

tekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

Zo op een eerste vergadering niet de nodige leden tegenwoordig zijn, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat maar de termijn tot samenroeping voor een tweede vergadering zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

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

ARTIKEL 17.- DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

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 aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

ARTIKEL 18.- VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars welk aantal tienduizendsten zij ook mogen bezitten.

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

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

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hijzelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een deel van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een mede-eigenaar 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 gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen.

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed toebehoort aan onverdeelde ei-

genaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden op de vergadering en zullen recht hebben er tegenwoordig te zijn met raadgevende stemmen; maar ze zullen één onder hen moeten kiezen, welke beraadslagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht blijven.

ARTIKEL 19.- VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN

De algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; zij kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort aan de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten; ingeval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

ARTIKEL 20.- BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal tienduizendsten bezitten.

Het bureel duidt de sekretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

ARTIKEL 21.- AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering en eventueel door de bijzitters.

ARTIKEL 22.- MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering behoudens in het geval waarin een grote meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of reglement van inwendige orde.

ARTIKEL 23.- AANTAL STEMMEN.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij tienduizendsten bezitten.

ARTIKEL 24.- AANWEZIGHEIDSKWORUM.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan vijfduizend/tienduizendsten bezittend samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde 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 tienduizendsten dat vertegenwoordigd is.

Het is wel verstaan dat alle beslissingen betrekkelijk een bepaald kompleks alleen, enkel door die persoon dienen genomen te worden, die gerechtigd zijn in dat bepaald kompleks en volgens hun aandeel in dat kompleks.

ARTIKEL 25.- REKENINGEN VAN BEHEER.

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze tijdig aan de mede-eigenaars moeten mede-delen; de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen samen met de verrechtvaardigende stukken, na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de beheerder aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

ARTIKEL 26.- PROCESSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Ieder mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

SEKTIE III.VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.ARTIKEL 27.-

Er bestaan partikuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk privaat deel en voor de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 28.- BIJDAGEN.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat zij ontstaan.

ARTIKEL 29.- SAMENSTELLING.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1° elektriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen.

2° de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

3° de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.

4° de terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.

5° de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het appartementsgebouw, en in het algemeen : alle noodzakelijke uitgaven

voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

6° de kosten van verwarming der gemene delen.

ARTIKEL 30.- HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen :

- dringende herstellingen
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn

ARTIKEL 31.- DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

ARTIKEL 32.- WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de raad van beheer vormen.

De raad van beheer zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

ARTIKEL 33.- HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN MAAR EEN VERFRANSING OF VERBETERING MEEBRENGEN.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het onroerend goed en kunnen 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 34.- TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De mede-eigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verzegeld omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen en aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

ARTIKEL 35.- BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars ver-

deeld worden in evenredigheid met hun tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL 36.- VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverninderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

ARTIKEL 37.- VERHOOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 38.-

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel bepaald in de tabel der kwotiteiten.

SEKTIE IV.

VERZEKERING - HEROPBOUW.

ARTIKEL 39.- GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van privative zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen door de elektriciteit veroorzaakt, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal de premieën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

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 akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

De eerste verzekering zal genomen worden in naam van gans de gemeenschap door de zorgen van de heer Marcel Peeters, handelaar, wonende te 's Gravenwezel, Azalealei, 34.

ARTIKEL 40.- BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 41.- EKSEMPLEN.

Ieder eigenaar zal recht hebben op een eksemplaar van de verzekeringspolissen.

ARTIKEL 42.- INNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 43.- BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

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 plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. Indien het een volledige ramp geldt zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie / vierden van de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke interesten van rechtswaag en zonder in gebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wens en over te nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomend in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen

benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke interesten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeltheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 44.- BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremiiën van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premiiën te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevale deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

ARTIKEL 45.- VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLIEN.

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

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De beheerder zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiiën zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premiiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de heer Marcel

Peeters hogervermeld, gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen, als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort.

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 46.- MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbers en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

ARTIKEL 47.- PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der algemene vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd " register van beheer " gehouden door de beheerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitend uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SEKTIE I.

ONDERHOUD.

ARTIKEL 48.- ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderswerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de beheerder.

De schildering en in het algemeen alle onderhoud, herstellingen en vervangen van de inrijpoorten der garageplaatsen zal dienen gedaan te worden op uitsluitende kosten van de eigenaars der garageplaatsen.

