

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

van het appartementsgebouw op te richten
te Gent, Kortrijkpoortstraat, 2-4, ten
kadastrer bekend, sectie E, exnummer 1026^c
genoemd Residentie "Golden River".

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITTEENZETTING. -----

ARTIKEL 1.- Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van achtste juli negentienhonderd vier en twintig), wordt het statuut van voormelde eigendom, welk statuut de verdeling van het onroerend goed, de bewaring, het onderhoud, en desgevallend de heropbouw regelt, als volgt vastgesteld. -----

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordig als toekomstige ; zij zijn bijgevolg onveranderlijk behoudens algemeen akkoord van al de medeëigenaars ; dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan op het kantoor der hypotheeken van de ligging van het onroerend goed. -----

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 werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden. -----

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

ARTIKEL 3.- Het werkelijk of reëel statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen samen het reglement van medeëigendom. -----

HOOFDSTUK II. EIGENDOMSSTATUUT. -----

Sectie I. Onverdeelde medeëigendom en private eigendom.

ARTIKEL 4.- Het onroerend goed omvat delen, waarvan iedere eigenaar de private eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte. -----

De privatieve delen worden genoemd "private lokalen", "flats", "appartementen" en "garages". -----

Om aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbare wettelijke basis te geven, doen al de medeëigenaars wederkerig afstand van het recht van natrekking inzake onroerende goederen - recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek - voor zoverre dit recht geen betrekking heeft op : -----

1° de privatieve lokalen, het appartement of de garage waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt ; -----

2° de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op dezelfde privatieve lokalen, appartement of garage betrekking hebben. -----

ARTIKEL 5.- Onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt vermeld zijn de gemeenschappelijke delen verdeeld in duizend/duizendsten behorende tot de privatieve lokalen, appartementen of garages zoals hierna zal gezegd worden. -----

Er wordt uitdrukkelijk bedongen, dat gezegde delen zoals zij hierna zijn vastgesteld als definitief en onveranderlijk aanvaard moeten worden, welke veranderingen ook aan de privatieve delen voor verbetering, verfraaiing of anderszins zouden worden toegebracht. De verdeling der aandelen kan slechts gewijzigd worden door de eensgezinde overeenkomst tussen alle medeëigenaars in algemene vergadering verenigd en vastgesteld bij authentieke akte over te schrijven op het bevoegd hypotheekkantoor. -----

ARTIKEL 6.- De privatieve lokalen, winkels, appartementen en flats met hun kelders, en de garages zijn beschreven in de basisakte zelf, waarvan onderhavig algemeen reglement van medeëigendom een onafscheidelijk bijvoegsel vormt. -----

Hier volgt de lijst met de benamingen van de privatieve delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privaatief deel in de gemeenschappelijke delen : -----

Onderaards : -----

1° a) vijf lokalen genoemd "winkelkelders" welke geheel of gedeeltelijk zullen afhangen van de winkelruimte op het gelijkvloers ;

b) zestien provisiekelders genummerd van 1 tot en met 16.

"de kelders (erin begrepen de winkelkelder) bezitten geen "aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te onderscheiden van de aandelen behorende bij de privatieve "gedeelten (winkelruimte of appartement)".-----

- 2° een en twintig autobergplaatsen uitgevende op de manoeuvreerruimte dragende de nummers 20 tot en met 40 en 43 en 44 met elk drie/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 63/1000
- 3° vijf autobergplaatsen dragende de nummers 30, 31, 41, 42 en 45 met elk vier/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 20/1000

Gelijkvloers : -----

- 1° Privatieve lokalen bestemd voor winkelruimte. Met honderd zesendertig/duizendsten van de gemeenschappelijke delen 136/1000
- 2° Veertien autobergplaatsen dragende de nummers 1,2,3 6 tot en met 14, 17 en 18. Met ieder drie/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 42/1000
- 3° Vijf autobergplaatsen dragende de nummers 4,5, 15, 16 en 19. Met ieder vier/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 20/1000

Eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping :

Ieder dezer verdieping bevat :

- 1° een appartement type A gevolgd van het overeenstemmend cijfer der verdieping ieder met zeven en twintig/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 135/1000
- 2° een appartement type B gevolgd door het overeenstemmend cijfer der verdieping ieder met acht-tien/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 90/1000
- 3° een appartement type C gevolgd door het overeenstemmend cijfer der verdieping ieder met negen-tien/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 95/1000
- 4° een appartement type D gevolgd door het overeenstemmend cijfer der verdieping ieder met dertig/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 150/1000
- 5° een flat type E gevolgd met het overeenstemmend cijfer der verdieping ieder met dertien/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 65/1000

