

In het jaar negentienhonderd drieënnegentig.

Op zevenentwintig april.

Vóór Meester Jan MYNCKE, notaris met standplaats te Gent.

Is verschenen :

De naamloze vennootschap "IMMODEV", waarvan de zetel gevestigd is te De Pinte, Aan de Bocht, 10; ingeschreven in het handelsregister te Gent, onder het nummer 147.857, en bij de administratie van de belasting over de toegevoegde waarde, onder het nummer 430.631.696; opgericht onder de benaming "Devimmo" blijkens een akte verleden vóór Meester Albert Van den Eeckhout, destijds notaris te Gent, op drie maart negentienhonderd zevenentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig maart daarna, onder het nummer 870327-228, en waarvan de statuten en meer bepaald de maatschappelijke naam werden gewijzigd blijkens een akte verleden vóór de ondergetekende notaris Jan Myncke op dertig juni negentienhonderd zevenentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juli daarna, onder het nummer 870728-114.

De genoemde naamloze vennootschap "Immodev" is alhier vertegenwoordigd door Mevrouw Monique Clementine Maria De Vos, bestuurder van vennootschap, wonende te De Pinte, Koningin Fabiolalaan, 6, handelend in haar hoedanigheid van afgevaardigde-bestuurder, overeenkomstig de artikelen 24 (vierentwintig) en 26 (zesentwintig) der statuten, en in die hoedanigheid benoemd bij beslissing van de algemene vergadering en de raad van bestuur, beiden gehouden onmiddellijk na de oprichting van de vennootschap, welke benoeming werd bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zevenentwintig maart negentienhonderd zevenentachtig, onder het nummer 870327-228.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

I./ De komparante is op heden eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen :

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

GEMEENTE DE PINTÉ

1) Een perceel grond, gelegen te De Pinte, aan de Polderdreef, gekadastraerd onder de eerste afdeling, sectie C, deel van nummer 144/W/3, met een oppervlakte volgens opmeting van achthonderd en drie vierkante meter (803 m²).

2) Een perceeltje grond, gelegen te De Pinte, dichtbij de Polderdreef, gekadastraerd onder de eerste afdeling, sectie C, deel van nummer 144/W/3, met een oppervlakte volgens opmeting van dertig vierkante meter en tachtig vierkante decimeter (30,80 m²).

3) Een perceel grond, gelegen te De Pinte, aan het Kerkplein, gekadastraerd onder de eerste afdeling, sectie C, deel van nummer 141/L, met een oppervlakte volgens opmeting van driehonderd zevenenveertig vierkante meter (347 m²).

4) Een perceeltje grond, gelegen te De Pinte, aan de Polderdreef, gekadastraerd onder de eerste afdeling, sectie C, nummer 141/H, met een oppervlakte volgens opmeting van vijftig vierkante meter (50 m²).

OPMETINGSPLAN

Zo en gelijk deze onroerende goederen zijn beschreven en afgebeeld, respektievelijk onder lot D, lot E, lot C en lot F en respektievelijk in gele, purperen, groene en oranje kleur omlijnd op een opmetingsplan dat er werd van opgemaakt door de Heer Ivan Vanderstraeten, industrieel ingenieur - landmeter - expert vastgoed te De Pinte, op vijf april negentienhonderd drieënnegentig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De komparante is eigenares in volle eigendom van de onroerende goederen, hierboven beschreven sub 1 en 2, om haar, alsdan nog in oprichting, defenitief te zijn toegewezen in grotere oppervlakte in een openbare verkoping na hoger bod die werd gehouden ten verzoeken van Mevrouw Magdalena

erste blad



Virginia Leonia Van Schelstraete, te Nazareth (voorheen Eke), en waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door Meester Sylvère Butin, notaris te Gent (voorheen Zwijnaarde), op elf februari negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op twee april daarna, boek 4041, nummer 10.

Zelfde onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Georges De Rycke en zijn echtgenote, de genoemde Mevrouw Magdalena Van Schelstraete, te weten : a) de grond, om hen te zijn toegewezen in een openbare verkoping die werd gehouden ten verzoeken van de konsoorten Seyssens 1) Martha, en 2) Bertha, beiden te Bassevelde, en waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door Meester Gaston De Vos, destijds notaris te Gent, op éénentwintig november negentienhonderd tweeënvijftig, en b) de gebouwen, om deze zelf te hebben laten oprichten.

De genoemde Heer Georges De Rycke is testamentloos overleden te Gent (voorheen Sint-Denijs-Westrem) op één augustus negentienhonderd zesentachtig en zijn nalatenschap is voor de geheelheid in volle eigendom overgegaan aan zijn enige voorbehouden erfgenaam, zijn echtgenote, de genoemde Mevrouw Magdalena Van Schelstraete, ingevolge de wet en de akte gifte onder levenden tussen echtgenoten, verleden vóór Meester Léon Vermeire, destijds notaris te Zwijnaarde, op achtentwintig juni negentienhonderd zevenendertig, geregistreerd te Gent 6 (zes) op veertien augustus negentienhonderd zesentachtig, boek 104, blad 45, vak 20.

De komparante is eigenares in volle eigendom van het onroerend goed, hierboven beschreven sub 3, om het aangekocht te hebben jegens de Kerkfabriek van de Parochie Sint-Niklaas van Tolentijn, onder de gemeente De Pinte, blijkens een akte verleden vóór de ondergetekende notaris Jan Myncke op drieëntwintig augustus negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op drieëntwintig september daarna, boek 5129, nummer 17.

Zelfde onroerend goed behoorde in volle eigendom toe aan de genoemde Kerkfabriek om er, sedert meer dan dertig jaren te rekenen vanaf heden, het voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinning bezit van gehad te hebben ten titel van eigenaar.

De komparante is eigenares in volle eigendom van het onroerend goed, hierboven beschreven sub 4, om het aangekocht te hebben jegens de coöperatieve intercommunale vereniging "Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen", te Gent, blijkens een akte verleden vóór de ondergetekende notaris op heden, vóórafgaandelijk aan deze.