Alle andere inkomgangen en poorten en deuren in de appartementencomplexen blijven ten laste van die laatste complexen.

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

staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenvager, zo er gebruik van gemaakt wordt.

Zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

SEKTIE II.

UITZICHT.

ARTIKEL 49.- ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

SEKTIE III.

INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 50.- HOUT - KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gebracht worden.

ARTIKEL 51.- PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL 52.- HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL 53.- GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van het gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

ARTIKEL 54.- DIEREN.

Het is de mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins kan de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze 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 verdrag 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 der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

SEKTIE IV.

MORAAL - RUST.

ARTIKEL 55.- BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze, en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platen-draaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de goede radiofonische of televisie-ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doen werken evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze voor de algemene verwarming en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden omzendbrieven of nota's in het gebouw te plaatsen of te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners of al wat er mee in verband staat.

ARTIKEL 56.- HUUROVEREENKOMSTEN.

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

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienst-

boden. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit be- ding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de be- heerder een kopij van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der mede-eigenaars bezwaar aantekenen bij de beheerder tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar die verhuurt aan die huur- der, gehouden zijn het huurkontraakt te verbreken.

De eigenaar blijft solidair verantwoordelijk met zijn huur- der voor alle schade door hem aangericht.

ARTIKEL 57.- RUILING VAN KELDERS.

Vervreemding of ruilingen van kelders zijn toegelaten tus- sen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of rui- lingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

ARTIKEL 58.- GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigings- dienst.

SEKTIE V.

LIFT.

ARTIKEL 59.- GEBRUIK.

Elke persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich die- nen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de raad van beheer zullen kunnen gewijzigd worden.

De algemene verantwoordelijkheid der ouders voor hun kinde- ren dient in het bijzonder betreffende de liften onderlijnd.

SEKTIE VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

ARTIKEL 60.- BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zullen enkel mogen dienen tot bewoning met uitsluiting van gelijk welke handel of bedrijvigheid, ter uit- zondering van het gelijkvloers alwaar burelen voor vrije be- roepen of niet-hinderlijke bedrijven met standing mogen ge- vestigd worden, evenals garages en winkels.

De appartementen en/of studio's mogen gebruikt worden als bureel.

ARTIKEL 61.- PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goe- goed, behoudens wat gezegd in de basisakte.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de ven- sters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op

de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruikers en zijn beroep.

Op het hekken of de ingangsdeur; op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, en de verdieping welke hij gebruikt dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden.

Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven. Alleen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering zullen berichten en kennisgevingen (o.a. voor te huur zijnde delen) mogen aangebracht worden.

SEKTIE VII.

CENTRALE VERWARMING.

ARTIKEL 62.-

De centrale verwarming zal geschieden door aanwending van mazout of brandstof.

De deelneming in de uitgaven spruitende uit de inwerkingstelling van de centrale verwarming is verplichtend voor alle eigenaars of bewoners van lokalen voorzien van verwarmingstoestellen, en/of warmwatertoestellen.

Voor de andere eigenaars geldt het hiernavolgende niet.

Het aandeel in de kosten voor centrale verwarming en warmwaterdistributie wordt voor iedere mede-eigenaar of bewoner vastgesteld op basis van zijn verbruik.

De eigenaars of bewoners hebben ook bij te dragen in de uitgaven van de gebeurlijke verwarming der gemene plaatsen, dit in verhouding vastgesteld zoals hiervoor.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars te weten :

1. dertig ten honderd in verhouding van de tienduizendsten die ieder bezit in mede-eigendom, voor warmwaterbedeling en verlies op de leidingen.

2. het saldo, hetzij zeventig ten honderd volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers wat betreft de centrale verwarming.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in de lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode.

De brandstof voor het eerste jaar zal besteld worden door de zorgen van de heer Marcel Peeters, hoger vermeld, en dit voor rekening van de mede-eigenaars.

SEKTIE VIII.

Beheer.

ARTIKEL 63.- RAAD VAN BEHEER.

De raad van beheer is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De beheerder van het gebouw zal de vergadering van de Raad van Beheer bijwonen met raadplegende stem.

De raad van beheer 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.

Hij zal de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op de aankoop van brandstoffen, hij zal zich de prijzen en de namen der voorgestelde leveranciers laten voorleggen, zich verzekeren van de hoedanigheid en de hoeveelheid der geleverde brandstoffen.