- 6° een flat type E gevolgd met het overeenstemmend cijfer der verdieping ieder met dertien/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 65/1000
- 7° een flat type G gevolgd met het overeenstemmend cijfer der verdieping ieder met dertien/duizendsten van de gemeenschappelijke delen of samen : 65/1000

Zesde of technische verdieping : -----

- 1° een flat genaamd W6 met twaalf duizendsten van de gemeenschappelijke delen : 12/1000
- 2° een appartement genaamd X6 met twaalf duizendsten van de gemeenschappelijke delen : 12/1000
- 3° een appartement genaamd Y6 met zeventien duizendsten van de gemeenschappelijke delen : 17/1000
- 4° een flat genaamd Z6 met dertien duizendsten van de gemeenschappelijke delen : 13/1000

De verdeling der aandelen kan slechts gewijzigd worden door eensgezinde overeenkomst tussen alle medeëigenaars in algemene vergadering verenigd en vastgesteld bij authentieke akte over te schrijven op het hypotheekkantoor der ligging van het goed. -----

ARTIKEL 7.- De gemeenschappelijke delen : -----

Zijn te beschouwen als gemeenschappelijke delen, deze opsomming zijnde aanhalend, doch niet beperkend : -----

De grond waarop het gebouw is op te richten ; de buitengevels, de scheidingsmuren, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de funderingen ; de uitwendige versieringen van de gevels en vensters, de balustraden en leuning van terrassen ; de leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen of privatieve lokalen die van deze laatste afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze appartementen of privatieve lokalen dienen ; de daken met kroonlijst, dakgoot, regenwaterafvoer en muurafdekkingen, de schouwen en schoorstenen ; de verluchtungs- en schouwpijpen, aflopen, afwateringen, vuilschuiven, vuilniskamer, liftkoker met lift en machinerie :

- De ingangen met de deuren tot gemeenschappelijk gebruik, de ingang halls met garneering, spiegels en cache-radiateur ; de bergplaat-
sen tot gemeenschappelijk gebruik ; de trappen met hun traphuizen,
trapzalen en garneering, muurbekledingen, beschilderingen en andere,
de elektrische bijhorigheden in deze plaatsen, de ingangdeuren der
privatieve lokalen voor wat betreft de onderhoud langs de kant der
gemeenschappelijke delen. -----

- De gangen, doorgangen en tussengangen der kelders, de gemeen-
schappelijke kelders of lokalen voor tellers en meters, centrale ver-
warming en mazouttank ; -----

- De toegangen tot de garages, met ingangspoort, hellende vlakken
en maneuvreerruimten; -----

- De installatie van centrale verwarming en de verwarmingsketel,
bijhorigheden, vergaarbak voor brandstof, de branders en buizen (de
radiators en buizen in een appartement of privaat lokaal bestemd
tot het particulier gebruik, zijn privatieve delen) en eventueel
de boiler voor warm water ; -----

- De parlofonen, uitrustingen voor het openen van de deuren en
de bellen aan de deuren voor gemeenschappelijk gebruik; -----

- De canalisisatie van water, gas, electriciteit, telefonie,
radiofonie, radiodistributie, televisie, hetzij tot gemeenschappelijk
gebruik, hetzij tot exclusief gebruik voor de secties van deze cana-
lisaties die zich bevinden buiten de privatieve lokalen die zij be-
dienen; -----

- De collectieve antennes voor radio en televisie ; -----

- De liften, de liftkokers en de er bijhorende machinerie. -----

En meer in het algemeen al de technische apparaten of delen van
technische apparaten alsmede alle delen van het gebouw, versieringen
en installaties, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend
gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zijn
volgens de wet en de gewoonten, voor zover het niet tegenstrijdig
is met de bepalingen van tegenwoordige akte. -----

ARTIKEL 8.- De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd
kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagnemingen,
tenzij samen met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheden uit-
maken en slechts voor de aandelen aan elk der privatieve delen zoals
hoger bepaald toegekend. De hypotheek en elk werkelijk recht op een
privaat deel of appartement gevestigd, bezwaard insgelijké en van
rechtsweg de breuk der gemene delen, welke ervan afhangen of er
aan toegekend zijn. -----

