

STUDIE

VAN

M^{TER} Henry VAN CAILLIE

NOTARIS

te

BRUGGE

MOERSTRAAT 56

BASISAKTE

met reglement van mede-eigendom

betreffende "AUTOBOXENCOMPLEX SIGOMA"

gelegen te MIDDELKERKE, langs de DUINENWEG

Voor Henry VAN CAILLIE, notaris te Brugge gevestigd.

Is verschenen:

Mevrouw Godelieve Joye, bouwpromotor, echtgenote van de Heer Hare Versyck, dierenarts, wonende te Brugge-Sint-Andries, Gistel-steenweg, 181, handelende in haar hoedanigheid van afgevaardigde-beheerder van de naamloze vennootschap "SIGOMA", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Middelkerke, Duinenweg, 539, opgericht bij akte ontvangen door de notaris Georges Van Caillie te Brugge op dertien juli negentienhonderd zesenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier augustus volgend, onder nummer 3186/9.

Tot welke functie zij benoemd werd bij beslissingen van de buitengewone algemene vergadering en van de raad van beheer de dato dertien juli negentienhonderd zesenzeventig, bekendgemaakt als voren op vier augustus daarna onder nummer 3186/10.

Optredende krachtens de machten haar verleend bij artikel 17 van de statuten.

Dewelke, handelende als gezegd, voorafgaandelijk aan de basisakte die het voorwerp van onderhavige uitmaakt, heeft te kennen gegeven:

De naamloze vennootschap "Sigoma", voornoemd, is eigenares van:

Gemeente Middelkerke.

Een perceel BOUWGROND, groot volgens hierna gemelde meting vijfduizend vijfhonderd dertig vierkante meter, gelegen te Middelkerke, langs de Duinenweg, en nabij de Duinenweg, palende: noord: de vennootschap-komparante, Mevrouw Lambein, en de Duinenweg, oost: de vennootschap-komparante, zuid: de vennootschap-komparante en een waterloop, en west: voormelde waterloop, Bulcke-Houthoofd Raphaël te Middelkerke-Westende, en de vennootschap-komparante, ten kadaster bekend in de sectie D, deel van nummers 590, 591, 592 en 593.

Gezgd perceel werd uitgemeten door de beëdigde landmeter Karel Gerard te Nieuwpoort, dewelke daarvan een plan heeft opgemaakt op tien mei negentienhonderd zevenenzeventig, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven en samen met deze ter registratie zal aangeboden worden.

Eigendomsvoorsprong.

Voorschreven perceel behoort toe aan de naamloze vennootschap "Sigoma" om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben bij kope jegens mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte, weduwe van Jonkheer François Baron de Kerckhove d'Exaerde, grondeigenares te Gent, luidens akte verleden voor de ondergetekende notaris op vierentwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten tweede kantore van grondpanden te Brugge op zeventien maart volgend, boek 2961 nummer 15.

Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte was eigenares van voorschreven goederen om deze, samen met andere goederen, aanbedeeld te zijn geweest in de verdeling van de onroerende goederen, haar gemeen en onverdeeld toebehorende met haar zuster en broeders, Mevrouw en Jonkheren Iweins d'Eeckhoutte 1) Marie, zonder beroep, echtgenote van Jonkheer Roger Janssens de Bisthoven, advocaat-generaal bij het Hof van Cassatie te Schaarbeek, 2) Ernest, burgemeester te Brielen, 3) Pierre, advocaat bij het Hof van Beroep te Gent, en 4) Maurice, ambassade-secretaris te Brussel, luidens akte verleden voor de notaris Marc Vander Eecken te Gent op zes april negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven ten kantoor van grondpanden te Veurne, op zesentwintig juni volgend, boek 3231 nummer 6.

Mevrouwen en Jonkheren Marie, Ernest, Pierre, Maurice en Gabriel If Iweins d'Eeckhoutte waren eigenaars van voorbedoelde goederen, elk voor een/vijfde deel, eensdeels bij erfenis van hun vader, Jonkheer Henri Iweins d'Eeckhoutte, grondeigenaar te Sint-Kruis, aldaar ab-in-testat overleden op negentwintig januari negentienhonderd zesendertig, en meer bepaald anderdeels a) om hun aanbedeeld te zijn geweest in de verdeling opgemaakt tussen hen, hun moeder, Mevrouw Madeleine de Peellaert, douairière van Jonkheer Henri Iweins d'Eeckhoutte, zonder beroep te Gent, en hun oom, de Heer Adrien Iweins d'Eeckhoutte, luidens akte verleden voor de notaris Paul Vander Eecken te Gent op een oktober negentienhonderd achtendertig, overgeschreven als voren op achtentwintig van

dezelfde maand, boek 2857 nummer 17; en b) om deze verkregen te hebben bij schenking door hun moeder, Mevrouw Madeleine de Peellaert, voornoemd, ingevolge akte ontvangen door de voornoemde notaris Paul Vander Eecken op zestien november negentienhonderd veertig, overgeschreven als voorzeggd op tien maart volgend, boek 2937 nummer 2.

