeigenaars en gestort in het reservefonds.

b) volledige ramp : de vergoeding zal aangewend worden tot het herbouwen, tenzij de algemene vergadering met drie/vierden der bestaande eenheden beslist over te gaan tot een verdeling.

Bij ontoereikendheid van de vergoeding voor het heropbouwen, zal het overschot verhaald worden op alle medeigenaars a rato van hun gerechtigheden. Dit supplement zal eisbaar zijn binnen de drie maanden volgend op de algemene vergadering die de aanvulling zal bepaald hebben, terwijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebrek aan betaling binnen gestelde termijn en onder voorbehoud van schadevergoeding.

Evenwel, indien de vergadering de wederopbouw van het goed beslist, zullen de medeigenaars die tegen de wederopbouw hebben gestemd of niet gestemd hebben gehouden zijn, indien alle of eendeel der medeigenaars het aanvragen, binnen de maand na de beslissing hun rechten af te staan, aan degenen die erom vragen, wijl zij nochtans het aandeel in de vergoeding behouden.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen aangaande de prijs van overname zal een deskundige, aangesteld door de rechtbank van de ligging van het goed op verzoek van de meest naarstige partij, deze vaststellen zonder verhaal of beroep.

Deze prijs zal ten belope van één/derde kontant betaald worden, het tweede derde na één jaar, en het saldo na twee jaar telkens vermeerderd met de vervallen intresten aan de wettelijke rentevoet op het nog verschuldigd bedrag. Indien de vergoeding de heropbouw overtreft zal het overschot ten gunste komen van de medeëigenaars en gestort in een reservefonds.

Indien het goed niet heropgebouwd wordt, houdt de onverdeeldheid op. De gemeenschappelijke zaken worden in het openbaar verkocht. De vergoedingen en opbrengsten worden dan verdeeld a rato van de eenheden in de gemene delen zonder onderscheid.

7.1.4.3. Vergoeding voor supplementaire verzekeringen.

Indien medeëigenaars het nuttig oordeelden supplementaire verzekeringen aan te gaan of de waarde voor hun deel hoger te verzekeren en daarenboven de supplementaire premies hiervoor betaalden, komen de supplementaire vergoedingen hen ook ten gunste in zelfde mate.

7.2. Ongevallen.

De syndicus zal eveneens verzekeringen afsluiten tegen ongevallen die zich zouden kunnen voordoen bij het gebruik der liften, wie ook het slachtoffer weze.

Het bedrag van de verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De ongevallen welke kunnen voorkomen aan het personeel zullen eveneens verzekerd worden.

Deze verzekeringen worden afgesloten door de syndicus. De premies vertegenwoordigen een algemene last.

HOOFDSTUK III. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 8 : Algemeen.

De medeëigenaars zullen in algemene vergadering verzameld het reglement van inwendige orde opstellen, aanpassen en wijzigen.

8.1. Stemming.

De beslissingen betreffende het reglement van inwendige orde worden genomen met een meerderheid van twee/derden van de geldig uitgebrachte stemmen.

8.2. Processen-verbaal.

De beslissingen zullen onderheven worden aan dezelfde formaliteiten als vermeld in artikel 4.2.11 hiervoor.

8.3. Tegenstelbaarheid aan derden - gebruikers.

Bij vervreemding of verhuring van een privaatief deel zal de betrokken medeëigenaar op bijzondere wijze de aandacht moeten vestigen van zijn rechtsverkrijger(s) op het bestaan van de processen-verbaal vervat in het boek waarvan sprake in artikel 4.2.11.

Alleen door het feit eigenaar of gebruiker te worden van een privaatief deel verplicht de betrokkene zich tot stipte naleving van alle regels vervat in de basisakte en in de processen-verhaal waarvan sprake.

Artikel 9 : Onderhoud - Uitzicht - Harmonie.

9.1. Onderhoudswerken aan gemene delen.

De onderhoudswerken aan gemene delen (zoals schilderwerken, reinigen enzovoort) zullen moeten plaats grijpen in de periodes bepaald in het plan door de algemene vergadering goedgekeurd en onder toezicht van de syndicus.

9.2. Onderhoud aan privatieve delen.

De onderhoudswerken aan privatieve delen betreffende plaatsen zichtbaar van buitenuit en welke betrekking hebben met de harmonie van het gebouw zullen moeten uitgevoerd worden door de medeëigenaars, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart. Worden aan privaatief onderhoud onderheven alle gemeenschappelijke delen die zich in de privatieve delen bevinden (zo bijvoorbeeld het binnenste gedeelte van de venstergeraamten enzovoorts...)

9.3. Uitzicht.

De medeëigenaars en/of gebruikers zullen aan de vensters en op de terrassen geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

9.4. Reclameborden.

Reclame of publiciteit is enkel toegelaten aan de gevelkant, gezien vanuit de steenweg van Kortrijk naar Gent, voor zoveel deze binnenin het gebouw wordt aangebracht, dus achter de vensters.