ARTIKEL 9.- Elke private eigendom behelst de samenstellende delen van het appartement, privaatief lokaal of garage van ieder der medeëigenaars, en namelijk : -----

De vloer, parket of vloerbekleding, met hun ondersteun, aansluitend met de onderbevloering of welfsel dat gemeen is ; de niet dragende binnenafsluitingen der appartementen en privaatieve gedeelten en lokalen, de deuren, vensters, terrasdeuren, de gemeenheden der scheidsmuren welke de appartementen onderling afscheiden, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen, privaatieve lokalen of garages (voor zoveel zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn) ; de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de binnenplafonneringen en binnenversiersels; de installaties van parlofoon en deuropener, de particuliere brievenbus in de gemene ingangshall of elders geplaatst ; -----

En in het algemeen al hetgeen zich binnen de appartementen of privaatieve delen bevindt en al hetwelk tot de uitsluitelijke dienst der eigenaars of bewoners dient of ertoe geschikt is te dienen, zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden, doch tot uitsluitelijke dienst of gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn (zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, electriciteit, verwarming, telefoon, en zo voorts). -----

ARTIKEL 10.- Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, privaatieve gedeelten, garage of parkeerplaats, binnen de grenzen bepaald door deze akte 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 of 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 privaatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel. -----

Het is aan iedere eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte zou voorzien zijn. -----

Het is toegelaten twee appartementen van een zelfde verdieping of op twee verschillende niveau's de ene boven de andere gelegen, in een enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen in afzonderlijke appartementen beantwoordende aan de hiervoren bepaalde modellen. -----

ARTIKEL 11.- De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw. -----

In geval een binnenmuur geheel of gedeeltelijk wordt afgebroken zullen de werken slechts mogen uitgevoerd worden onder het toezicht van de architect van het gebouw of van de Syndic. Deze werken mogen slechts aangevangen worden na het advies van de architect te hebben ingewonnen of bij gebreke na het verloop van vijftien dagen nadat de plannen voor kennisgeving zijn toegestuurd aan de syndic.

De honoraria aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren. -----

Deze laatste blijft verantwoordelijk voor alle schade door de uitvoering der werken veroorzaakt. -----

Het is verboden de plaatsen voor de radiatoren te veranderen of de verwarmingsoppervlakte ervan te wijzigen zonder de toestemming van de Syndic. Ook is het verboden belangrijke wijzigingen aan te brengen aan de privatieve elektrische installaties. In dit verbod zijn niet begrepen de gebruikelijke verbeteringen, zoals het aanbrengen van stopcontacten, doch deze zijn uit te voeren door vaklieden of firma's die gunstig bekend staan. -----

ARTIKEL 12.- Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen en met akkoord van de bouwkundige-auteur der plannen, zolang hij in leven zal zijn. -----

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuninggen, rolluiken, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft. -----

ARTIKEL 13.- De eigenaars zullen luiken, zonnetenten of andere beschermmiddelen mogen aanbrengen. Deze zullen echter aan het model, dat door de algemene vergadering werd goedgekeurd, moeten beantwoorden. -----

De eigenaars zullen radio- of televisietoestellen mogen aanwenden, 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 appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. -----

Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren. De medeëigenaars zijn verplicht zich te bedienen van de collectieve antennes voor radio en televisie die geïnstalleerd zijn in het gebouw, alsook van de speciale leidingen voor de telefoon, dit alles ter uitsluiting van alle andere soortgelijke installaties van privaat karakter.

ARTIKEL 14.- Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren-openingen te maken om de appartementen of privatieve lokalen waarvan hij eigenaar is te doen aansluiten met de aanpalende woningen op voorwaarde dat de bestaande kokers geëerbiedigd blijven en dat de stevigheid van het gebouw niet in gedrang komt. -----

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

ARTIKEL 15.- Kelders zijn bestemd voor de berging van voorwerpen aan de eigenaars of bewoners van appartementen toebehorend. De winkerkelder mag dienen voor de berging van onbederfelijke waren. -----

Sectie II. Bediening en beheer van het gebouw.

ARTIKEL 16.- Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of Syndic, al of niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is gelast met het algemene toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken. -----

Indien de beheerder afwezig is of ingebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit ; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie aan de oudste toe. -----

ARTIKEL 17.- De algemene vergadering der medeëigenaars van het gebouw beslist op soevereine wijze over het beheer van het gebouw, voor zover het belangen van de algemene constructie of algemene delen betreft. -----

ARTIKEL 18.- De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd. -----

De vergadering bindt door hare beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, onverschillig of ze tegenwoordig, vertegenwoordigd of afwezig waren.