VERKAVELING.

De vennootschap-eigenares heeft zich voorgenomen op het hierboven beschreven perceel een garagecomplex op te richten, dewelke zal genoemd worden: "AUTOBOXENCOMPLEX SIGOMA".

Een gedetailleerd plan van dit garagecomplex met de op te richten garageblokken met pergola en aan te leggen wegen, alsmede van het vakantiedomein dat op de aan voormeld perceel ten noorden, ten oosten en ten zuiden palende overige gronden van de vennootschap-komparante later zal opgericht worden, werd uitgewerkt door de architect Jan De Clerck te Veurne.

De verkavelingvergunning werd aan de vennootschap-komparante verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke in datum van achttien mei negentienhonderd zeventenzeventig, onder nummer VK.126.095/JE.

Gezegde verkavelingvergunning zal aan deze akte gehecht blijven en samen met deze ter registratie aangeboden worden.

Uit de verklaringen van de komparanten en uit de voorgestelde plans blijkt dat dit garagecomplex zal samengesteld zijn uit honderd vijfenvijftig garages onderverdeeld over zes garageblokken met pergola.

Deze garages die op het aan deze akte gehecht metingsplan de nummers 10 tot en met 164 dragen, hebben,

-wat betreft de garages die op gezegd plan de nummers 10, 19, 20, 30, 31, 43, 44, 57, 58, 72, 73, 87, 88, 102, 103, 117, 118, 131, 132, 144, 145, 155, 156 en 164 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter;

-wat betreft de garages die op gezegd plan de nummers 11 tot en met 18, 21 tot en met 29, 32 tot en met 42, 45 tot en met 56, 59 tot en met 71, 74 tot en met 86, 89 tot en met 101, 104 tot en met 116, 119 tot en met 130, 133 tot en met 143, 146 tot en met 154, 157 tot en met 163 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter.

Deze garages zijn ten kadaster van Middelkerke bekend in de sectie D, te weten de garages dragende op hoger gemeld metingsplan:

-het nummer 156: deel van nummers 590 en 591;

-de nummers 132, 154, 155 en 157: deel van nummers 591 en 592;

-de nummers 18 tot en met 21, 41 tot en met 47, 68 tot en met 78, 96 tot en met 109, 124 tot en met 131, 133 tot en met 140, 146 tot en met 153 en 158 tot en met 164: deel van nummer 592;

-de nummers 17, 22, 23, 39, 40, 48, 67, 79, 95, 110, 111, 122, 123, 141 en 145: deel van nummers 592 en 593;

-de nummers 10 tot en met 16, 24 tot en met 38, 49 tot en met 66, 80 tot en met 94, 112 tot en met 121, 142, 143 en 144: deel van nummer 593.

De private en gemene delen van het garagecomplex worden bepaald als volgt:

I. - In privaatieve eigendom.

De honderd vijfenvijftig garages alsmede de grond waarop deze garages opgericht zijn. Ieder van de kavels, honderd vijfenvijftig in getal, omvat het garagegebouw met de funderingen, de vloer, het dak, de gemeenheden der scheidsmuren welke de garages onderling afscheiden, de buitenmuren en de poort, alsmede de afteller voor het individueel elektriciteitsverbruik en de elektriciteitsleidingen binnen het garagegebouw.

Zoals vertoond hiervoren beslaat de bebouwde grond van het garagecomplex een oppervlakte van tweeduizend achthonderd vierkante meter acht vierkante decimeter (achttien komma tweeënveertig maal vierentwintig plus achttien maal honderd eenendertig).

II. - In gemeenschappelijke eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De volledige oppervlakte van de grond ter uitzondering van de grond van de garages, alle leidingen voor aanvoer van elektriciteit tot aan de garages, de regenwaterpompen, de ondergrondse rioleringen en afvoerbuizen, de toegangswegen en uitwegen, de

manoeuvrerruimte tussen de garageblokken, alle groenaanleg, de pergola's, de verlichtingselementen voor zover deze niet behoren aan de elektriciteitsmaatschappij of aan de gemeente.

Deze opsomming heeft enkel een exemplatief karakter en is niet beperkend.

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in honderd vijfenvijftig/honderd vijfenvijftigsten, hetzij voor elke der honderd vijfenvijftig garages een/honderd vijfenvijftigste deel.

De komparante, zo zij handelt, verklaart dat de naamloze vennootschap "Sigoma", om het tekort aan garages in de gemeente Middelkerke op te vangen, en teneinde de politiek van de openbare overheid te volgen ter bevordering van de bouw en bestrijding van de grondspeculatie, de privatieve eigendommen zal verkopen met de verplichting voor haar binnen de achttien maanden na het verlijden van de akte-verkoop, een gans voltooide garage te bouwen.

