

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

der Residenties " ANEMOON " en " IRIS "
te GENT, LOUSBERGKAAI.

HOOFDSTUK I.

ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1 : - Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), hebben de medeëigenaars 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 de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn dienvolgens onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, tenzij hetgeen hierna daarover bepaald wordt. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving in het bevoegd hypotheekkantoor.

ARTIKEL 2 : Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken 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 zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen maar moeten opgelegd worden aan degenen aan wie de rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed overgedragen worden.

ARTIKEL 3 : Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II.

WONINGSTATUUT.

Sectie I.

ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL 4 : 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 gehecht is.

ARTIKEL 5 : De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom, zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privaat gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

Het vervreemden, onder welke vorm ook van het privaat gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

ARTIKEL 6 : De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten namelijk :

De grond, de scheidsmuren, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, de buitenzijde van de vensters met uitzicht op de straat of op de koer, de balustraden, de leuning van balkons en vensters, rolluiken, en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit, alles tot aan de ricol, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen of de lokalen, die van de appartementen, bergingen, garages, afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen, bergingen, garages en lokalen dienen. De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige lift en machines, het dak, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, en het gebruik.

ARTIKEL 7 : Elke private eigendom zal omvatten : de samenstellende delen van het appartement en garages, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de appartementen en de garages onderling afscheiden, de binnenzijde van de vensters met hun luiken of rolluiken en leuning, voor zover als deze elementen zich bevinden aan de binnenzijde van het appartement ; de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen, de autostandplaatsen en garages, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen

zich bevindt binnen de appartementen, en garages en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of ingebruiknemers dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon, enzovoort).

ARTIKEL 8 : Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen. Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars. Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel. Het is aan iedere eigenaar van privatieve delen, appartementen, autostandplaatsen of garages, verboden dit in verscheidene privatieve delen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte voorzien is. Het is toegelaten twee privatieve delen van een zelfde verdieping, in een enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens de oorspronkelijke schikking.

ARTIKEL 9 : De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met de meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

ARTIKEL 10 : Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private delen, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdouren van de privatieve delen, met vensters, leuninggen, balkons, rolluiken luiken op gelijkvloers en verdiepingen en alle delen, welke zichtbaar zijn van de straat af en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 11 : De eigenaars zullen zonneblinden kunnen aanbrengen. De eigenaars zullen private draadloze posten, telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de privatieve delen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

ARTIKEL 12 : Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren, openingen te maken om de privatieve delen waarvan hij eigenaar zal zijn, te doen verbinden met de aangrenzende huizen op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan huurders kunnen verleend worden, indien hun respectievelijke eigenaars hiermede instemmen.

ARTIKEL 13. : De garages zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke garages voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen.

Sectie II.

BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 14 : Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder al of niet gekozen onder de medeëigenaars, overeenkomstig artikel 68 ; hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 15 : De algemene vergadering der medeëigenaars is op-
perste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 16 : De algemene vergadering is slechts degelijk samengesteld wanneer zij voldoet aan het artikel zes en twintig. De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, vertegenwoordigd geweest of niet, voor de punten, welke op de dagorde staan.

ARTIKEL 17 : De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambtshalve gehouden elk jaar, op de dag, het uur en de plaats door de beheerder of degene die er de functies van waarneemt, aangeduid.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de Voorzitter van de vergadering of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is. Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die tenminste vijf en twintig ten honderd van de duizendsten van het onroerend goed bezitten. Ingeval de voorzitter van de vergadering of de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, te rekenen vanaf de dag

dat hij hiertoe verzocht werd, zal de vergadering degelijk sa-
mengeropen worden door één der medeëigenaars.

ARTIKEL 18 : De uitnodigingen geschieden bij aangetekende brief,
tenminste acht werkdagen en ten hoogste veertien werkdagen bij
voorbaat ; de uitnodiging zal eveneens degelijk gebeuren, in-
dien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting,
door deze laatste getekend.