ARTIKEL 19.- De statutaire algemene vergadering van het gehele gebouw zal jaarlijks in de eerste semester in de Gentse agglomeratie gehouden worden op dag, uur en plaats door de beheerder of door hem, die een bijeenroeping doet, aangeduid. -----

Behoudens andersluidende aanduiding, die alsdan volgens nageschreven modaliteiten en regels zal moeten ter kennis gebracht worden van alle eigenaars, worden gezegde jaarlijkse vergaderingen steeds op zelfde dag, uur en plaats gehouden. -----

ARTIKEL 20.- Buiten gezegde verplichte vergaderingen worden de eigenaars door de beheerder bijeengeroepen, telkens het noodzakelijk mocht blijken. Deze buitengewone vergaderingen zullen moeten plaats grijpen wanneer de bijeenroeping wordt gevraagd door eigenaars die samen twee/vijfden in de gemene delen bezitten. Indien de beheerder hierop niet zou ingaan binnen de acht dagen nadat hij ertoe verzocht werd, zal de bijeenroeping rechtstreeks en geldig geschieden door een der medeëigenaars van het gebouw. De bijeenroepingen geschieden bij aangetekend schrijven van minstens acht dagen en hoogstens veertien dagen op voorhand. De bijeenroeping is ook geldig indien zij geschiedt door overhandiging aan betrokken persoon tegen een door deze laatste ondertekend ontvangstbewijs. -----

Is een eerste vergadering niet in voldoende getalle, dan mag een tweede vergadering op dezelfde wijze samengeroepen worden met dezelfde agenda, waarop zal aangeduid zijn dat het een tweede vergadering betreft. In dit geval echter zal de bijeenroepings termijn minstens vijf en hoogstens tien dagen beslaan. -----

ARTIKEL 21.- De dagorde wordt opgemaakt door diegene die de vergadering bijeenroept. -----

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 gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht. -----

ARTIKEL 22.- De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal duizendsten ieder van hen 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 beraadslagende stem. -----

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, 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 onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven. -----

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of rocht van genot, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen ; geen enkele andere persoon wordt tot de vergaderingen toegelaten. Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden. -----

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk be- dingen 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 medeëigenaars. -----

In het geval dat, ingevolge van het openvallen van een 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 en aan een blote eigenaar zullen allen moeten uitgenodigd en samengeropen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadplegende stem, doch zij zullen één alleen onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. -----

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 23.- De algemene vergadering kiest voor de duur die ze zelf aanduidt bij eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters ; zij zijn allen herkiesbaar. -----

Bij de eerste algemene vergadering komt het voorzitterschap toe aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten van het gebouw ; bij gelijkheid van rechten, komt het voorzitterschap toe aan de oudste onder hen. -----

ARTIKEL 24.- Het bureau is samengesteld uit de voorzitter en zijn twee bijzitters, en bij gebreke der laatste twee, uit de voorzitter bijgestaan door de twee op de vergadering aanwezige eigenaars die het grootste aantal duizendsten bezitten. Het bureau duidt een secretaris aan die buiten de vergadering mag genomen worden. -----

ARTIKEL 25.- Er wordt een lijst der aanwezigen opgemaakt welke door alle eigenaars die aan de algemene vergadering verlangen deel te nemen moet ondertekend worden ; deze lijst zal door de leden van het bureau worden echt verklaard. -----

ARTIKEL 26.- De beslissingen worden genomen bij de meerderheid van stemmen der tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, ter uitzondering nochtans in de gevallen waarin door het huidig statuut of reglement van medeëigendom een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen vereist wordt. In geval van staking van stemmen, wordt het voorstel als zijnde verworpen aanzien. -----

Wanneer de eenparigheid van stemmen vereist wordt, dan moet deze begripen niet alleen de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars doch de algemeenheid van alle medeëigenaars, de afwezigen worden beschouwd als zich verzettende tegen het voorstel. -----

Het zal nochtans zo niet zijn in geval van een tweede algemene vergadering die gehouden wordt omdat de eerste niet in getal was. In dit geval zullen deze die afwezig zijn beschouwd worden als toestemmend ; op uitdrukkelijke voorwaarde nochtans dat de tweede oproeping vermeldt dat in geval van in gebreke blijven, de afwezige eigenaar zal beschouwd worden als instemmende met het voorstel. -----