Genoemde coöperatieve intercommunale vereniging was eigenares geworden van zelfde onroerend ingevolge een inbreng door de naamloze vennootschap "Verenigde Energiebedrijven van het Scheldeland", afgekort tot "Ebes", te Antwerpen, blijkens een akte verleden vóór Meester Eric De Wulf, notaris te Gent (voorheen Oostakker), op zeventien juli negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op éénendertig juli daarna, boek 4121, nummer 1.

Genoemde vennootschap "Ebes" was eigenares van zelfde onroerend sedert meer dan dertig jaren, ter rekenen vanaf heden.

II./ De komparante heeft nu besloten om op de bovenbeschreven onroerende goederen, na afbraak van de bestaande gebouwen, een appartementsgebouw op te richten, genaamd "Residentie KERKHOEK".

III./ Daar de komparante de horizontale verdeling van het op te richten appartementsgebouw wil doorvoeren, heeft zij besloten dit onder het regime van de medeëigendom te stellen en het te voorzien van een onroerend statuut overeenkomstig het artikel 577bis van het burgerlijk wetboek.

Onderhavige basisakte brent aldus de juridische verdeling van de eigendom tot stand. Het op te richten appartementsgebouw alsmede het perceel grond zal verdeeld worden in de volgende onderscheiden delen :

- 1) de gemeenschappelijke delen of elementen die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van de appartementen of andere privatieve elementen van het gebouw, en
- 2) de privatieve delen of elementen, die uitsluitend de eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars.

BESCHRIJVING VAN DE DELEN OF ELEMENTEN

Het op te richten appartementsgebouw "Residentie Kerkhoek" zal bestaan uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping, een tweede verdieping, een dakverdieping en een technische verdieping.

I./ DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN OF ELEMENTEN

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privatieve elementen, zonder enige uitzondering, en dewelke in gedwongen onverdeeldheid aan de privatieve elementen verbonden zijn volgens de hierna vast te stellen aandelen.

Met inbegrip van alle andere zaken, delen en elementen die aan de vóórgaande definitie zouden voldoen, omvat deze kategorie :

- de grond zoals beschreven in de bijlage van de basisakte;
- de funderingen en de betonnen constructie;
- de voor-, zij- en achtergevels met al hun versieringen;
- de roosterings van de kelderopeningen;
- het dak van het hoofdgebouw met de kroonlijsten, dakgoten, schouwpijpen van de centrale verwarming, verluchtungs pijpen en vuilniskokers;
- de inrit voor voertuigen naar de parkings en garages, alsmede de poort;
- de buizen en leidingen voor afwatering van regenwaters en vuil water, alsmede de schepput met reukafsnijder, de septische put met deksel;
- het net van riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemene lokalen bedienen, alsmede de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van pompsteen, badinrichtingen en waterclosets, alsmede de verluchtungsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover zij gemeen zijn aan de privatieve elementen;
- alle kokers, rook- en afzuigkanalen voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privaatief element;
- alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privaatief element;
- alle schilderijen langs de buitenzijde van het gebouw, alsmede de binnenschilderingen van de gemene delen;
- de volledige liftinstallatie met alle leidingen, liftkabine en alle verdere aanhorigheden;
- de parlofoon aan de inkomdeuren met de nodige leidingen;
- ondergronds : de traphal met trap, de verschillende doorgangen, de technische ruimte "TR1" met alle mogelijke bijhorigheden, apparatuurschouwen, verluchtungs pijpen en warmwaterinstallatie, de verwarmingsinstallatie zelf, de ruimten voor elektriciteitsmeters, watermeters, kabine voor hoogspanning, doorgang van de lift, verluchtungsruimten, de doorgangen en verkeersruimten tussen de parkings, de mazouttanken en de fietsenstalling;
- gelijkvloers : de twee algemene inkomhallen voor de "GOB", "H1", "H2" en appartementen

ede blad



met doorgang, één aan het Kerkplein en één aan de Polderdreef, de ruimten (kokers) voor de verschillende leidingen, de inrit naar de parkings, de ruimte voor de containers voor vuilnis, de tuin, de voetpaden, de buitenparkeerplaatsen en de fietsenstallingen;

- op de twee verdiepingen en dakverdieping: de trapzalen met trappen en overlopen, de liften en de ruimten (kokers) voor de verschillende leidingen;

- op de technische verdieping: de trapzaal en overloop, de ruimten (kokers) voor de verschillende leidingen en de zolder.

In het algemeen wordt aanzien als gemeenschappelijk deel, lokaal of element al hetgeen betrekking heeft op of ten dienste staat van privaatieve elementen gezamenlijk. De vóórgaande opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts ten exemplatieve titel.

II./ PRIVATIEVE DELEN OF ELEMENTEN

Deze kavels bevatten één voor één de hierna beschreven appartementen en de daarop verbonden toebehoren zoals inkomdeur, binnendeuren, plafonds, vloeren uit welke materialen ook vervaardigd, ramen met beglazing, terrassenbevoering, individuele meters voor verwarming, gas of elektriciteit, individuele leidingen voor verwarming en warm water, radiatoren, binnenleidingen en lichtpunten, pijpen, kokers, buizen en leidingen ten dienste van het appartement.

Privatief deel of element is dus al hetgeen beschouwd kan worden als uitsluitend dienstig voor één enkele kavel.

Volgende kavels zijn aanwezig in het gebouw :

1) In de kelderverdieping (plan 11) :

a) Zestien (16) autostaanplaatsen, genaamd "P1", "P2", "P3", "P4", "P5", "P6", "P7", "P8", "P9", "P10", "P11", "P12", "P13", "P14", "P15" en "P16", en elk begrijpende de eigenlijke parking en eventueel af te sluiten als individuele garage.

b) Zeventien (17) private bergingen, genaamd "B1", "B2", "B3", "B4", "B5", "B6", "B7", "B8", "B9", "B10", "B11", "B12", "B13", "B14", "B15", "B16" en "B17", en elk begrijpende de eigenlijke berging met ingangdeur.

c) Een afzonderlijke technische ruimte, genaamd "TR2", en begrijpende een lokaal voor de techniek die alleen dienstig is voor de "GOB", alsmede een afzonderlijke private berging genaamd "BGOK", en begrijpende de eigenlijke berging met ingangdeur die alleen dienstig is voor de "GOB".