Het gelijkvloers mag tussen de beide kansels boven de inkom een lichtreclame plaatsen waarvan de lengte loopt van de ene kansel naar de andere en met een hoogte beperkt tot maximum vijftig centimeter. Onderhoud, kosten, taksen, of eender welke last welke daaruit voortspruit is alleen ten laste van de eigenaar of gebruiker van het gelijkvloers.

Lichtreclame langs de Kortrijksesteenweg.

Een lengte van vijf meter vanaf de hoek Kapelstraat-Kortrijksesteenweg, is voorbehouden voor de plaatsing van een lichtreclame voor de gebruikers van de andere privatieve delen. Deze lichtreclame zal uniform dienen te zijn en van model en grootte bepaald door de algemene vergadering. Onderhoud, kosten, taks of eender welke last welke daaruit voortspruit is ten laste van de respectievelijke begadigde. De rest van de lengte langs de Kortrijkse steenweg mag gebruikt worden door de eigenaar van het gelijkvloers ter plaatsing van een eventuele bijkomende naamreclame onder dezelfde voorwaarden als de andere.

Verschoijnster behoudt zich het recht voor om, in haar uitsluitend voordeel en zonder enige vergoeding, gedurende een periode van vijftig jaar, te rekenen vanaf het onderdak brengen van het gebouw, van ditzelfde dak gebruik te maken voor publicitaire doeleinden, door het aanbrengen van lichtreklames, draadleiding, meters, enzovoort.

De installatie en onderhoudskosten, eventuele verzekerings--premies, alle welkdanige taksen en belastingen en in het algemeen alle onkosten voortvloeiende uit deze publiciteit, zijn ten laste van verschijnster.

Verschijnster zal gedurende de ganse hierboven vermelde periode op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot het dak.

De voordelen en lasten verbonden aan onderhavig beding kunnen door verschijnster worden afgestaan aan gelijk welke fysische of morele persoon naar haar keuze.

Verschijnster behoudt zich eveneens het recht voor bij elke verkoop van privatieve delen een bijzondere publiciteitsreglementering vast te leggen met de gebruiker ervan.

Overgangsbepaling.

Publiciteit van de aannemer en onderaannemers :

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag verschijnster op het gebouw iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door haar gebouwde privatieven en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen zoals affiches, spandoeken, borden, al dan niet verlicht en zonder enige beperking wat betreft de afmetingen of gebruikte materialen. Hetzelfde publiciteitsrecht is toegelaten aan onderaannemers en leveranciers, doch enkel tijdens de duur der werken, mits toestemming van verschijnster en volgens de modaliteiten door haar te bepalen. Voornoemde opsomming is niet limitatief.

Artikel 10 : Inwendige orde.

10.1. Hinder in de gemene delen.

De gemene delen zullen altijd moeten vrijgehouden blijven. Er zal er niet mogen aangehaakt worden.

Tapijten zullen slechts mogen uitgeschud worden op de plaatsen door de algemene vergadering bepaald.

10.2. Huishoudelijk werk.

Geen enkel huishoudelijk werk zal mogen uitgevoerd worden in de gemene delen.

10.3. Dieren.

Het bezit en de aanwezigheid van dieren is slechts toegelaten ten titel van verdraagzaamheid.

Bij stoornis door een dier veroorzaakt zal de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen deze verdraagzaamheid mogen intrekken.

Bij weigering aan deze beslissing een gevolg te geven zal de ingebreke blijvende een boete van honderd frank per dag verschuldigd zijn onverminderd het recht om het dier ambtshalve te doen verwijderen. Dit bedrag zal gestort worden in het reservefonds.

10.4. Rust en zedelijkheid.

De bewoners zullen zich steeds moeten gedragen als een "goede huisvader".

Zij zullen in alle gevallen, zo voor zichzelf als voor de personen onder hun bewaking, moeten zorgen voor rust en zedelijkheid.

10.5. Aantal bewoners.

De privatieve delen mogen slechts betrokken worden door een aantal personen waarvoor zij bestemd zijn.

10.6. Overmatig gebruik.

Hoewel de privatieve delen aan geen bestemming gebonden zijn, kan de syndicus bij overmatig gebruik door één of meer mede-eigenaars, aan de bevoegde vrederechter vragen dat een deskundige wordt aangesteld om een meer aangepaste bijdragen in de algemene onkosten te bepalen.

10.7. Publiciteit.

Geen publiciteit mag gevoerd worden in de gemene delen dan het aanbrengen van harmonische naamkaarten en panelen met een maximale oppervlakte van tweeduizend vierkante centimeter, doch enkel bestemd voor het aanduiden van naam, beroep en privaat deel.

Het model van deze platen zal eventueel door de algemene vergadering moeten goedgekeurd worden.

10.8. Gevaarlijke produkten.

Het is verboden gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde produkten op te stapelen.

Gehecht aan een akte heden voor Notaris Yves Tytgat te Gent verleden en ne varietur door verschijnster en de Notaris ondertekend.