De komparante, handelend zoals gezegd, behoudt zich het uitsluitend recht voor, in geval op een bouwperceel gelegen binnen een straal van vierhonderd meter te rekenen van de hoeken van het perceel waarop onderhavig garagecomplex zal aangelegd worden gebouwen zouden

opgericht worden waarvoor het niet wenselijk of niet mogelijk is het vereiste aantal garages of parkeerplaatsen op het betrokken bouwperceel zelf in te richten, aan de hand van het aan te leggen garagecomplex het bewijs te leveren waarvan sprake onder hoofdstuk IV (Toepassingswijze) punt B van de omzendbrief van de Minister van Openbare Werken de dato zeventien juni negentienhonderd zeventig, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van vier augustus negentienhonderd zeventig, teneinde de nodige bouwvergunning te bekomen.

Het zal bijgevolg de verscheidene kopers van de garages en hun rechtsopvolgers niet geoorloofd zijn van dit zelfde recht gebruik te maken zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de promotor.

De garages zullen gebouwd worden overeenkomstig het plan opgemaakt door de architect Jan De Clerck te Veurne, voornoemd, op achttien januari negentienhonderd zevenenzeventig, hetwelk, zoals gezegd, aan onderhavige akte zal gehecht blijven om er samen mede geregistreerd te worden.

Eventuele kleine maatverschillen of minieme afwijkingen die de op te richten garages ten opzichte van voormelde plannen zouden vertonen zullen geenszins aanleiding mogen geven tot contestatie of vergoeding voor zover gezegde maatverschillen of afwijkingen de degelijkheid van de betrokken kavel niet schaden.

De collectieve bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op tien januari negentienhonderd achtenzeventig, zal eveneens aan deze gevoegd blijven.

Meteen verklaart de komparante dat het de wil is van de naamloze vennootschap "Sigoma" dat elke garage met haar aandeel in de gemene delen een afzonderlijke eigendom zal vormen derwijze dat over elk in zijn geheel afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, zo ten bezwarende als ten kosteloze titel en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

Derhalve zal het hiervoren beschreven garagecomplex geplaatst worden onder het regime van de mede-eigendom voorzien van een zakelijk statuut en verdeeld worden in honderd vijfenvijftig eenheden.

De vervreemding, vestiging van hypotheek en van elk ander zakelijk recht van en op een garage impliceert noodzakelijk de vervreemding, de bezwaring van de privatieve delen en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, die erbij behoren.

Verder verklaart de komparante dat, met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en van mede-eigendom het regelen van de betrekkingen van buurschap en de wijze waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, het vaststellen van de bijdrage van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen de naamloze vennootschap "Sigoma", eigenares, een zakelijk statuut en een reglement van mede-eigendom heeft uitgewerkt dat verplichtend zal zijn voor al degenen die eigenaar en mede-eigenaar of rechthebbenden zullen worden te welken titel ook, van een gedeelte van het garagecomplex.

Evengezegde regeling omvat een zakelijk statuut dat tegen derden zal kunnen ingeroepen worden door overschrijving van onderhavige akte, en een reglement van inwendige orde, dat niet tot het zakelijk statuut behoort, maar op bindende wijze zal opgelegd worden aan elkeen die naderhand eigenaar of rechthebbende wordt van gelijk welk deel van

het "Autoboxencomplex Sigoma".

Ieder is ertoe gehouden gezegd reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers te welken titel ook.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

I. - De vennootschap-komparante, promotor, behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de inplanting van de garages en de zate van de wegenis te verplaatsen, de vorm, oppervlakte, maten en bestemming van de kavels te wijzigen, alsmede veranderingen aan te brengen aan het uitzicht van de garages op voorwaarde nochtans de harmonie van het geheel niet in het gedrang te brengen." Deze beschikking geldt vanzelfsprekend alleen voor de niet-verkochte garages.

II. - Toegangs- en uitwegen - Erfdienstbaarheden.

A/ De komparante merkt aan dat in de hiervoor aangehaalde akte verleden voor de ondergetekende notaris op vierentwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig, houdende verkoop - onder grotere oppervlakte - van het hierboven beschreven perceel grond, waarop het garagecomplex zal worden opgericht, door Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte aan de naamloze vennootschap Sigoma het volgende letterlijk bedongen werd:

"In dit verband wordt ten voordele van de resterende gronden van de verkoopster en van de gronden toebehorende aan haar kinderen een recht van doorgang ten eeuwige dage en onvergeld naar de Duinenweg bedongen, alover het perceel bekend ten kadaster in de sectie D, nummer 591, doch alleen voor de uitbating van het heersend erf tot landbouwdoeleinden.

Het zal evenwel de koopster toegelaten zijn de zate van de uitweg te verplaatsen op voorwaarde dat deze op de huidige breedte behouden blijven en dat deze verplaatsing geen hinder medebrengt voor het heersend erf."

De mede-eigenaars van het garagecomplex zullen desaan gaande zo in de rechten als in de plichten van de promotor gesteld worden.

B/ De komparante bedingt ten aanzien van de wegen gemerkt op het aan onderhavige akte gehecht plan,

1. onder de letters A B E F I K L, waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten oosten palende overige gronden van de vennootschap-komparante en waarvan de westelijke helft gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex waarvan de juridische verdeling het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt,

(a)-dat gezegde helft van deze weg belast wordt met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de overige gronden van de vennootschap-komparante, palende aan gezegd garagecomplex en dat derhalve gezegde helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd zal moeten blijven.