2) Op het gelijkvloers (plan 12) :

a) De twee handelsruimten, te weten :

1. De "Handelsruimte 1" of "H1", gelegen aan de hoek Kerkplein en Polderdreef en begrijpende : de eigenlijke handelsruimte met de inkomdeuren;

2. De "Handelsruimte 2" of "H2", gelegen tussen de "H1" en de "GOB" en begrijpende de eigenlijke handelsruimte met de inkomdeuren.

b) De "Gemeentelijke Openbare Bibliotheek" of "GOB", gelegen aan het Kerkplein en begrijpende: een jeugdafdeling, een balie, een afdeling volwassenen, een berging, een sas, een sanitaire cel, een berging, een berging-magazijn en een lokaal bestemd voor de bibliotheek en het personeel.

3) Op de eerste verdieping (plan 13.1) :

Vijf (5) appartementen, genummerd van één (1) tot en met vijf (5) en telkens gevolgd door "V1", dat de eerste verdieping aanwijst, te weten :

a) Het appartement "1V1", gelegen aan het Kerkplein en begrijpende : een inkomhal, een watercloset, een living met zit- en eethoek, een terras, een keuken, een nachthal, een berging, een badkamer en twee slaapkamers.

slaapkamer.

b) Het appartement "16bTV", gelegen aan het Kerkplein en begrijpende : een inkom, een watercloset, een living met zithoek en keuken, een berging, een badkamer en één slaapkamer.

7) Op de dakverdieping en de technische verdieping (plan 14 en 15) :

Twee duplex-appartementen, genummerd veertien (14) en vijftien (15), telkens gevolgd door "V3", dat de dakverdieping aanwijst, en "TV", dat de technische verdieping aanwijst, te weten :

a) Het appartement "14V3+TV", gelegen aan de Polderdreef en begrijpende : - op de dakverdieping : een inkom, een watercloset, een berging, een keuken, een living met zit- en eethoek, een terras en een trap; - op de technische verdieping : een nachthal, een watercloset, een badkamer, twee slaapkamers en een zithoek.

b) Het appartement "15V3+TV", gelegen aan de Polderdreef en begrijpende : - op de dakverdieping : een inkom, een watercloset, een living met zit- en eethoek, een terras, een keuken, een berging en een trap; - op de technische verdieping : een nachthal, een watercloset, een badkamer, een berging en twee slaapkamers.

BESCHRIJVENDE STAAT VAN VERDEELDHEID VAN HET GEBOUW

Elk privaat kavel heeft een aandeel in de grond en de gemeenschappelijke delen. Het totaal hiervan bedraagt honderd duizend (100.000) aandelen.

Deze gemeenschappelijke delen worden toegekend als volgt :

1) aan de zestien autostaanplaatsen : elk tweehonderd vierenvijftig aandelen of samen vier duizend vierenzestig aandelen :.....	254/10000	4.064
2) aan de zeventien private bergingen : elk veertig aandelen of samen zeshonderd tachtig aandelen :.....	40/10000	680
3) aan de "TR2" : driehonderd zevenennegentig aandelen :.....		397
4) aan de "GOB" : dertien duizend vijf honderd zesenvijftig aandelen :.....		13.556
5) aan de "H1" : vijf duizend vierhonderd tweeëntwintig aandelen :.....		5.422
6) aan de "H2" : vier duizend tweehonderd zevenenzestig aandelen :.....		4.267
7) aan het appartement "1V1" : vijf duizend zeshonderd tweeënveertig aandelen :.....		5.642
8) aan het appartement "2V1" : vijf duizend vijf honderd tweeënzestig aandelen :.....		5.562
9) aan het appartement "3V1" : vier duizend honderd en ze- ven aandelen :.....		4.107
10) aan het appartement "4V1" : drie duizend negenhonderd zevenenzestig aandelen :.....		3.967
11) aan het appartement "5V1" : drie duizend tweehonderd drieëndertig aandelen :.....		3.233
12) aan het appartement "6V2" : vijf duizend zeshonderd tweeënveertig aandelen :.....		5.642
13) aan het appartement "7V2" : vijf duizend vijf honderd tweeënzestig aandelen :.....	556/10000	5.562
14) aan het appartement "8V2" : vier duizend honderd en ze- ven aandelen :.....		4.107

Samen

58.466/10000

15) aan het appartement "9V2" : drie duizend negenhonderd zevenenzestig aandelen :	3.967
16) aan het appartement "10V2" : drie duizend tweehonderd drieëndertig aandelen :	3.233
17) aan het appartement "11V3" : vier duizend driehonderd zesentachtig aandelen :	4.386
18) aan het appartement "12V3" : vier duizend zevenhonderd vijfenveertig aandelen :	4.745
19) aan het appartement "13V3" : drie duizend achthonderd zevenenzestig aandelen :	3.867
20) aan het appartement "14V3+TV" : vijf duizend vijfhonderd achtennegentig aandelen :	5.598
21) aan het appartement "15V3+TV" : vier duizend zevenhonderd achtenzestig aandelen :	4.768
22) aan het appartement "16aTV" : duizend achthonderd en tien aandelen :	1.810
23) aan het appartement "16bTV" : duizend vierhonderd achttien aandelen :	1.418
In totaal : honderd duizend/honderd duizendsten :	100.000

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

De komparante verklaart dat zij ten behoeve van het gebouw een reglement van medeëigendom heeft opgesteld dat het onroerend statuut zal uitmaken waaronder het onroerend goed zal worden beheerd. Dit reglement maakt integraal deel uit van de basisakte en kan slechts worden gewijzigd door een bijzondere meerderheid van drie/vierde der aandelen.