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stem-
men, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door
eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

ARTIKEL 19 : De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uit-
nodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een
duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld
op de dagorde ; nochtans staat het de leden van de vergadering
vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegen-
heden, doch tengevolge van deze gedachtenwisselingen mag er
geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

ARTIKEL 20 : De algemene vergadering is samengesteld door alle
medeëigenaars, welk aantal duizeadsten ieder vanhen ook moge
bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op
de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er
op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met be-
raadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, die de vergadering
niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou de beheerder ertoe
gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te
stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het
proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar
vertegenwoordigen indien hij zelf geen medeëigenaar is of in-
dien hij, hebbende op het geheel of een gedeelte van het on-
roerend goed, een zakelijk recht of recht van genot, vanwege
een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de
algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen ; geen
enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten.

Evenwel mag een medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoor-
digd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk be-
dingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen be-
treft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen.
Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande
gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In het geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker, of aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroept worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadplegende stem, doch zij zullen één onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap van de onverdeeldheid in kwestie. De lastgeving, welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

ARTIKEL 21 : Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen, duidt de vergadering haar voorzitter en twee bijzitters aan ; zij kunnen herkozen worden.

ARTIKEL 22 : Het bureau van de algemene vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal duizendsten. Ingeval van afwezigheid van de voorzitter wordt dit ambt waargenomen door één der bijzitters. Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt eventueel een secretaris aan, die geen eigenaar hoeft te zijn.

ARTIKEL 23 : Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de secretaris.

ARTIKEL 24 : De beslissingen worden in verhouding van het aantal stemmen der stemgerechtigden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde. Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel. De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke delen, eisen slechts de meerderheid der stemmen. Gedurende het bouwen van het onroerend goed, zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke delen in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

ARTIKEL 25 : De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

ARTIKEL 26 : Om geldig te kunnen beraadslagen, moeten op de vergadering tenminste de helft van de duizendsten tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

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

ARTIKEL 27 : De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd ; de beheerder zal deze een maand te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen. De voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechvaardigende stukken, na te zien ; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureau en aan de beheerder de vergissingen bekendmaken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

ARTIKEL 28 : De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars, die zulks vragen. Iedere medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals de andere archieven van het beheer van het onroerend goed raadplegen en hiervan afschrift nemen.

Sectie III.

VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

PRINCIPE.

ARTIKEL 29 : Er bestaan particuliere meters voor gas en electriciteit voor elk appartement en bijzondere meters voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik van de particuliere meters valt ten laste van elke gebruiker en het verbruik van de bijzondere meters voor de gemeenschappelijke delen valt ten laste van de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval er slechts één algemene meter zou zijn voor het stadswater, dan zal het abonnement van deze meter beschouwd worden als een gemeenschappelijke uitgave.

ARTIKEL 30 : Vanaf het ogenblik dat het gebouw bewoond wordt, onafhankelijk of het opgeleverd is dan niet, is de gemeenschap op haar kosten en door tussenkomst van de syndicus, verplicht met een erkende firma, een onderhoudskontraakt af te sluiten, voor wat betreft de liftinstallatie. Deze opsomming is niet beperkend.

B I J D R A G E N .

ARTIKEL 31 : Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de duizendsten in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die in de basisakte is opgenomen. Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven, ter uitzondering van deze waarvan sprake in de basisakte, onder de titel " VERDELING VAN SOMMIGE LASTEN TUSSEN RESIDENTIE ANEMOON EN RESIDENTIE IRIS."

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de ondernemer de in ontvangstname vraagt.

De algemene vergadering kan op elk ogenblik, bij meederheid van de drie/vierden der stemmen, beslissen tot het plaatsen of wegnemen van de speciale tellers voor alle algemene diensten (water, gas, electriciteit, verwarming) en eveneens tot elke wijze van verdeling -afgezien van deze hierboven- van de uitgaven die deze diensten betreffen.

SAMENSTELLING.

ARTIKEL 32 : De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1/ De gas, electriciteit en het stadswater voor de gemeenschappelijke delen.
- 2/ De eventuele vergoeding van de beheerder of van de secretaris.
- 3/ De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.
- 4/ Het bedrag der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
- 5/ De aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden van de kuisvrouw voor het reinigen en onderhouden van het gebouw, en in het algemeen, alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

L I F T .