Geen enkel persoon mag deel nemen voor meer dan de helft der stemmen tengevolge van een of meerder volmachten. -----

De beslissingen in verband met het genot der gemeenschappelijke delen eisen slechts de eenvoudige meerderheid van stemmen; deze die betrekking hebben op veranderingen of wijzigingen aan de ruwbouw van de gemeenschappelijke delen, op de stijl of de harmonie van het gebouw en deze die wijzigingen brengen aan het huidig reglement eisen de drie/vierden ; deze die wijzigingen brengen aan de aandelen in de gemeenschappelijke delen en aan de verdeling der gemeenschappelijke lasten eisen de algemeenheid der stemmen. -----

ARTIKEL 27.- De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten. -----

ARTIKEL 28.- Om geldig te kunnen beraadslagen moet de vergadering samengesteld zijn uit ten minste de helft van het aantal leden met beraadslagende stem, welke samen ten minste de helft der stemmen moeten vertegenwoordigen. -----

Zo de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult, zal een nieuwe vergadering op zijn vroegst binnen de veertien dagen bijeengeroepen worden met dezelfde dagorde. Deze vergadering zal geldig beraadslagen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars weze, welk ook het aantal stemmen weze waarover zij beschikken, uitgezonderd in de gevallen waarvoor huidig reglement een bijzondere meerderheid voorziet. -----

ARTIKEL 29.- 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 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 medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden. -----

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

ARTIKEL 30.- De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters, de secretaris, en de eigenaars die zulks vragen. -----

Ieder 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 van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed. -----

Sectie III. Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

PRINCIPE : -----

ARTIKEL 31.- Er bestaan partikuliere meters voor water, gas en electriciteit voor elk appartement of winkelruimte en voor de gemeenschappelijke delen.-----

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. -----

De liften zijn wat de electriciteit betreft aan een particuliere meter verbonden ; het gebruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhoudingen bepaald in artikel 34 hierna. -----

De garages hebben speciale meters ; de kelders zijn verbonden met de partikuliere meter van het appartement waartoe zij behoren.-----

BIJDRAGEN : -----

ARTIKEL 32.- Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in artikel 6 hiervoren. -----

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze hierna voorzien betreffende de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen bestemd tot het bewonen, alsook deze betreffende de lift, de centrale verwarming, de hellende vlakken, of opritten naar de manoeuvreerruimten. -----

SAMENSTELLING : -----

ARTIKEL 33.- De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1° de verwarming, gas en electriciteit en het stadswater, voor de dienst van de gemeenschappelijke delen ; -----

2° de wedde van de beheerder ; -----

3° het loon met de sociale lasten van de persoon of firma gelast met de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen ; -----

4° de kosten van de aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering ; -----

5° de terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang ; -----

6° de aankoopkosten der vuilnisbakken en der verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het gebouw. -----

En in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor de onderhoud van de gemeenschappelijke delen. -----

ONDERHOUD VAN HET BEWOONBAAR GEDEELTE VAN HET GEBOUW :-----

ARTIKEL 34.- De kosten van onderhoud, herstel, aankoop en vervanging met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw bestemd tot het bewonen, en namelijk de ingangshall, de gangen en toegangen, de trappen, trapzalen, overlopen, vuilschuiven en zo voorts, zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen, winkelruimte en garages in het gebouw gelegen, in de verhouding van hun respectievelijke aandelen van medeëigendom zoals bepaald in artikel 6 hiervoren. -----

CENTRALE VERWARMING : -----

ARTIKEL 35.- De kosten van onderhoud, herstel en eventueel deze van vervanging van de stookketel der centrale verwarming zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten. -----

Wat aangaat het verbruik van brandstoffen (het gebouw wordt verwarmd door een centrale verwarming met mazout ; elke radiator is voorzien van een warmte-teller) elke medeëigenaar zal er zijn aandeel in betalen ; dit aandeel zal vastgesteld worden volgens de cijfers van de tellers, en de verdeling der uitgaven betreffende de mazout, volgens de aanduidingen van voormelde tellers. -----

