

Sakra. oostende¹ g. Poedraal. b. e.

KOPIER WERKZAAM
HEIDSTRAAT -
OOSTENDE
(Vandeponseele)

M.R.
D.16.707

Heden negen maart.
Negentienhonderd vierennegentig.

Voor Mij Michel VILEYN, Notaris te Nieuwpoort.

Verscheen :

De heer Richard Elie VAN DE PONSEELE, zonder beroep, geboren te Geraardsbergen, op vijftien december negentienhonderd dertig, conventioneel van goederen gescheiden echtgenoot, wonende te Oostende, Werkzaamheidstraat, nummer 13.

Die uiteenzet wat volgt :

Verschijner is thans eigenaar van volgend onroerend goed;
- STAD OOSTENDE vierde afdeling.

Een huis met verschillende woongelegenheden en garages op en met grond, gestaan en gelegen te Oostende, vierde afdeling, op de hoek van de Werkzaamheidstraat en de Goedheidstraat, gekend als Werkzaamheidstraat, nummer 13 gekadastréerd onder de sectie A nummer 105/02-V-13 voor een are negen centiare, palende of bepaald hebbende noord : Walter en Pieter Ureel te Oostende, oost : Werkzaamheidstraat, zuid : Goedheidstraat en west : Camillus Deschacht en consoorten te Oostende.

-OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Toebehorende aan de verschijner ingevolge aankoop jegens de Heer Camiel Depuydt en zijn echtgenote Mevrouw Annie Neuville te Oostende, zoals blijkt uit een akte verleden voor ondergetekende notaris, op drie februari negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op twaalf maart daarna, boek 5.802 nummer 22.

De echtgenoten Depuydt waren er eigenaar van ingevolge aankoop jegens de Heer Gabriel Verhoest en zijn echtgenote Mevrouw Nora Vanloo te Oostende, zoals blijkt uit een akte ontvangen door Meester Johan Lahaye, notaris te Oostende, op een april negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op dertien april daarna, boek 1.841 nummer 26.

De echtgenoten Verhoest waren er eigenaar van :

- de gebouwen bij nieuwstichting.
- de grond om door de Heer Gabriel Verhoest verkregen te zijn deels ingevolge aankoop onder groter oppervlakte in onverdeeldheid met de Heer en Mevrouw Juliaan Verhoest-Marcella Schmitz te Oostende, jegens de naamloze vennootschap Algemene Ondernemingen Soetaert zoals blijkt uit een proces verbaal van toeslag opgemaakt door Meester Maurice Sebrecchts, notaris te Oostende, op achttien juli negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op eenentwintig augustus daarna, boek 124 nummer 5 en deels bij aanbesteding hem gedaan door de echtgenoten Verhoest Schmitz blijkens akte verleden voor zelfde notaris Sebrecchts op

gem exp

2 zeg

4 ad

gem 10 kop.

EERSTE BLAD

50347



drieëntwintig december negentienhonderd drieënzestig
overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, (1
negen januari negentienhonderd vierënzestig, boek 485 nummer 2

Dit goed bestaat uit :

- het gelijkvloers, de eerste verdieping, de tweede verdieping
en de derde verdieping. (dakverdieping)

Met het oog op splitsing van dit goed in verschillende
kavels, privatieven genoemd, verklaart verschijner dit pand te
stellen onder het appartementenrecht zoals voorzien door
artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste vervreemding het goed zal
gesplitst zijn in enerzijds privatieve delen en zaken en
anderzijds delen en zaken in medeïgendom.

Op de privatieve delen en zaken zal de eigenaar een uit
sluitend eigendomsrecht uitoefenen. De delen en zaken in
medeïgendom behoren toe in gedwongen onverdeelde aan de
eigenaars van de privatieven gezamenlijk elk voor een ge-
deelte.

Aldus wordt het pand gesplitst in verschillende kavels
-privatieven genoemd- die telkens bestaan uit privatieve delen
en uit een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De privatieven zijn :

- Op het gelijkvloers : vier garages toegankelijk van op de
Goedheidstraat en een stookplaats.
- op de eerste en op de tweede verdieping telkens één apparte-
ment.
- op de derde verdieping : één dakappartement met daarboven een
zolderruimte.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

I. HET GELIJKVLOERS :

a. gemene delen :

- het portaal, de inkomdeur, de inkom met plaats voor brieven
bussen, de deur der hall, de hall, de trap en trapzaal.
- een muurkast bestemd voor kuisgerief.
- een muurkast bestemd voor tellers.

b. de privatieven : vier garages

Ieder garage bestaat uit het eigenlijk lokaal met zijn
toegangspoort of rolluik.