(b)-dat verder een zelfde recht van doorgang door de vennootschap-komparante verzekerd wordt alover de oostelijke helft van deze weg, dewelke niet gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex, ten voordele van gezegd garagecomplex teneinde de Duinenweg te kunnen bereiken.

(c)-dat de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg ten laste zullen vallen van de gemeenschap der mede-eigenaars van het garagecomplex enerzijds en de vennootschap-komparante of haar rechtsopvolgers anderzijds, elk voor de helft.

2. onder de letters B C D E, waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten noordwesten palende overige gronden van de vennootschap-komparante en waarvan de zuidelijke helft gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex waarvan de juridische verdeling het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt,

(a)-dat gezegde helft van deze weg belast wordt met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de ten noordwesten van het garagecomplex aanpalende gronden van de vennootschap-komparante en dat derhalve gezegde helft van deze wen steeds onbebouwd en onbelemmerd zal moeten blijven.

(b)-dat verder een zelfde recht van doorgang door de vennootschap-komparante verzekerd wordt alover de noordelijke helft van deze weg dewelke niet gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex, ten voordele van gezegd garagecomplex teneinde de Duinenweg te kunnen bereiken.

(c)-dat de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg ten laste zullen vallen van de gemeenschap der mede-eigenaars van het garagecomplex enerzijds en de vennootschap-komparante of haar rechtsopvolgers anderzijds, elk voor de helft.

C/ De komparante merkt verder aan dat het recht van doorgang dat in hoger aangehaalde akte de dato vierentwintig februari negentienhonderd zeventien werd bedongen, en waarvan hierboven sprake, zal geschieden alover de uitweg op het plan getekend A B E F I K L.

D/ De komparante merkt in haar gemelde hoedanigheid aan dat de naamloze vennootschap Sigoma, promotor, - met het oog op de exploitatie of uitbreiding van zijn activiteit, onder gelijk welke vorm - zich het eeuwig en onvermeld recht van doorgang voorbehoudt alover de hierboven beschreven wegen gemerkt ABEFI KL en BCDE.

III. - Bij ontstentenis van openbare riolering zullen de afvalwaters van het garagecomplex geloosd worden in de waterloop die de westelijke grens van het garagecomplex vormt.

IV. - De vennootschap-komparante behoudt zich het recht voor, zelfs na verkoop, verdeelkasten voor de bedeling van de elektriciteit in de garages te plaatsen indien zulks haar voor een doelmatige verdeling van de elektriciteit noodzakelijk zou blijken.

V. - De vennootschap-komparante behoudt zich het recht voor alle overeenkomsten te sluiten met de naamloze vennootschap Ebes te Antwerpen, administratieve zetel Brugge, of haar opdrachtgevers en mandatarissen, met het oog op de bevoorrading van het complex in elektriciteit.

VI. - Het is verboden de verkochte garage in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijshuis, drankslijterij of er een handel in te stichten. Het is eveneens verboden de verkochte garage in te richten als woonegelegenheid.

De verkochte garage zal derhalve enkel mogen aangewend worden tot bergplaats en meer bepaald tot autobergplaats.

Deze verbodsbepalingen gel den uitsluitend tegenover de vennootschap-komparante, promotor, in wiens voordeel zij bedongen worden en geven aan derden hoegenaamd geen rechten indien de promotor aan de toepassing van dit beding verzaakt of de bepalingen ervan wijzigt.

Bij overtreding van deze verbodsbepaling zal de promotor de vernietiging van de verkoopsovereenkomst kunnen vorderen, onverminderd het recht op schadevergoeding.

VII. - Voor zover de infrastructuur van de verkaveling nog niet voleindigd zou zijn, verplicht zich de promotor, ter volledige ontlasting van de kopers, op eigen kosten de desbetreffende door de bevoegde overheid opgelegde werken uit te voeren. Dit geldt echter niet voor de werken van dezelfde aard waartoe de overheid zou beslissen na het sluiten van de verkoopsovereenkomst.

Dienaangaande blijven de kopers en hun rechtsopvolgers onderworpen aan alle gemeentetaksen, gemeentereglementen en verhaalbelastingen.

VIII. - Groenaanleg en beplanting zullen voor de eerste maal geschieden door de zorgen van de promotor, zonder medezeggenschap van de onverdeelde mede-eigenaars.

IX. - De oprichting van het garagecomplex kan een toestand medebrengen die een erfdienstbaarheid zou uitmaken, zodra het complex zal toebehoren aan verschillende eigenaars.

Daar onderhavige akte de juridische verdeling van het domein heeft tot stand gebracht, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege ontstaan, vanaf het ogenblik van de verkoping aan een derde van een privaat bestanddeel.

Deze erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en in de overeenkomst van partijen.

Dat kan namelijk het geval zijn voor de afvoer en toevoer van waters, de kanalisatie, de leidingen, de zichten en het licht.