Twintig procent van de totale uitgave zullen verdeeld worden tussen al de medeëigenaars in verhouding tot het aantal duizendsten die zij bezitten ; de rest, hetzij tachtig procent van de jaarlijkse uitgaven voor de verbruikte brandstof, zal verdeeld worden tussen de medeëigenaars van het gebouw in verhouding tot de aanduidingen van hogergenoemde warmte-tellers. -----

Een gespecialiseerde firma zal belast worden met het opnemen der tellers en met de verdeling der totale kosten van de verbruikte mazout. -----

LIFT : -----

ARTIKEL 36.- De kosten veroorzaakt door de liften zullen gedragen worden door de eigenaars van het gebouw, tot wiens dienst zij bestemd zijn en in verhouding tot hun duizendsten, zoals bepaald in artikel 6 hierboven. -----

GARAGES : -----

ARTIKEL 37.- Iedere eigenaar van een garage voor auto zal de onderhouds- en herstellingskosten dragen voor wat betreft het privaatief lokaal of plaats hem toebehorend. -----

De gemeenschappelijke onderhouds- en herstellingskosten betreffende :

- 1° het hellend vlak met poort, rolluik of afsluiting toegang gevende tot de ondergrondse garages en de ondergrondse manoeuvreerruimte zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaars van gezegde garages en worden aldus verdeeld in drie en tachtig/drie en tachtigsten (83/83sten) iedere eigenaar tussenkomende in de verhouding van de onverdeelde gedeelten die hij bezit ; -----
- 2° de toegang of oprit met poort, rolluik of afsluiting toegang gevende tot de garages zich bevindend op het gelijkvloers en de manoeuvreerruimte op dit gelijkvloers zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaars van gezegde garages en worden aldus verdeeld in twee en zestig/twee en zestigsten (62/62sten iedere eigenaar tussenkomende in verhouding met de onverdeelde gedeelten die hij bezit). -----

GEMEENSCHAPPELIJKE ANTENNES. -----

ARTIKEL 38.- De uitgaven met betrekking tot gemeenschappelijke antennes zullen gedragen worden door de medeëigenaars die er zich aan verbinden, ieder voor een gelijk aandeel. -----

HERSTELLINGEN : -----

ARTIKEL 39.- De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.---

ARTIKEL 40.- Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, en zo voorts, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen. -----

ARTIKEL 41.- De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen. -----

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

ARTIKEL 42.- De niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een genoegen of een verbetering meebrengen, zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het onroerend goed 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 43.- De medeëigenaars zullen door hun appartement, privatieve lokalen, garages en kelders 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 of privatieve lokalen te overhandigen aan een lasthebber gehuisvest in de Gentse agglomeratie, 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 zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften. -----

BELASTINGEN : -----

ARTIKEL 44.- Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuurmacht op elk private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed. -----

ARTIKEL 45.- 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 degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar. -----

ARTIKEL 46.- De eigenaar van de winkelruimte op het gelijkvloers zal persoonlijk verplicht zijn zich te verzekeren tegen braak van glazen en vitrienen, en hij zal van deze verzekeringen moeten bewijzen, alsook van betaling der premiën, op ieder, zelfs mondeling, verzoek van de beheerder. -----

ARTIKEL 47.- Een samenvattend tabel van de algemene en partikuliere gemeenschappelijke lasten, en van de bijdrage in deze lasten van iedere medeëigenaar, is aan onderhavig reglement van medeëigendom gehecht. -----

ONTVANGSTEN : -----

ARTIKEL 48.- In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel 6 hiervoren. -----

Sectie IV. Schoonmaak van de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 49.- De beheerder zal de diensten aanwerven van een persoon die gelast zal zijn met de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed. -----

De beheerraad zal het getal dagen en uren vaststellen gedurende dewelke er iedere week tot gezegde schoonmaak zal overgegaan worden, en hij zal ook het bedrag der bezoldiging bepalen. -----

De algemene vergadering zal mogen beslissen dat er, voor boven bedoeld werk, beroep zal gedaan worden tot de diensten van een gespecialiseerde firma. -----

Sectie V. Verzekering en heropbouw. -----

ARTIKEL 50.- De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door gas en electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen. -----

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder, die de premiën zal vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars 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. -----

ARTIKEL 51.- Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de polissen.-----

ARTIKEL 52.- Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der medeëigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.-----

ARTIKEL 53.- In geval 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, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen : hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden. -----

ARTIKEL 54.- 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 herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars 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 herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. -----

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

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

Evenwel in geval 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 gesteld hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden. -----

De prijs 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 het onroerend goed zich bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige 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 een derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, 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 respektievelijke rechten, vastgesteld bij artikel 6 van dit reglement.