BIJZONDERE PUNTEN

I./ Het is steeds toegelaten :

- a) de binnenschikkingen van de privatieve gedeelten te wijzigen;
- b) twee of meer privatieve gedeelten op dezelfde verdieping tot één enkele eigendom te verenigen, en
- c) één of meerdere plaatsen van een privaat gedeelte te voegen bij het aanpalende privaat gedeelte.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangend van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

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

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

Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemeenschappelijke delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming kan afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

II./ De komparante heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van Water, gas en elektriciteit of in de mate dat dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn omwille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke delen of

erde blad



het nut van de gemeenschappelijke diensten zou verbeterd worden of nog in de mate dat de komparante 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. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

III./ Alleen de komparante heeft het recht de privatieve gedeelten te splitsen in verschillende privatieve gedeelten mits behoud van het gezamenlijk aandeel in de gemeenschappelijke delen.

IV./ De medeëigenaars zullen geen toegang hebben tot de stookplaats van de centrale verwarming die zich in de "TR1" bevindt. Alleen de syndicus of zijn afgevaardigde en diegenen die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling hebben toegang tot deze stookplaats, evenals de komparante.

Gans de instelling van de centrale verwarming behoort tot de gemeenschappelijke delen, tot aan de vertakking naar de onderscheiden privatieve gedeelten. Vanaf dit punt tot aan het bereiken van de kolon voor de terugvoer is de installatie privaat, zoals de radiatoren, de kranen, de warmtemeter, de kamerthermostaat en dergelijke.

Dit punt IV is niet van toepassing voor de "GOB" gezien de verwarming voor haar privaat gedeelte op het gelijkvloers gebeurt door middel van een verwarmingsinstallatie in de "TR2" die haar privaat toebehoort.

ERFDIENSTBAARHEDEN

I./ De strook A-B-C-D op het hierboven beschreven opmetingsplan zal ten alle tijde en onvergeld belast zijn met een erfdienstbaarheid voor ondergrondse leidingen voor openbaar nut en een recht van overgang ten voordele van het lot E dat hierboven onder de voorafgaandelijke uiteenzetting sub I. 2 werd beschreven.

Volledigheidshalve wordt er alhier aan toegevoegd dat, blijkens een akte verleden vóór de ondergetekende notaris op heden, vóórafgaandelijk aan deze, met betrekking tot hetzelfde lot E, er door de komparante in deze een recht van opstal werd verleend in het voordeel van de genoemde vereniging "Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen".

II./ Ten titel van erfdienstbaarheid wordt er bepaald, waarbij ieder privaat gedeelte zowel heersend als leidend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten die nodig of nuttig zijn bij verhuizingen, mogen worden aangebracht aan de dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzoverder, en dit met het oog op de verhuizing van meubelen en mobiele voorwerpen van en naar de privatieve gedeelten.

Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt echter steeds onder de volledige verantwoordelijkheid van diegene die de gezegde verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren.

Ieder privaat gedeelte zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubelen en mobiele voorwerpen worden opgetrokken of neergelaten. Toegang zal dienen moeten gegeven worden door de privatieve gedeelten tot de terrassen en de balkons in voordeel van de personen die gelast zijn met het aanbrengen of wegbrengen van gezegde meubelen en mobiele voorwerpen.

BIJLAGEN

Aan de onderhavige basisakte worden de volgende bijlagen gehecht die door de komparante "ne varietur" worden getekend, samen met deze akte geregistreerd worden en mede het onroerend statuut bepalen :

1) de plannen van het op te richten appartementsgebouw, genummerd 11 (elf) voor de kelderverdieping, 12 (twaalf) voor het gelijkvloers, 13.1 (dertien punt één) voor de eerste verdieping, 13.2 (dertien punt twee) voor de tweede verdieping, 14 (veertien) voor de dakverdieping en 15 (vijftien) voor de technische verdieping, opgemaakt door het Architectenbureau Vanheuverwijn, te Zingem, op twee juni negentienhonderd tweeënnegentig;

- 2) het hoger beschreven proces-verbaal van opmeting van de grond, en
3) het reglement van medeëigendom.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Gent.

Na voorlezing tekenden de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, en de notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te GENT 6 de 7 mei 1993, boek 128, blad 55, vak 12, vijf rollen, geen verz.
Ontvangen : zevenhonderd vijftig frank. 750,-F. De Ontvanger, (getekend) K. DEVOS
BEVERNAGE.

Volgt aangehecht stuk :

REGLEMENT VAN MEDEIGENDOM
"Residentie KERKHOEK"

HOOFDSTUK I: UITEENZETTING

Artikel 1

Het huidige reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle fysieke of rechtspersonen die nu reeds welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement geldt als wet voor alle medeëigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 2

De rechten en verplichtingen van al de medeëigenaars omvatten de rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkele verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van drie/ vierden van de medeëigenaars.

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheek en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de medeëigenaars.

Artikel 3

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit: Een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement is gehecht.

Artikel 4

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers en verdiepingen volgens beschrijving in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 5

De eigendomsrechten van ieder bezitter van welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een gemeenschappelijk gedeelte. Beide gedeelten vormen één geheel en zijn niet meer deelbaar in deze zin dat de beschikking over het privé-gedeelte automatisch de beschikking over het gemeenschappelijk gedeelte impliceert.

Indien het privé-gedeelte wordt vervreemd dan draagt men ipso facto het gemeenschappelijk gedeelte over.

Een hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend gedeelte in de onverdeeldheid.

Artikel 6

De samenstelling van elk privé-gedeelte zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat ter studie van de notaris zal gedeponeerd worden samen met één exemplaar van huidig reglement.

Artikel 7

Vijfde blad



De eigenaar van een privé-gedeelte mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over heel de ruimte beschikken in de hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat zich in deze ruimte bevindt, inbegrepen de inkomdeur met al zijn benodigdheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren, en ook van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters, de ruiten, de rolluiken, al de binnenleidingen door welke meters ook bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen, de scheidsmuren die het geheel of de keiders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren.

Artikel 8

Hij is eveneens eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen die door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartement onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting aan de andere medeëigenaars, voor wie deze pijpen en buizen bestemd zijn, de toelating te verlenen om er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de medeëigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft er vergoeding voor te vorderen.

De medeëigenaar in wiens appartement zulke schouwpijpen en buizen doorlopen mag niets ondernemen dat schade aan de constructie zou kunnen berokkenen, of het gebruik ervan.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlichaam gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Voor al bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten op de moederpijp.