X. - De kopers zullen, zo voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers, onherroepelijk volmacht dienen te geven aan de promotor, om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende verdelingen of basisakte te tekenen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van al hetgeen hierboven bepaald is, zelfs zo dit niet uitdrukkelijk in de volmacht zou Vermeld zijn.

De kosten van onderhavige akte zijn de eerste gemene last van de mede-eigenaars van het "Autoboxencomplex Sigoma" en zullen onder hen verdeeld worden.

Voor de uitvoering dezer kiest de vennootschap-promotor woonst in haar administratieve zetel te Brugge-Sint-Andries, Gistelsteenweg, 181.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Brugge.

Het jaar negentienhonderd achtenzeventig.

De tweeëntwintigste april.

En na voorlezing heeft de komparante getekend met ons notaris.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM betreffende het
"AUTOBOXENCOMPLEX SIGOMA", te Middelkerke.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.

Gebruik makende van het recht voorzien bij artikel 577 bis, paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek, heeft de eigenaar zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars, of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dienvolgens onveranderlijk bij gebreke aan eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars.

Artikel 2.

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

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom en genot op een deel van het onroerend goed.

Artikel 3.

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

HOOFDSTUK II. - WERKELIJK OF ZAKELIJK STATUUT.

Sectie I. Onverdeelde eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4.

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

De privatieve gedeelten bestaan uit honderd vijftig (155) garages.

Artikel 5.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in honderd vijftig/honderd vijftigsten (155/155^{en}) behorende tot de honderd vijftig (155) garages, hetzij een/honderd vijftigste (1/155^o) in de gemeenschappelijke delen voor elke garage.

Deze verhouding wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 6.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de garage, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot dit privaat bestanddeel.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een garage bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel 7.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn garage binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van de andere constructies zou kunnen in gevaar brengen.

Het is de eigenaars toegelaten veranderingen aan te brengen aan de binneninrichting van de garage, onder hun verantwoordelijkheid en onder toezicht van de architect van het garagecomplex, de Heer Jan De Clerck, of van de architect aangesteld door de algemene vergadering.

Artikel 8.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/ vierden der stemmen.

Artikel 9.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het garagecomplex, zelfs indien het gaat om privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen. Deze schikking betreft namelijk de poorten en het schilderwerk van de garages.

Artikel 10.

Het aanbrengen van draden, antennes, enzovoort ... op de gevels en de daken van de garages is verboden.

Sectie II. Beheer van het garagecomplex.

Artikel 11.

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of syndicus, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht en namelijk met het onderhoud van en het toezicht over de uitvoering van de herstelling aan de gemeenschappelijke delen. Hij waakt over de rust, de tucht, de goede orde en de veiligheid van er in het complex.

Het mandaat van beheerder zal bezoldigd zijn overeenkomstig de barema's vastgesteld door de Immobiliënkamer der Belgische Kust.

Overgangsbepaling.

Het ambt van beheerder zal voor een onbepaalde duur, doch voor een minimum termijn van dertig jaar, te rekenen van een maart negentienhonderd achtenzeventig, van rechtswege en onherroepelijk waargenomen worden door de promotor van het complex te weten de naamloze vennootschap "Sigoma", of de door haar met dit doel aangestelde volmachtdrager.

In geen geval, en zelfs niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars, zal er aan het algemeen beheersmandaat van de naamloze vennootschap "Sigoma" een einde kunnen gemaakt worden.

Artikel 12.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het garagecomplex, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken.

Artikel 13.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd. De vergadering bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten, die op de dagorde staan, zij mogen aanwezig en vertegenwoordigd zijn of niet.

Artikel 14.

De algemene gewone jaarlijkse vergadering wordt ambtshalve gehouden de zaterdag die de tweede zondag van de maand februari voorafgaat te vijftien uur, en voor de eerste maal in negentienhonderd negenzeventig.

Buiten deze verplichte bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter van de vergadering of door de syndicus, telkens als het nodig is. Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijfentwintig ten honderd van de gemene delen bezitten.

Artikel 15.

De uitnodigingen worden bij gewone brief verstuurd ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen voor de vergadering. Zij worden geldig verstuurd aan het als juist verklaard adres dat door iedere mede-eigenaar aan de beheerder van het garagecomplex dient overgemaakt.

Artikel 16.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging vermeld worden. De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde. Het staat de leden nochtans vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, zonder dat gevolg daaraan een beraadslaging gehouden worde met bindende kracht.

Artikel 17.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden; doch hij zal aan de vergadering alleen met beraadslagende stem mogen deelnemen.

De eigenaars mogen zich laten vertegenwoordigen door een andere mede-eigenaar, drager van een geschreven volmacht; voor echtgenoten die elkaar vertegenwoordigen wordt geen geschreven volmacht vereist; de vertoning van de uitnodiging zal een voldoende bewijs van van het mandaat zijn.

Indien, ten gevolge van het openvallen van een nalatenschap of om een andere reden, de eigendom van een garage toebehoort aan onverdeelde eigenaars moeten deze één alleen onder hen aanduiden, die op de vergaderingen zal uitgenodigd worden en aan de beraadslagingen deelnemen.