De raad van beheer zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden. De raad van beheer zal deugdelijk beslissen bij gewone meerderheid.

Indien er geen raad van beheer is mogen zijn machten uitoefend worden door de voorzitter, indien de algemene vergadering het goedvindt.

ARTIKEL 64.- BENOEMING VAN DE BEHEERDER.

De 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 sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van de beheerder of deze van de sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

ARTIKEL 65.- BEVOEGDHEDEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling, en van alle andere gemene toestellen.

Hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de raad van beheer en door de vergadering doen uitvoeren.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag 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.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het ge-

bouw.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van beheer en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

ARTIKEL 66.- REKENINGEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene berekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan te betalen binnen de veertien dagen.

ARTIKEL 67.- VOORSCHOTTEN.

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 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 met de toelating van de raad van beheer, 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 mede-eigenaar in gebreke die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van honderd frank per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke 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 vervolging in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

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

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, 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.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechterlijk kunnen vervolgd worden. Ten titel van schadevergoeding forfaitair vastgesteld, zijn de ingebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL 68.-

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

ARTIKEL 69.-

De beheerder handelend binnen de perken van zijn zending verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

SEKTIE IX.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL 70.- BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeene delen, behoudens hetgeen gezegd is hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

ARTIKEL 71.- WATER - GAS - ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of kontrakt.

ARTIKEL 72.- WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sektie uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een al-

gemene vergadering waarop aanwezig de eigenaars bezittende samen minstens de twee / derden der tienduizendsten en stemmende met een meerderheid van vier / vijfde der aanwezige stemmen.

SEKTIE X.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

ARTIKEL 73.- GEBRUIK.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

ARTIKEL 74.- VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de raad van beheer is het de garage-gebruikers niet toegelaten :

1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.

2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garage te koop of te huur stellen).

3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de algemene vergadering.

5) benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten :

a) zich het gebruik ontfeggen van : geluidmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

b) de uitweg en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan .

c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragenaar het reglement van inwendige orde dat door de raad van beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.

d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de raad van beheer werd goedgekeurd.

e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

SEKTIE XI.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 75.- BETWISTINGEN.

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord of bij gebrek van eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest naastige partij door de Voorzitter van de burgerlijke Rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

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 Leo Maria Joseph De Meulder te Antwerpen.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolykopieerd worden 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 diegene die in de toekomst op het onroerende goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard 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 volledig kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoner of titularis 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.

Ter gelegenheid van het verwerven van zijn recht op mede-eigendom, zal ieder mede-eigenaar gehouden zijn keuze van woonplaats te doen in het ambtsgebied van de Burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat.

Bij iedere wijziging van die woonstkeuze zullen zij hier van de beheerder op de hoogte moeten stellen bij aangetekend schrijven. Bij gebrek aan woonstkeuze zullen alle stukken en bescheiden hen geldig kunnen betekend worden in het gebouw zelf.

Bij gebrek aan verwittiging in geval van wijziging zal alles geldig betekend worden op de te voren gekozen woonplaats of in het gebouw zo er een was.

SEKTIE XII.

BETREKKEN DER GEBOUWEN EN DE VERHUIZING.

ARTIKEL 76.-

1) Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan, zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal hijstoestel, en zal aan een bekwaaam vakman dienen toevertrouwd te worden.

2) Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen, aan de beheerder dienen vergoed te worden.

3) Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen en mits noodzakelijkheid zal de gemene trap mogen gebruikt worden. Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de beheerder. De mede-eigenaar zal der bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.

4) Zo de verhuizingen, mits toelating van de beheerder, langs de gemene delen geschieden, zal de beheerder er over waken, eerst deze delen te onderzoeken en tegensprekelijk de schade op te nemen die voordien zou bestaan om alle moeilijkheden betreffende de vergoeding der door de verhuis ontstane schade te vermijden.

SEKTIE XIII.VIILSCHUIF.ARTIKEL 77.-

De kosten van herstel en onderhoud der vuilschuif en koker zullen dienen gedragen te worden door de mede-eigenaars van de appartementen en/of studio's.

Het is verboden in de vuilschuif vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te werpen, zoals onder meer flessen, lampen, kartonnen dozen van abnormale grootte, en in het algemeen wat bederven, breken, besmetten of beschadigen kan.

" Ne varietur ". Antwerpen, 11 januari 1968.