Artikel 9

Elke eigenaar is, samen met zijn privaat gedeelte, ook eigenaar van een gemeenschappelijk gedeelte zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden.

Dit gemeenschappelijk gedeelte omvat :

- een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw gebouwd is of zal worden, zelfs al begrijpt dit ook een koer, tuin of andere bijhorigheden.

Het is wel begrepen dat indien de tuinen of binnenkoeren slechts toegang hebben tot één enkel appartement, de eigenaars van de bovenverdiepingen er nooit gebruik van kunnen maken.

Deze tuinen of koeren blijven integendeel ten dienste van dit enkele appartement met dien verstande dat de eigenaar ervan de plicht heeft het te onderhouden op zijn kosten.

- een onverdeeld aandeel in al de delen welke niet exclusief voor het gebruik van één enkele eigenaar bestemd zijn, namelijk : de voetpaden, de funderingen, de binnen- en buitenmuren, de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de woning van de huisbewaarder, de stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor de meters, de vuilniskamer, de grote ingang met inkomdeur, de bordessen.

Het betreft kortom alle elementen die voor de gemeenschap van medeëigenaars als zodanig dienstig zijn.

Artikel 10

De aandelen die de eigenaar bezit in het onverdeeld gedeelte zijn berekend volgens de relatieve waarde van de appartementen (of : volgens de nuttige oppervlakte, de bezonning en het uitzicht, de handelsdrukke, de fysische aard van het privé-gedeelte).

De berekening van de aandelen wordt als juist aangenomen door alle huidige of toekomstige eigenaars.

Ieder der toekomstige eigenaars aanvaardt deze aanbedeling als definitief, welke wijzigingen er achteraf ook aan de privaatieve delen mochten aangebracht worden, hetzij door verbetering, verfraaiing of anderzins.

Artikel 11

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen erover beschikken, hem met hypotheek- of andere zakelijke rechten bezwaren. Niettemin is het formeel verboden :

- de aard van gebruik van het gebouw, of een deel ervan, te wijzigen. Daar het gebouw enkel en alleen bestemd is voor bewoning dient deze bestemming behouden te blijven en is het drijven van een handel of het uitoefenen van een vrij beroep in één der privatieve gedeelten niet toegelaten met uitzondering evenwel in de privatieve gedeelten van het gelijkvloers. Deze laatst genoemde privatieve gedeelten zijn bestemd voor de uitoefening van commerciële activiteiten, voor het uitoefenen van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of voor de inrichting van een openbare bibliotheek, van kantoren van openbare diensten en parastatale instellingen. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen. De inrichting van een drankgelegenheid, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming is slechts toegelaten op grond van de toestemming van de algemene vergadering van de medeëigenaars, gegeven bij algemeenheid van stemmen;

- de constructie of het uitzicht van de gemeenschappelijke delen te veranderen, zelfs al brengt dit verbetering aan het gebouw mede;

- de private gedeelten derwijze te wijzigen of in te richten dat daardoor schade aan andere medeëigenaars wordt veroorzaakt, met name werken die de sterkte van het gebouw zouden verminderen, het bouwkundig karakter zouden veranderen;

- wijzigingen aan te brengen aan de schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het appartement, de ramen, vensters, rolluiken of balkons ervan;

- enig werk aan de ruwbouw van het gebouw uit te voeren;

- de private eigendom te splitsen in meerdere delen;

- de private eigendom derwijze te schikken dat het aan meerdere huurders wordt verhuurd;

- de private eigendom te verhuren of te laten gebruiken door personen die door hun levensstijl de standing van het gebouw zouden wijzigen, of die onderhavig reglement zouden schenden;

- aan de vensters, balkons of gelijk welk andere buitengedeelte van het gebouw aanplakbiljetten of reclame-aankondigingen van welke aard ook te plaatsen. Reklamepanelen, al dan niet verlicht, worden enkel toegelaten boven het uitstalraam op het gelijkvloers. De maximale hoogte bedraagt zestig centimeter (60 cm.) doch zal hoogstens mogen reiken tot aan het laagste peil van de eerste verdieping. Enkel aan de gevels die gericht zijn naar het Kerkplein en de Polderdreef mogen reclamepanelen aangebracht worden.

Het plaatsen van een naambord van maximaal vijf op vijftien centimeter is toegelaten;

- in het gebouw welkdanige activiteit te ontwikkelen die van aard is ongezonde of slechte geuren te verspreiden, of die aanleiding geven tot luidruchtigheid.

Artikel 12

Iedere overtreding van voornoemde bepalingen brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand te herstellen binnen de veertien dagen na aanmaning door de syndicus, en bij gebreke zulks te doen wordt de syndicus van rechtswege gemachtigd op kosten van de nalatige eigenaar alles in de vorige toestand te herstellen of te laten herstellen.

HOOFDSTUK II : BESTUUR VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt bestuurd op drie niveaus :

1. De algemene vergadering van medeëigenaars.
2. De raad van commissarissen.
3. De syndicus of zaakvoerder.

AFDELING I : DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 13

Al diegenen die eigenaar zijn van een gedeelte van het gebouw vormen samen de algemene vergadering.

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

Artikel 14

Alle medeëigenaars nemen de formele verbintenis op zich de beslissingen van de algemene vergadering strikt na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering verbinden eveneens alle toekomstige medeëigenaars, alsmede de huurders van gedeelten van het gebouw.

Artikel 15

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

De oproeping voorziet eveneens opgave van de dagorde.

Artikel 16

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

Buiten deze jaarlijkse algemene vergadering kan de syndicus of tenminste drie medeëigenaars een buitengewone algemene vergadering vorderen, met naleving van de formaliteiten hiervan vermeld.

Artikel 17

Indien de syndicus geen gevolg zou geven aan het verzoek van drie of meer medeëigenaars om een buitengewone algemene vergadering te beleggen dan mogen laatstgenoemden zich rechtstreeks wenden tot de andere medeëigenaars teneinde, mits naleving van de aangehaalde formaliteiten, zelfs een buitengewone algemene vergadering te beleggen, zelfs zonder tussenkomst van de syndicus.