ARTIKEL 33 : Alle kosten in verband met de lift worden verdeeld onder de eigenaars der appartementen alleen van Residentie

Anemoon in vierhonderd twintig/vierhonderd twintigsten, en onder de eigenaars der appartementen alleen van Residentie Iris in vijfhonderd dertig/vijfhonderd dertigsten.

HERSTELLINGEN EN WERKEN.

ARTIKEL 34 : De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categoriën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en niet noodzakelijke herstellingen en werken.

DRINGENDE HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 35 : Voor de herstellingen van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 36 : Tot deze herstellingen wordt besloten door de leden van de beheerraad.
De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen wat een onontbeerlijke maar niet dringende herstelling is.

NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN.

ARTIKEL 37 : Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van tenminste één/vierde der duizendsten en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.
Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

ARTIKEL 38 : De medeëigenaars zullen door hun appartementen en garages doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.
Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.
Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement en garage te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.
De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten dragen, waartoe zal

besloten worden volgens de voornoemde voorschriften, in verhouding tot hun aantal duizendsten.

BELASTINGEN.

ARTIKEL 39 : Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL 40 : De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

ARTIKEL 41 : Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 42 : Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn aantal duizendsten.

Sectie IV.

VERZEKERING EN HEROPBOUW.

ONROEREND GOED.

ARTIKEL 43 : Rekening gehouden met hetgeen bepaald onder de rubriek " Gemeenschappelijke Diensten van de Basisakte ", zal de verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen stormschade, breuk spiegel- en vensterglas, waterschade, bliksem, ontploffingen van welkdanige aard ; het gebeurlijk verhaal van derden en onbruikbaarheid van onroerende goederen, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eigenaars zullen de betaalde premiën terugbetalen, in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden, hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom. De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer deze hen zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning in hun plaats kunnen tekeneñ.

ARTIKEL 44 : Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

ARTIKEL 45 : Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen

ARTIKEL 46 : Ingeval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hen terzake door de wetten verleend en dit beding zal hen geen enkel aandeel kunnen berokkenen ; hun tussenkomszt zal derhalve moeten gevraagd worden waar het voorzien is.

ARTIKEL 47 : De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

- a/ Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaats terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze lasten tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot be- loop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling over- treft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot, in even- redigheid van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.
- b/ Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergade- ring der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der aan- delen in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van de wederopbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, terwijl de wettelijke intresten in handelszaken rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensden aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten af te staan in het onroerend goed, terwijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs^o dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal één/derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten in handelszaken, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke duizendsten.

ARTIKEL 48 :

a/ Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hen toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b/ De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvol-

doend bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover kunnen beschikken.

ONGEVALLEN.

ARTIKEL 49 : Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken der lift, het slachtoffer weze, een bewoner van het gebouw of een derde, vreemd aan het gebouw.

Het bedrag voor hetwelk deze verzekering genomen wordt zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premiën zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der medeëigenaars in evenredigheid met hun respectievelijke duizendsten. Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de kuisvrouw zouden kunnen treffen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 50 : Er wordt tussen de medeëigenaars 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 twee/derden 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 woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

ARTIKEL 51 : 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 ernaar te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

- 14 -

Sectie V.

O N D E R H O U D.

ARTIKEL 52 : De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, erin begrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan, opgesteld door de algemene vergadering en onder toezicht van de beheerder.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

ARTIKEL 53 : De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en tenminste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken. Zij zullen dit aan de beheerder bewijzen.

Sectie VI.

U I T Z I C H T.

ARTIKEL 54 : De medeëigenaars of de ingebruiknemers van de appartementen zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen ; het plaatsen van een eetkastje wordt toegelaten op de terrassen van de achtergevels.

Sectie VII.

I N W E N D I G E O R D E.

ARTIKEL 55 : De medeëigenaars zullen slechts in de bergingen mogen hout zagen, hakken of breken. Het hout en de kolen, wanneer ze gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gedragen worden.

ARTIKEL 56 : De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen en de achteruit, zullen altijd vrij moeten gehouden worden ; dienvolgens zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden. Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen. De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL 57 : Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL 58 : Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

ARTIKEL 59 : De medeëigenaars, evenals hun huurders of ingebruiknemers van de appartementen zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid ; indien evenwel een of andere dezer diëren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen kunnen bevelen, dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid van de drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door een maatschappij der Dierenbescherming.