INHOUDSTAFEL

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. : Begrippen.

- 1.1. Woningstatuut - Algemeen.
- 1.2. Reglement van inwendige orde - Algemeen.
- 1.3. Reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II. WONINGSTATUUT.

Artikel 2. : Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

- 2.1. Onderverdeling van het gebouw.
- 2.2. Gemene delen.
 - 2.2.1. Onderverdeling - Eenheden.
 - 2.2.2. Onderverdeling - Kwotiteiten.
 - 2.2.3. Beschrijving van de gemene delen.
 - 2.2.4. Vervreemding van de gemene delen.
 - 2.2.5. Veranderingswerken.
- 2.3. Privatieve delen - Onderverdeling.

Artikel 3. : Genot, Gebruik, Eigendom, Veranderingswerken.

- 3.1. Genotsbeperking.
- 3.2. Stijl en Harmonie.
- 3.3. Radio - Televisie - Motoren - Telefoon.

Artikel 4. : Bediening en Beheer van het gebouw.

- 4.1. Huisbewaarder.
- 4.2. Algemene vergadering.
 - 4.2.1. Vergadering - Datum.
 - 4.2.2. Samenroeping - Uitnodiging.
 - 4.2.3. Dagorde.
 - 4.2.4. Samenstelling.
 - 4.2.5. Volmachten.
 - 4.2.6. Aanwezigheid.
 - 4.2.7. Bureau.
 - 4.2.8. Beslissingen.
 - 4.2.9. Aantal stemmen.
 - 4.2.10. Quorum.
 - 4.2.11. Processen-verbaal.
- 4.3. Raad van Beheer.
 - 4.3.1. Samenstelling.
 - 4.3.2. Benoeming.
 - 4.3.3. Bevoegdheid.
 - 4.3.4. Beslissingen.
- 4.4. Syndicus.
 - 4.4.1. Benoeming.
 - 4.4.2. Bevoegdheid.
 - 4.4.3. Beheersrekeningen.
 - 4.4.4. Betalingen en voorschotten.
 - 4.4.5. Staking van betaling.

Artikel 5 : Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

- 5.1. Principe.
- 5.2. Samenstelling.
- 5.3. Verhoging van de algemene kosten.
- 5.4. Verdeling van algemene onkosten naar bestemming.
 - 5.4.1. Algemene "Algemene onkosten".
 - 5.4.2. Bijzondere "Algemene onkosten".

Artikel 6. : Herstellingen.

- 6.1. Soorten.
- 6.2. Dringende herstellingen.
 - 6.2.1. Definitie.
 - 6.2.2. Machtiging.
- 6.3. Onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen.
 - 6.3.1. Definitie.
 - 6.3.2. Machtiging.
- 6.4. Niet noodzakelijke herstellingen en werken die een genoegen of verbetering meebrengen.
- 6.5. Doorgang door de privatieve delen.

Artikel 7. : Verzekeringen.

- 7.1. Verzekeringen aangaande het goed.
 - 7.1.1. Onderschrijving van kontrakten.
 - 7.1.1.1. Bevoegdheid.
 - 7.1.1.2. Soorten verzekeringen.
 - 7.1.1.3. Exemplaren.
 - 7.1.2. Burgerlijke verantwoordelijkheid.
 - 7.1.3. Verhoging premies.
 - 7.1.4. Vergoeding na rampen.
 - 7.1.4.1. Inning.
 - 7.1.4.2. Verdeling.
 - 7.1.4.3. Vergoeding voor supplementaire verzekeringen.
- 7.2. Ongevallen.

HOOFDSTUK III. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 8. : Algemeen.

- 8.1. Stemming.
- 8.2. Processen-verbaal.
- 8.3. Tegenstelbaarheid aan derden-gebruikers.

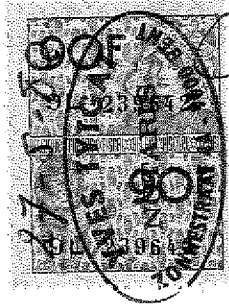
Artikel 9. : Onderhoud - Uitzicht - Harmonie.

- 9.1. Onderhoudswerken aan gemene delen.
- 9.2. Onderhoudswerken aan privatieve delen.
- 9.3. Uitzicht.
- 9.4. Reklameborden.

Artikel 10 : Inwendige orde.

- 10.1. Hinder in de gemene delen.
- 10.2. Huishoudelijk werk.
- 10.3. Dieren.
- 10.4. Rust en zedelijkheid.
- 10.5. Aantal bewoners.
- 10.6. Overmatig gebruik.
- 10.7. Publiciteit.
- 10.8. Gevaarlijke produkten.

Gehecht aan een akte verleden voor Notaris Yves Tytgat te
Gent op zevenentwintig mei negentienhonderd tachtig en
getekend "ne varietur" door de verschijnster en de Notaris.



Deerhoo

A large, stylized signature, possibly "Deerhoo", is written over the notary seal. A large, sweeping line extends from the signature across the page, ending in a small, stylized mark.