Artikel 18

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndicus, en bij gebreke hiervan door de oudste van de aanwezige eigenaars, of door een eigenaar voorgedragen door de aanwezige medeëigenaars.

De voorzitter van de vergadering laat zich bijstaan door een stemopnemer.

Artikel 19

De voorzitter vergewist er zich van of tenminste een derde van de aandelen in medeëigendom aanwezig of vertegenwoordigd zijn opdat de vergadering rechtsgeldig kan beslissen.

Indien het vereiste aantal niet is bereikt wordt een nieuwe algemene vergadering belegd minstens vijftien en hoogstens dertig dagen na de eerste algemene vergadering. De nieuwe vergadering kan dan beslissen zonder het vereiste van quorum.

Artikel 20

Elke medeëigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschap. De algemene vergadering van medeëigenaars beslist over alle agendapunten met een gewone meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde aandelen dit wil zeggen de helft plus één, behalve wanneer het reglement van medeëigendom voorzien heeft in bijzondere meerderheden.

Artikel 21

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

Artikel 22

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

- a. Het veranderen van de samenstelling van de aandelen der gemeenschap (Artikel 10);
 - b. Het ontslaan van individuele medeëigenaars van verbodsbepalingen voorzien door het reglement van medeëigendom (Artikel 11);
 - c. Het interpreteren of aanvullen van het reglement van medeëigendom;
 - d. Het heropbouwen van het onroerend goed ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling.
- Alle voornoemde beslissingen dienen genomen met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Artikel 23

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

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

Artikel 24

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

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

Artikel 25

Het geheel van beraadslagingen van de algemene vergadering wordt opgenomen in een verslagschrift of proces-verbaal. Dit verslagschrift wordt ondertekend door de voorzitter van de vergadering en/of de syndicus alsmede de stemopnemer.

Aan het verslag worden eveneens de volmachten gehecht van de vertegenwoordigde medeëigenaars alsmede de lijst van aanwezige eigenaars.

Het verslag wordt bewaard door de syndicus of een door de vergadering aan te duiden persoon.

De verslagen worden gedurende tenminste 15 jaar bijgehouden.

AFDELING 2 : DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Artikel 26

De beslissingen van de algemene vergadering worden uitgevoerd door de syndicus onder toezicht van een raad van commissarissen.

Dit college is samengesteld uit twee tot vijf personen, aangeduid door de medeëigenaars, en zulks voor een mandaat van één jaar.

Het mandaat van de commissarissen kan door een volgende algemene vergadering verlengd worden.

De algemene vergadering bepaalt een eventuele vergoeding.

Artikel 27

De raad van commissarissen heeft als opdracht het verloop te volgen van de gevolgen die de syndicus aan de beslissingen van de algemene vergadering geeft.

Op elk ogenblik mogen richtlijnen aan de syndicus worden verstrekt.

Artikel 28

De raad geeft verder zijn visum voor alle uitgaven door de syndicus gedaan. De raad verleent dit visum na zowel de opportuniteit als de realiteit ervan te hebben gecontroleerd.

Artikel 29

De raad mag ook in onvoorziene gevallen nieuwe kleine uitgaven, werken of aankopen aan de syndicus opdragen voor zover ze de goede werking van het gebouw ten goede komen en in zoverre ze het bedrag van tien duizend frank niet overschrijden.

Artikel 30

Bij de volgende algemene vergadering brengt de raad verslag uit zowel over het mandaat, volbracht door de syndicus, als over het eigen gevoerde beleid.

AFDELING 3 : DE SYNDICUS

Artikel 31

Het bestuur over het gebouw wordt toevertrouwd aan de syndicus die wordt aangesteld door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus is bezoldigd en de algemene vergadering legt de bezoldiging vast.

De aanstelling van syndicus geldt voor een periode van 10 jaren. Aan de benoeming kan een einde worden gesteld mits opzegging van zes maand voor het verstrijken van de periode. Bij gebreke aan opzegging wordt de aanstelling verlengd met telkens één jaar.

De aanstelling is anderzijds zonder opzegging verbreekbaar ingeval van grove fouten vanwege de syndicus.

Artikel 32

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

- het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;
- de dringende herstellingen aan de private delen wanneer de eigenaar zelf het onderhoud verwaarloost en zulks nadeel kan toebrengen aan het gebouw zelf;
- de wijze waarop het gebouw dient bewoond;
- de betrekkingen tussen de medeëigenaars en hun wederzijdse rechten van bewoning;
- de betrekkingen tussen de medeëigenaars en derden voor alles wat het bewonen van het gebouw betreft.

Artikel 33

Eenmaal de syndicus is benoemd is hij voor de duur van zijn mandaat de lasthebber van de eigenaars overeenkomstig artikel 1984 van het Burgerlijk Wetboek. Voor rekening van de eigenaars is hij gelast in het algemeen met het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van commissarissen en in het bijzonder met het algemeen bestuur en onderhoud van het gebouw, het regelen van de inkomsten en uitgaven ervan, het toezicht op de bewoning van het gebouw alsmede de aanstelling en toezicht op de huisbewaarder, alsmede het voorbereiden van de algemene vergadering.

Artikel 34

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

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

Artikel 35

De syndicus houdt er een bijzondere boekhouding op na.

Immers, om in te staan van alle gemeenschappelijke uitgaven van het gebouw dienen alle medeëigenaars fondsen ter beschikking te stellen van de syndicus.

Deze fondsen worden gevormd door driemaandelijke voorschotten die elke eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (bepaald in de basisakte) en in verhouding tot het door de algemene vergadering geraamde budget betaalt.

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

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

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

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

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

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

Artikel 36

De syndicus voert alle werken en herstellingen aan het gebouw uit die hem door de algemene vergadering of door de raad van commissarissen zijn opgedragen.

Voor alle voornoemde en geplande werken verzamelt de syndicus tenminste drie bestekken bij drie onderscheiden aannemers en vraagt het advies en het visum van de raad van commissarissen vooraleer tot uitvoering over te gaan.