Artikel 18.

Het bureau van de vergadering is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters, verkozen door de algemene vergadering onder de eigenaars voor de termijn door de vergadering te bepalen; voorzitters en bijzitters zijn herkiesbaar.

Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden; zijn eventuele bezoldiging wordt bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 19.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van de stemmen gevorderd wordt.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde leden van de vergadering maar als eenparigheid van de eigenaars, de afwezigen beschouwd wordend als zich verzettend tegen het voorstel. In de gevallen waar zoals gezegd de eenparigheid vereist wordt zal binnen de veertien dagen een nieuwe vergadering kunnen bijeengeroepen worden waar enkel rekening zal gehouden worden met de aanwezige en vertegenwoordigde leden, de afwezigen beschouwd wordend als instemmende met het voorstel, op voorwaarde dat in het oproepingsbericht tot de nieuwe vergadering uitdrukkelijk vermeld wordt dat de afwezige en niet vertegenwoordigde eigenaars zullen geacht worden het voorstel, voorwerp van de beraadslaging bij te treden.

Artikel 20.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij 1/155^o in de gemene delen bezitten.

Artikel 21.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars, minstens 78/155^{en} bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, zo vroeg mogelijk binnen de 14 dagen, met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal 155^{en}, dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.

Artikel 22.

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars mededelen.

De beheerder zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun individuele rekening toezenden.

Artikel 23.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in een proces-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het vragen. Ieder eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in aanwezigheid van de beheerder, die verantwoordelijk is voor de bewaring ervan evenals voor de bewaring van de andere archiefstukken van het garagecomplex, namelijk van het Boek van Beheer waarvan verder sprake.

Sectie III. Verdeling van lasten en ontvangsten.

Artikel 24.

Het garagecomplex is voorzien van een hoofdteller voor het verbruik van elektriciteit. Elke garage is evenwel voorzien van een afzonderlijke afteller aan de hand van dewelke het individueel elektriciteitsverbruik in hoofde van elke garage afzonderlijk zal vastgesteld worden.

Artikel 25.

In geval van onderbreking in de levering van de elektriciteit zal geen enkel verhaal kunnen uitgeoefend worden tegen wie het ook weze, ter uitzondering van de verdelingsmaatschappij.

Ieder eigenaar van een garage of rechthebbende ervan te alle titel zal dienen toegang te verlenen aan de beheerder of aan zijn gevolmachtigde tot zijn privaatieve eigendom teneinde hem toe te laten de meterstand op te nemen en gebeurlijke onderhoudswerken aan de leidingen uit te voeren. Hij zal bovendien op zijn aansluitingsleiding de aansluiting van nieuwe leidingen naar andere kavels moeten dulden.

Indien de promotor zou beslissen de elektrische leidingen te laten aanleggen doorheen de privaatieve eigendommen, zullen de mede-eigenaars deze toestand moeten dulden ten titel van erfdiensbaarheid en zonder vergoeding.

Artikel 26.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen, worden gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering. Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering van de garage.

Artikel 27.

De gemeenschappelijke lasten omvatten:

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het garagecomplex, daarin begrepen de pergola's, de regenwaterpompen en de verlichtingselementen.

2. Het onderhoud van de wegen, de bloem- en grasperken, alsmede de manoeuvreerruimte tussen de garageblokken, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal en de producten daartoe nodig.

3. Het globaal elektriciteit verbruik van het garagecomplex onder aftrek van het individuele elektriciteitsverbruik aangeduid door de verscheidene tellers.

4. Het reinigen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen over het algemeen, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal en de producten daartoe nodig.

5. De eventuele vergoedingen van de beheerder en van de secretaris en over het algemeen de administratiekosten van het complex.

6. De verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het belang van het complex.

7. Het schilderen van de buitenmuren en van de buitenzijde van de garagepoorten.

Deze opsomming is aanhalend en niet beperkend.

Artikel 28.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van de gemeenschappelijke delen, zullen deze door de mede-eigenaars verkregen worden in

evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 29.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen, niet-noodzakelijke werken en herstellingen.

Zo nodig zullen de mede-eigenaars met het oog op de uitvoering der werken, toegang tot hun privé-eigendom moeten verlenen.

Artikel 30.

Voor de dringende herstellingen, zoals gesprongen waterleidingen, dakgoten, gemeenschappelijke verlichting, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren en moet hij hiervoor geen toelating vragen.

Artikel 31.

De onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen maken het voorwerp uit van een gezamenlijke beslissing genomen door de voorzitter en de beheerder.

Artikel 32.

De niet-noodzakelijke herstellingen en werken zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars die ten minste negenendertig/honderd vijfenvijftigsten (39/155) van de gemene delen bezitten, en zullen voorgelegd worden aan de gewone of buitengewone vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan de beraadslaging van de vergadering wordt onderworpen.

Artikel 33.

Aangezien de 155 garages, gegroepeerd zijn in zes blokken van minstens 20 privatieve eenheden, wordt bedongen dat het onderhoud en de herstelling van het (hellend) plat dak, alsmede van de goten en de gootpijpen, van elke blok zal afgedragen worden door de eigenaars van de privatieve kavels die het betrokken blok vormen, elk voor een gelijk deel.