Wanneer men zich plaatst op de Goedheidstraat, kijkend naar
het gebouw, gebeurt de nummering van rechts naar links.

bergplaats met verwarmingsketel voor de
centrale verwarming van de eerste en tweede verdieping.

Tot deze bergplaats kan toegang genomen worden zowel langs garage nummer vier als langs de algemene inkom.

II. DE EERSTE VERDIEPING

a. gemene delen

- de trap en trapzaal, de overloop.

b. het privatief :

Een appartement dat bestaat uit : woonkamer uitgevende op beide straten, de keuken met terras uitgevende op de Werkzaamheidstraat, een slaapkamer uitgevende op Goedheidstraat, het toilet uitgevende op de overloop, een slaapkamer verlucht door aera, de badkamer verlucht door aera.

Behoort ook tot het eigendomsrecht van dit appartement de onverdeelde helft in de stookplaats op het gelijkvloers.

III. DE TWEDE VERDIEPING

a. gemene delen :

- de trap en trapzaal, de overloop.

b. het privatief :

Een appartement dat bestaat uit : de woonkamer gevormd op de hoek van beide straten, de keuken uitgevende op de Werkzaamheidstraat, twee slaapkamers uitgevende op de Goedheidstraat, het toilet verlucht door aera, de badkamer verlucht door aera.

Behoort ook tot het eigendomsrecht van dit appartement de onverdeelde helft in de stookplaats op het gelijkvloers.

IV. DE DERDE VERDIEPING (DAKVERDIEPING.)

a. gemene delen :

- de trap en de trapzaal, de overloop.

b. het privatief :

Een appartement dat bestaat uit : de woonkamer met keukenhoek uitgevende op beide straten, twee slaapkamers kant Goedheidstraat, badkamer met toilet verlucht door aera.

Behoort ook tot het eigendomsrecht van dit appartement de zolder welke enkel dienstig is als bergplaats en welke niet voorzien is van ramen.

De eigenaar van dit appartement moet gedogen dat toegang genomen wordt tot de zolder teneinde er herstellingen aan het dak of aan de dakgoten mogelijk te maken.

a. De delen of zaken in medeigendom ook genaamd gemene delen zijn :

- de geheelheid van de grond,
- de grondvesten, de gevels de dragende muren, zo horizontaal als vertikaal, het dak met zijn goten en afloopbuizen, de

TWEDE BLAD

1897
E 14687



balkons, de aansluiting op de algemene leidingen van water, gas en electriciteit tot aan de particuliere tellers, de verlichtingsinstallatie voor de gemene delen, (minuterie) enzovoort.

De delen en zaken hiervoor opgesomd als gemene delen bij de beschrijving van de verschillende bouwlagen.

Die opsommingen zijn alleen een voorbeeld; zijn immers gemeen alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van één privaatief en alles wat volgens de wet en de gebruiken aanzien wordt als gemeenschappelijk.

Zoals hiervoorzegd behoort de stookplaats met de verwarmingsinstallatie met het rookkanaal en de schouw aan het appartement van de eerste en van de eerste verdieping in onverdeelheid.

b. De privaatieve gedeelten zijn :

- de vormgevende delen van het privaatief met uitsluiting van de gemene delen en aldus ten titel van voorbeeld : de bekleding van de grond (plankenvloer, tegels enzovoort) de plafonds gehecht aan de gewelven of roostering, de niet dragende binnenmuren met hun bekleding, de deuren, de vensters en ramen met hun eventuele rolluiken en armleuningingen of borstweringingen, de binnenleidingen die enkel dienen voor dit privaatief en de voortzetting ervan door de gemeenschappelijke delen of door de andere privaatieven tot aan de tellers, de tellers, de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de brievenbus.

De oppervlakten en ruimten hiervoor opgesomd bij de beschrijving van de verschillende bouwlagen.

Samengevat zijn privaatief : alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat ten dienste is van één privaatief en alles wat volgens de wet of de gebruiken aanzien wordt als privaatief.