Sectie VIII.

RUST - ZEDELIIKHEID.

ARTIKEL 60 : De medeëigenaars, hun huurders, de dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als " een goed familievader ".

Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht maken, het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

ARTIKEL 61 : Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ; met uitzondering van degene welke de lift doet werken, evenals de

apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de algemene verwarming, en de motoren der huishoudelijke apparaten.

ARTIKEL 62 : De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers afgesloten, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

ARTIKEL 63 : De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

Sectie IX.

BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL 64 : In het gebouw mogen er geen winkelactiviteiten uitgeoefend worden.

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

ARTIKEL 65 : Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw ; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn naast de publieke inkom een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden ; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken ; op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn : de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement, dat hij bewoont, bevindt ; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aanvaard door de vergadering.

ARTIKEL 66 : In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare of ongezonde waren mogen ingericht worden.

De bewoners zullen erover moeten waken dat er in de bergingen geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden. Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren zal toegelaten worden. De eigenaar die een mazoutkachel wenst te gebruiken zal evenwel honderd liter mazout mogen in reserve hebben. Hij zal al de nodige maatregelen moeten nemen om te vermijden dat deze brandstoffen of de werking van de brander onaangename geuren zouden verspreiden.

De eigenaars van auto's zullen slechts de brandstof mogen bezitten, welke zich in de normale voorraadbak van hun voertuig bevindt ; zij zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien, noch rook of olie laten ontsnappen ; het is verboden de claxons in werking te stellen.

Het terugkeren der auto's 's nachts zal derwijze mogen geschieden dat de rust van het gebouw niet wordt verstoord.

Sectie X.

B E H E E R .

ARTIKEL 67 : De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en uit de twee bijzitters van de algemene vergadering.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadplegende stem.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder ; hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken.

De beheerraad zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

De beheerraad zal deugdelijk beslissen wanneer tenminste twee leden tegenwoordig zijn ; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

ARTIKEL 68 : De syndicus of beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering die hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen ; indien de beheerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden ; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

ARTIKEL 69 : De beheerder moet zorgen voor het goed onderhoud der gemeenschappelijke delen en voor de goede werking van de lift, hij moet toezicht uitoefenen op de kuisvrouw, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het be-

drag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten, aan wie er recht op heeft.

ARTIKEL 70 : De beheerder duidt evenwel in vereiste gevallen een bouwkundige aan :

ARTIKEL 71 : De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

ARTIKEL 72 : De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen ; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering ; deze laatste 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 73 : De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan iedere eigenaar diens bijzondere rekening aan.

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.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld 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 gebruiken 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 medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste met de toelating van de beheerraad de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten ; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing ; de medeëigenaar in gebreke, die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van vijfhonderd frank per inbreuk oplopen en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder in naam van alle mede-eigenaars ; de beheerder heeft daartoe een contractuele on-

herroepelijke volmacht zolang hij in functie is. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap van het gebouw, tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn duizendsten, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met 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 deugdelijk 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.

ARTIKEL 74 : De beheerder is gelast met het innen van de ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

Sectie XI.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL 75 : Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake is in het woningstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun duizendsten zoals bepaald in sectie III.

ARTIKEL 76 : Het individueel verbruik van gas, electriciteit, water, wordt door iedere eigenaar betaald, volgens de aanduiding van zijn particuliere meter.

ARTIKEL 77 : De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de medeëigenaars.

Sectie XIII.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 78 : Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, 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.

Dienvolgens 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 volledig kennis van dit reglement van medeëigendom 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 eruit kunnen of zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt 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 gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

Getekend "Ne Varietur" door de verschijner, qualitate qua, en Ons, Notaris, om gehecht blijven aan de basisakte verleden voor Meester Jacques Van Innis, notaris te Sint Amandsberg, heden Gent.

Geregistreerd ^{handig} blad ^{geen} renvoi te Gent 5
op **24 DECEMBER 1980**

boek 6/17, blad 22, vak 1

ontvangen terechtelooze wijf van van der
De ontvanger,

Fr. 225

G. DE BLOCK