Artikel 34.

Tenzij de belastingen betreffende het goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 35.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het complex worden verdeeld volgens de formules van mede-eigendom voor zover het gaai wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal tegen degene wiens verantwoordelijkheid in het gedrang komt, hij weze mede-eigenaar of een derde persoon.

Sectie IV. Verzekering.

Artikel 36.

De verzekering, zowel van de private zaken, ter uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal door alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij aan te duiden door de promotor geschieden door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van geburen of andere derden.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige stukken; bij gebreke hieraan zal de beheerder in hun plaats kunnen optreden, rechtens en zonder aanmaning.

Voor het personeel in dienst van de gemeenschap zal een verzekeringspolis tegen de gevolgen van de arbeidsongevallen gesloten worden. Hetzelfde geldt voor de gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid wegens de gemeenschappelijke delen.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen, doch op zijn kosten.

Artikel 37.

De mede-eigenaars zijn gehouden de verzekeringspolissen afgesloten door de beheerder voort te zetten.

Bij vervreemding van een garage zal de verkopende mede-eigenaar speciaal de aandacht van de kopers op de verplichting te polissen voort te zetten, zonder vermogen deze op te zeggen, moeten trekken.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 38.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het zakelijk statuut, het reglement van inwendige orde, en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 39.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie I. - Onderhoud.

Artikel 40.

Het schilderen van de buitenmuren en van de buitenzijde van de garagepoorten zal gemeenschappelijk gebeuren wanneer de gewone of buitengewone algemene vergadering hiertoe bij gewone meerderheid van stemmen zal beslist hebben, derwijze dat het garagecomplex een verzorgd en goed onderhouden uitzicht beware.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot de kosten van gezegde schilderwerken a rato van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Teneinde de harmonie en de esthetiek van het garagecomplex in de hand te werken zullen alle buitenmuren van het gehele complex in dezelfde witte kleur geschilderd worden. Met hetzelfde doel en teneinde alle mogelijke verwarring bij de gebruikers van het garagecomplex te vermijden, zullen alle garagepoorten die op een zelfde weg uitgeven, telkens in een zelfde kleur geschilderd worden met dien verstande dat voor elke weg deze kleur verschillend zal dienen te zijn. De algemene vergadering zal bij gewone meerderheid deze kleuren bepalen. De promotor behoudt zich evenwel het recht voor deze kleuren vast te leggen zolang niet alle privatieve kavels vervreemd werden.

Meer algemeen zullen de werken in betrekking tot de private delen waarvan het onderhoud de harmonie van het complex aanbelangt ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar derwijze dat de gebouwen hun uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaren.

In geval van nalatigheid van een mede-eigenaar, kan de algemene vergadering bij gewone meerderheid beslissen onderhouds- en herstellingswerken aan de private delen te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Sectie II. - Uitzicht.

Artikel 41.

De mede-eigenaars en de gebruikers van de garages zullen aan de garagepoorten en aan de buitenmuren geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, vuilnisemmers, linnen en/of

andere voorwerpen mogen plaatsen of hangen.

Artikel 42.

Het is de eigenaars en/of gebruikers van de garages verboden de privatieve garage te verlaten zonder de garagepoort te sluiten.

Artikel 43.

Het achterlaten van voorwerpen op de wegen, op de manoeuvreerruimte tussen de garageblokken, en op de bloem- en grasperken is verboden.

Artikel 44.

Het is uitdrukkelijk verboden in de gemeenschappelijke delen veranderingen of herschikkingen te doen, of wat ook weg te nemen. Het is onder meer verboden de gras- en bloemperken om te woelen, groentetuinen en dergelijke aan te leggen.

Bij overtreding hiervan kunnen door de Algemene vergadering boeten voorzien worden,

Sectie III. - Inwendige orde.

Artikel 45.

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in de vuilniszakken verzameld worden dewelke, goed toegebonden op de daartoe bestemde plaats moeten geborgen worden; het is verboden deze te werpen in de waterloop die de westelijke grens van het garagecomplex vormt.

Artikel 46.

Het parkeren van voertuigen op de wegen is verboden.

De ruimte voor de garages zal steeds moeten vrij blijven om het in- en uitgaan van de voertuigen vlot te laten verlopen.

In geval ten gevolge van een inbreuk op voormelde bepalingen het in- en uitgaan van de voertuigen zou belemmerd worden, zal de wagen van de in gebreke blijvende eigenaar op zijn uitsluitelijke kosten kunnen verplaatst worden.

Evenwel mogen de wegen en de ruimte voor de garages gebruikt worden voor de reinigings- en onderhoudswerken en voor de kleine herstellingen van de wagens; deze werken zullen echter derwijze moeten uitgevoerd worden dat het wegdek steeds zuiver en ongeschonden blijve.

Sectie IV. Rust - Zedelijkheid.

Artikel 47.