De geheelheid van de gemene delen is vertegenwoordigd door DUIZEND/DUIZENDSTEN verdeeld als volgt :

- ieder garages :	vijftig/duizendsten hetzij in totaal twee-	
	honderd/duizendstgen	200/1.000 sten
- het appartement van de eerste verdieping :	driehonderd vijftwintig/duizendsten	325/1.000 sten
- het appartement van de tweede verdieping :	driehonderd/duizendsten	300/1.000 sten
- het appartement van de derde verdieping :	honderd vijfenzeventig/duizendsten	175/1.000 sten
Samen :	DUIZEND/DUIZENDSTEN	1.000/1.000 sten

Deze verdeling zal nooit kunnen gewijzigd worden tenzij mits akkoord van alle partijen.

De uit onverdeeldheid treding zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid ten titel van accessorium.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten, noch inbeslag genomen worden tenzij samen met het privaatief en dan slechts tot het beloop van het aandeel ervan afhankelijk.

Die hypotheekinschrijving of een ander zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatief bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat ervan afhankelijk.

Behoudens akkoord van alle partijen mogen geen wijzigingen gebracht worden aan de gemene delen, ook niet aan de privaatieve delen welke zichtbaar zijn van buiten uit zoals ramen, de eventuele rolluiken, zelfs niet wat betreft de kleur.

Verdeling van de gemene lasten en kosten :

Onder algemene kosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende reiniging, onderhoud of herstelling van gemene delen of zaken, de kosten en het verbruik van eventuele gemeenschappelijke installaties, de vergoeding op grond van verantwoordelijkheid als eigenaar van het gebouw, de premien van de verzekeringspolissen tegen brand en burgerlijke aansprakelijkheid, de kosten van wederopbouw ingeval van sinister.

De algemene kosten zijn ten laste van de mede-eigenaars in zelfde verhouding als hun aandeel in mede-eigendom.

UITZONDERINGEN.

De garages dienen niet tussen te komen in de algemene onkosten van het flatgebouw behalve wat betreft alle kosten betreffende de gevels, de grondvesten, de dragende muren, het dak met zijn aflopen.

De garages komen wel tussen in de kosten van verzekeringen.

Aangezien de stookplaats en de aldaar geplaatste verwarmingsinstallatie toebehoort in onverdeeldheid aan het appartement van respectievelijk de eerste verdieping en de tweede verdieping, zijn alle kosten betreffende dit lokaal en de verwarmingsinstallatie ten laste van deze privaatieven elk voor de helft. De kosten van verbruik worden gemeten door calorimeters en aldus tussen deze eigendommen verdeeld. Hetzelfde geldt voor de warmwaterinstallatie en zijn verbruik.

Er zijn afzonderlijke tellers voor electriciteit per appartement.

Er is een gemeenschappelijke teller voor het verbruik van water. De kosten van deze teller en zijn verbruik zijn ten laste van de drie appartementen elk voor een/derde.

Ieder garage draagt de kosten van schilderwerk betreffende de poort of rolluik.

Deze schilderwerken zullen in overleg tussen de eigenaar van de garages uitgevoerd worden op hetzelfde tijdstip en met dezelfde verf.

Alle onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de mede-eigenaars zullen uitgevoerd worden met hun aller akkoord telkens dit nodig is.

Wanneer het gaat om kosten lastens enkele privatieven dan beslissen deze vanzelfsprekend daaromtrent zonder tussenkomst van de andere.

Het buitenschrijnwerk van de appartementen zal steeds geschilderd moeten worden met olieverf in gelijke kleur voor alle privatieven.

Ieder staat in voor de schilderwerken betreffende zijn privaatief.

Deze schilderwerken, alsook alle andere werken aan gemene delen dienen regelmatig uitgevoerd te worden zodat het gebouw steeds een goed voorkomen heeft en in goede staat van onderhoud blijft.

Ingeval van onenigheid over de noodzaak van bepaalde werken, kan ieder mede-eigenaar het initiatief nemen en schriftelijk voorstellen doen aan de mede-eigenaars of hen in vergadering bijeenroepen om dienaangaande te beslissen. Komt geen akkoord tot stand dan wordt dit onderworpen aan een scheidsrechter aangeduid in akkoord of bij ontstentenis door de bevoegde Vrederechter.

Ingeval de scheidsrechter beslist dat de werken al of niet nodig zijn dan zijn de kosten van de scheidsrechter lastens de partij die in het ongelijk gesteld werd.