Het is ook mogelijk dat zich uitzonderlijke herstellingen opdringen, zoals aan dak en dakgoten, buizen en aflopen, leidingen van water, gas en elektriciteit, glaswerk en sloten van inkomdeuren. Hier mag de syndicus dadelijk optreden, zelfs zonder aanvraag van een bestek, teneinde de belangen van de gemeenschap te vrijwaren.

Van deze werken wordt kennis gegeven aan de raad van commissarissen.

Artikel 37

Schilderwerken aan de voorgevel van het gebouw, inbegrepen aan ramen, vensterblinden en rolluiken, dienen derwijze uitgevoerd dat het gebouw zijn uniformiteit bewaart.

Daarom is de syndicus alleen gemachtigd op instructie van de algemene vergadering de schilderwerken te laten uitvoeren die de volledige voorgevel betreffen.

Indien een individuele eigenaar zijn privaatief wenst te schilderen dan zal hij zulks slechts kunnen doen dan na machtiging van de syndicus die let op de eenheid van stijl.

Artikel 38

De syndicus sluit voor rekening van het gehele gebouw een verzekering af die de gemeenschappelijke en private gedeelten verzekert tegen de risico's brand, blikseminslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit. In dezelfde polis dienen ook verzekerd : stormschade, glasbraak en waterschade. In overleg met de algemene vergadering worden de verzekerde kapitalen vastgelegd.

Artikel 39

De syndicus onderschrijft ook een aantal bijzondere polissen :

a. De burgerlijke verantwoordelijkheid van de gemeenschap : het betreft ongevallen binnen of buiten het gebouw die ondermeer kunnen voortvloeien uit het gebruik van de lift, het vallen van stenen, glas, gebreken aan de trappen, de verkeerde plaatsing van vuilnisbakken of -containers, het niet ruimen van sneeuw, het gebrekkig of onvoldoende verlichten van gangen en trappen, of meer algemeen deze verantwoordelijkheid die weegt op de gemeenschap krachtens

de artikelen 1382, 1383, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

b. De burgerlijke verantwoordelijkheid bij arbeidsongeval : het betreft de verantwoordelijkheid voor arbeidsongevallen van personen door de gemeenschap gelast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, alsmede hun verplaatsing van en naar dit werk.

c. De burgerlijke verantwoordelijkheid uitbating : het betreft de schade die veroorzaakt is aan derden of eigenaars of gebruikers van de appartementen tengevolge van daden van personen die het gemeenschappelijk goed onderhouden (huisbewaarder en/of werklieden) of besturen (syndicus, mede-beheerder).

De onder artikels 38 en 39 genoemde risico's worden verzekerd voor rekening van de gemeenschap der eigenaars en behoren zodoende tot de algemene kosten die de medeëigenaars dragen in verhouding tot hun aandeel.

Artikel 40

Het is de algemene vergadering die beslist over de aanstelling van een huisbewaarder doch de syndicus draagt zorg voor de aanwerving ervan.

De huisbewaarder is in zijn werk de aangestelde van de syndicus en ontvangt van hem, en niet van de medeëigenaars, zijn instructies.

De huisbewaarder staat in het algemeen in voor het dagelijks onderhoud en de goede werking van het gebouw.

In een bijzondere arbeidsovereenkomst dienen de taken en bezoldiging van de huisbewaarder vastgesteld.

HOOFDSTUK III : BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 41

De "H1", "H2" en "GOB" moeten niet tussenkomen in de kosten der lift , ten welke titel dan ook.

Onder de kosten der lift dient niet te verstaan niet enkel het verbruik en de huur der tellers, doch ook de kosten van onderhoud, herstelling, gehele of gedeeltelijke vernieuwing of vervanging van de lift, de machines en bijhorigheden.

Deze bijzondere bepaling geldt slechts op voorwaarde dat de "H1" en/of "H2" en/of "GOB" geen gebruik maken van de lift.

Artikel 42

De "H1", "H2" en "GOB" dienen niet tussen te komen in de uitgaven betreffende het onderhoud, de herstelling, het schilderwerk en de verlichting betreffende de trapzalen met trappen en overlopen op de eerste, de tweede, de dak- en de technische verdieping.

De "H1" en de "H2" zullen evenmin dienen tussen te komen in zelfde kosten voor wat betreft zelfde uitgaven met betrekking tot het gelijkvloers.

Artikel 43

Gans het gebouw en al zijn privatieve gedeelten zullen aangesloten worden op radio- en televisiedistributie. Bijgevolg is het plaatsen van antennes op het dak of op de balkons verboden.

Artikel 44

De toegang tot de "H1" en de "H2" op het gelijkvloers mag genomen worden, hetzij rechtstreeks vanop de openbare weg, hetzij via de algemene inkomhal die gelegen is aan de Polderdreef.

Artikel 45

Het inkomas van de algemene inkomhal die gelegen is aan het Kerkplein, is, tijdens de openingsuren van de "GOB", toegankelijk voor iedere bezoeker aan de "GOB".

Artikel 46

De "GOB" dient niet tussen te komen in de kosten der instelling van de centrale verwarming, ten welke titel ook, die zich in de "TR1" bevindt, gezien de verwarming voor haar privaat gedeelte op het gelijkvloers gebeurt door middel van een verwarmingsinstallatie in de "TR2" die haar privaat toebehoort.

HOOFDSTUK III : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 47

Alle medeëigenaars maken gebruik van de warmtebedeling die het gebouw ter beschikking stelt.

De kosten van verwarming van het ganse appartementsgebouw, zowel de private als de gemeenschappelijke delen, die ten laste vallen van de medeëigenaars, zullen berekend worden in functie van het aantal aandelen dat iedere eigenaar in de gemeenschap bezit. Dit punt is niet van toepassing voor de "GOB" gezien de verwarming voor haar privaat gedeelte op het gelijkvloers gebeurt door middel van een verwarmingsinstallatie in de "TR2" die haar privaat toebehoort.

Artikel 48

Het gebruik van de lift is voorbehouden aan de bewoners van het gebouw, hun bezoekers, hun dienstboden.

Kinderen dienen vergezeld te zijn van hun meesters.