De mede-eigenaars en hun rechtsopvolgers, te welke titel ook, alsmede de gebruikers moeten hun garage(s) betrekken op een burgerlijke en deftige wijze en ervan genieten als een goed huisvader.

Zij zullen erover waken dat de rust en de zedelijkheid op geen enkel ogenblik gestoord worden door hun handelwijze. Het is hen namelijk verboden dieren bij zich te houden, toestellen en motoren bij zich te hebben, indien de rust daardoor gestoord wordt.

Artikel 48.

De verkeersnelheid op de wegen in het garagecomplex is beperkt tot 15 kilometer per uur en de voorrang van rechts dient geëerbiedigd te worden.

De eigenaars van auto's zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien en noch rook, olie of vuil laten ontsnappen.

Het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te zetten.

Artikel 49.

Het is verboden brandende sigaretten of andere brandende voorwerpen in het complex weg te gooien.

Artikel 50.

Het is verboden te overnachten in wagens in het garagecomplex.

Artikel 51.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de garage(s) te gebruiken, met de zorgen van een goed familielid, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Sectie V. Bestemming der garages.

Artikel 52.

In het garagecomplex mag geen handel gedreven worden, aangemerkt zijnde dat dit verbod uitsluitend geldt tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en aan derden hoegenaamd geen rechten geeft indien de verkavelaar aan de toepassing van dit beding zou verzaken of de bepaling ervan zou wijzigen.

Artikel 53.

Alle publiciteit onder de vorm van opschriften, plakbrieven, publiciteitsborden... enzovoort, op de buitenmuren van de garages in gans het garagecomplex is verboden.

Inzonderheid zal geen enkel uithangbord of reclame op de garages mogen voorkomen, zelfs niet de aankondigingen van verhuur of verkoop; in deze beide gevallen zullen de aankondigingen, met de toestemming van de beheerder, op de daartoe voorziene plaats kunnen aangebracht worden.

Artikel 54.

Het aanbrengen van een naamplaat en/of nummer op de poort of de gevelmuur van de garage, is toegelaten ter identificatie van de garage en/of diens eigenaar of gebruiker.

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid, ter zake eenvormige modellen opleggen.

Artikel 55.

In de garages zullen geen ontvlambare, ongezonde en gevaarlijke waren mogen binnengebracht worden. Hierdoor wordt meer speciaal campinggas en andere gassen in flessen bedoeld; alsmede voorraden benzine en gasoil die de eisen van het normaal gebruik overtreffen.

De bewoners zullen er voor waken dat geen waren en meer speciaal eetwaren in staat van ontbinding achtergelaten worden.

Artikel 56.

De garages zullen onder generlei voorwendsel als woning mogen aangewend worden. Zij zullen enkel mogen aangewend worden tot bergplaats en meer bepaald tot autobergplaats.

Sectie VI. Beheer.

Artikel 57.

Uit de beschikkingen die voorgaan blijkt dat de beheerder moet zorgen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen; dat hij waakt over de rust en de orde in het complex; dat hij gelast is met het algemeen toezicht over het complex; dat hij voor opdracht heeft de dringende herstellingen uit te voeren evenals degene bevolen door de algemene

vergadering; dat hij het bedrag der uitnaven verdeelt onder de mede-eigenaars en hen daartoe jaarlijks een individuele afrekening voorlegt; dat hij de gelden centraliseert en de betaling uitvoert; dat hij zijn beheerrekening voorlegt aan de algemene vergadering.

Artikel 58.

Bovendien onderzoekt de beheerder de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 59.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven waaronder het globaal elektriciteitsverbruik van het complex dat a rato van het verbruik aangeduid door de individuele aftellers jegens de respectievelijke eigenaars zal gerecupereerd worden.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering bij gewone meerderheid vastgesteld worden. Evenwel zal tot de eerste algemene vergadering ten titel van overgangsmaatregel, het bedrag van dit voorschot door de beheerder bepaald worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden en de vergadering zal het gebruik en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste gemachtigd zijn de bedeling van elektriciteit te laten afsluiten.

De in gebreke zijnde eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder, in naam van alle mede-eigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent (thans 8 procent).

Indien de garage van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is ingevolge mondelinge of geschreven huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijke kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

HOOFDSTUK IV. - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 60.

In geval van betwisting voortvloeiend uit de toepassing of interpretatie van onderhavig reglement en in geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de beheerder, zullen de moeilijkheden, betreffende het zakelijk statuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw staat. Tegen de uitspraak van deze scheidsrechter zal geen verhaal mogelijk zijn.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Henry Van Caillie, notaris te Brugge.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieerd warden en aan de belanghebbenden overhandigd, tegen een door de vergadering vastgestelde prijs.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kermis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of contact betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke rechtbank waar het domein staat.

Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan een basisakte verleden voor de notaris Henry Van Caillie te Brugge, de 22 april 1978.

Geboekt te Brugge Registratie-I, zes bladen geen verzendingen, de tweede mei negentienhonderd achtenzeventig; boek 241 blad 13 vak 25; ontvangen: tweehonderd vijfentwintig frank (225F) de ontvanger Struyve P.