Ook alle andere mogelijke betwistingen over de verhoudingen tussen de eigenaars zullen eveneens aan een scheidsrechter onderworpen worden benoemd als voorzeggd.

Die scheidsrechter neemt steeds als maatstaf hetgeen normaal gebeurt in een goed onderhouden huis met dergelijke ligging en belangrijkheid.

De beslissingen van de scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal, ze zijn uitvoerbaar zoals een vonnis.

Gans het gebouw, dus zowel privaatieve delen als gemene delen, zal globaal verzekerd worden bij één en zelfde maatschappij tegen brand, bliksem, schade door gas of electriciteit, geburenverhaal, waterschade, en verhaal tussen de eigenaars onderling.

Zal eveneens gedekt worden door deze gemeenschappelijke polis de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars in hun hoedanigheid van eigenaars van het gebouw.

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

Ingeval van sinister, geheel of gedeeltelijk, zowel betreffende privégedeelten als betreffende de gemene delen, zullen de uitbetaalde kapitalen gebruikt worden tot herstel of wederopbouw. Is de uitgekeerde vergoeding onvoldoende dan zal het verschil ten laste zijn van de privatieven in de verhouding van zijn aandeel in medeigendom zoals hiervoor bepaald.

Alle kosten betreffende de privégedeelten en privéruimten blijven vanzelfsprekend ten laste van de respectievelijke eigenaar.

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden.

De garages mogen enkel gebruikt worden voor het onderbrengen van een auto of fietsen of bromfietsen. Zijn verboden autovoertuigen in het kader van vervoerdienst voor personen of goederen.

De bewoners mogen gebruik maken van de gemene delen enkel volgens hun bestemming.

In de inkom of de gang mag niets geplaatst worden dat de toegang tot de privatieven zou hinderen of het uitzicht van het gebouw benadeligen.

Op de privaatieve ruimten en oppervlakten heeft elk het volle eigendomsrecht; bij de uitoefening ervan moet steeds rekening gehouden worden met de andere bewoners van het gebouw en overlast van burenhinder dient vermeden.

Elk staat dienaangaande in voor de personen die bij hem inwonen en voor zijn bezoekers en voor de personen in zijn dienst.

Ook bij het houden van huisdieren zal rekening gehouden worden met de anderen die recht hebben op rust en het normaal genot van hun privatieven en het normaal genot van de gemene delen.

Eventueel kan bij onderhandse akte een reglement van inwendige orde opgesteld worden.

De eigenaars kunnen met gewone meerderheid van stemmen beslissen tot het instellen van de taak van syndic, deze benoeming en eventueel afzetten en zijn vergoeding te bepalen welke ten laste komt van alle medeëigenaars.

Elke eigenaar heeft zoveel stemmen als aandelen in de medeëigendom.

De syndic vertegenwoordigt dan gans het gebouw; meer bepaald heeft hij de macht om de verzekeringspolissen ten laste van de collectiviteit te onderschrijven, de werken aan de gemene delen waartoe beslist werd te bevelen en op te volgen, de bedragen door elk van de medeëigenaars verschuldigd op te vragen zelfs in rechte, deze te ontvangen en alle betalingen te doen. In één woord hij treedt op voor alle eigenaars en als hun gevolmachtigde zowel als eiser dan als verweerder.

De medeëigenaars worden verondersteld kennis te hebben van de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zijnde artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Huidige akte wordt opgemaakt in toepassing van deze wet en heeft als gevolg dat de beschikkingen en erfdiensbaarbheden welke er kunnen uit volgen opgelegd worden als zakelijk statuut aan alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

Zij zijn diensvolgens onveranderbaar behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars en de veranderingen moeten bij notariële akte vastgesteld worden.

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

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het louter feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter bewoner te zijn de verplichting medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

Met het oog op de overschrijving van huidige akte, bevestigt ondergetekende notaris de juistheid van de identiteit van de verschijner zoals hierboven vermeld.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

En na voorlezing heeft verschijner getekend samen met Mij Notaris.

[Handwritten signature and scribbles]

[Handwritten notes and stamps]
... Duizend frank (1000 Fr.)
... notaris

[Handwritten signature]

D. ROTSAERT
1968238961

Bijk. n° 4782 Overgeschreven ten
kennens van grandpanden te *[illegible]*
den d.p. n° 21 en ambtslike
boek 844 n° 21 en ambtslike
Ingeschreven boek
Ontvangen d'362 n°