Het vervoer van goederen of colli's van welke aard ook dient te geschieden langs de trapzalen of door middel van heftoestellen aan de buitenzijde van het gebouw, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist, en mits naleving van strikte veiligheidsvoorschriften.

Artikel 49

Toegang tot de privaat delen zal door de eigenaars van een privaat deel dienen verleend te worden voor de opname der stand der tellers inzake bedeling van elektriciteit en warm en koud water.

Artikel 50

De gemeenschap draagt zorg voor de inwendige orde van het gebouw. In het algemeen moeten alle medeëigenaars vermijden daden te stellen die hinder bezorgen aan de medebewoners, zoals rumoer, gerucht, reuken die het normale overschrijden.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nageleefd worden :

1. Kolen of hout dat een medeëigenaar zou nodig hebben voor persoonlijk gebruik dient geleverd en gestapeld in de kelder. Indien bij het transport gangen of trapzalen zouden worden bevuild dient de betrokken medeëigenaar de bevuilde delen onmiddellijk te reinigen.
2. Geen enkel voorwerp mag neergelegd worden in of gehecht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
3. Geen enkel huishoudelijk werk, zoals het uitkloppen van tapijten of kledingstukken, mag worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen.
4. Geen andere dieren dan honden, katten en vogels zijn in het gebouw toegelaten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.
5. De medeëigenaars dragen er zorg voor op of aan hun vensters of balkons geen voorwerpen te plaatsen die naar beneden zouden kunnen vallen en andere bewoners of medeëigenaars zouden kunnen kwetsen of schaden.
6. Alle appartementen moeten op een waardige wijze worden bewoond, dit wil zeggen dat zij niet mogen dienen als ontucht- of doorgangshuis.

De algemene vergadering wordt ermede gelast voornoemde regels van inwendige orde verder aan te passen en te laten uitvoeren.

Artikel 51 - Permanente provisie

agende blad

4

De syndicus heeft de bevoegdheid, naast de fondsen voorzien in artikel 35, ook van de medeëigenaars bij de ingebruikname van het appartement of later een provisie te vragen die een fonds stijft dat aangewend kan worden om grote uitgaven te bestrijden.

Dit fonds wordt geboekt op een aparte rekening.

Alle eigenaars dragen ertoe bij in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap.

Wanneer een appartement van eigenaar verandert krijgt de uittredende eigenaar zijn provisie terug en brengt de nieuwe eigenaar een overeenstemmende provisie in.

Artikel 52 - Kostenregeling voor leegstaande flats

Indien er kavels in het appartementsgebouw onverkocht zouden blijven of na verkoop leegstaan dan is de eigenaar ervan slechts gehouden tot volgende kosten :

- verbruikskosten zoals verwarming, water en elektriciteit; geen bijdrage op voorwaarde dat de leegstand aan de syndicus wordt meegedeeld;

- kosten van bewaring en bestuur zoals verzekering, onderhoudswerken en prestaties syndicus; alle kavels zonder uitzondering dragen in deze kosten bij in verhouding tot hun aandeel.

Artikel 53 - Achterstallen ingeval van verkoop van een kavel

Indien een kavel te koop wordt gesteld, hetzij vrijwillig hetzij gedwongen, en de uittredende eigenaar is nog kostenachterstallen verschuldigd ten overstaan van de gemeenschap dan bekomt die gemeenschap van medeëigenaars een voorrecht op de verkoopprijs van het onroerend goed voor alle achterstallen.

Indien dit voorrecht ontoereikend zou zijn om de kosten te dekken, dan is in geen geval de toekomstige verkrijger van het goed gehouden deze achterstallen aan te zuiveren.

Artikel 54 - Informatieplicht bij verkoop van een kavel

Wanneer een kavel te koop wordt gesteld is het de dwingende verplichting van de verkoper de toekomstige eigenaar in kennis te stellen van de basisakte, het reglement van medeëigendom en inwendige orde, de laatste beslissingen van de algemene vergadering, de jaarbalans van het voorbije jaar en van de geplande grote herstellingswerken.

Wat deze laatste werken betreft; indien zij voltooid werden voor de overdracht van het goed dan vallen zij ten laste van de uittredende eigenaar; werden de werken opgedragen voor de overdracht maar voltooid erna dan vallen deze ten laste van de nieuwe verkrijger.

Artikel 55 - Schadebeding en intresten

Alle geschillen tussen medeëigenaars of tussen medeëigenaars en syndicus worden voorgelegd aan het oordeel van de algemene vergadering.

Wie zich niet gedraagt naar de beslissingen van de algemene vergadering zal schadebeding en intresten verschuldigd zijn. Het bedrag hiervan wordt bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 56 - Procesbevoegdheid

Rechtsgedingen namens de medeëigenaars worden ingesteld door de syndicus die als konventioneel lasthebber handelt in eigen naam doch voor rekening van de medeëigenaars.

Gedingen tegen de medeëigenaars mogen tegen de syndicus worden gevoerd met dien verstande dat de eventuele veroordelingen alleen het vermogen van de medeëigenaars bezwaren.

Gedingen tegen de syndicus bezwaren alleen diens vermogen indien het gaat om grove tekortkomingen begaan bij de uitvoering van zijn mandaat.

Artikel 57

Alle medeëigenaars van onderhavig gebouw worden geacht de bepalingen en overeenkomsten te kennen vastgesteld bij huidige akte.

Op hun verzoek zal zo nodig een vertaling van huidig reglement worden bezorgd.

Getekend "ne varietur" als bijlage aan een akte verleden vóór Notaris Jan MYNCKE te Gent op 27 april 1993.

ende en
atste blad

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te GENT 6 de 7 mei 1993, boek 6/20, blad 82, vak 11, tien rollen, geen verz.
Ontvangen : zevenhonderd vijftig frank. 750,-F. De Ontvanger, (getekend) K. Devos Bevernage.
VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Cap 6206
Overs. 17815
60
4840
6715

Overgeschreven te Gent. Tweede kantoor der hypotheekw.

19 mei 1993. Boek 6/20 Nr 11

in archief van ingeschreven boek 6/20 Nr 11

Gent. Indwizend zevenhonderd vijftig

DE GEWAARDEERD,

J. VAN HOREN