ARTIKEL 55.-

a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen 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 onvoldoend bedrag is gesloten, 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 vrij kunnen beschikken. -----

ARTIKEL 56.- Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken der liften, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw. -----

Het bedrag van deze verzekering 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 van private lokalen in het gebouw zlf gelegen in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen. -----

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE. -----

ARTIKEL 57.- 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 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 aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orden en de wijzigingen zal bevatten. -----

ARTIKEL 58.- In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden. -----

Sectie I. Onderhoud. -----

ARTIKEL 59.- De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder toezicht van de beheerder. -----

Wat de werken in betrekking tot 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 onderhoud bewaart. -----

ARTIKEL 60.- De eigenaars zullen de schoorstenen, die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens als het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken. -----

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen. -----

Sectie II. Uitzicht. -----

ARTIKEL 61.- De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen kentekens, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen. -----

De vensters zullen verplichtend gegarneerd worden gelijkvormig aan de aanwijzigingen aangenomen door de algemene vergadering, beslissende met een meerderheid van de twee/derden der stemmen. -----

Sectie III. Inwendige orde. -----

ARTIKEL 62.- De medeëigenaars zullen slechts in kelders 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 63.- De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de overlopen, de trappen, de gangen en toegangen van de kelders, zullen altijd vrij moeten gehouden worden, dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden. -----

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen, kinderrijtuigen en kinderspeelgoed. -----

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

ARTIKEL 64.- Op de overlopen 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, en zo voort. -----

ARTIKEL 65.- 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 66.- De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid ; indien evenwel een of ander van deze dieren 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 vijftig 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 der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming. -----

Sectie IV. Rust - Zedelijkheid. -----

ARTIKEL 67.- De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als een "goed familievader". -----

Zij zullen erover moeten waken 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 laten uitbrengen ; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio en televisie apparaten en dergelijke 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 van de nacht. ..

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen te weeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien zijn van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden. -----

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

ARTIKEL 68.- De huurovereenkomst, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, 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, op straffe 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 dienstboden. -----

ARTIKEL 69.- De kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan de eigenaars van appartementen van het gebouw ; zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders. -----

De eigenaars mogen tussen hen hun kelders ruilen en ze tussen hen vervreemden. -----

ARTIKEL 70.- De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen. -----

Sectie V. Warm water. -----

ARTIKEL 71.- Indien er een dienst van bedeling van warm water voor de privatieve lokalen voorzien wordt zal deze bedeling heel het jaar verzekerd zijn. -----

ARTIKEL 72.- Het warm water zal aan de medeëigenaars aangerekend worden volgens de aanduidingen van de warm watermeters, die zullen geïnstalleerd worden en aan de prijs, welke zal bepaald worden door de algemene vergadering, beslissend bij meerderheid van stemmen.

Sectie VI. Bestemming der lokalen.

ARTIKEL 73.- Het lokaal gelegen op het gelijkvloers aangeduid onder de benaming "winkelruimte" is bestemd tot de uitbating van een handel of tot bureel ; de uitgeoefende bedrijvigheid zal nochtans van zo een aard zijn, dat zij de andere medeëigenaars nooit zal mogen hinderen of de goede standing van het onroerend goed te benadelen.

Zo zal het namelijk verboden zijn er een nijverheid uit te baten, zoals stapelplaats, nachtclub, vergaderings- of spektakelzaal, dancing, bioskoop, of er dans-, muziek-, zang-, sportlessen en zo voort te geven. -----

De appartementen zijn in principe bestemd tot burgerwonen en de uitbating van gelijk welke handel of nijverheid is er verboden. -----

Nochtans zullen ze 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 74.- 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. -----

Dit verbod geldt niet voor wat de vitrienen en privé-inkomdeur van de winkelruimte op het gelijkvloers betreft. -----

Het zal toegelaten zijn op de partikuliere deur van het appartement 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 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 75.- In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

De bewoners zullen er over moeten waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren van ontbinding neergelegd worden. -----

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren zal toegelaten worden. -----

Sectie VII. Beheer. -----

ARTIKEL 76.- De beheerraad is samengesteld uit de Voorzitter en de twee bijzitters van het Bureau waarvan sprake in artikel 24 hiervoren. -----

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 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 beheerraad zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden. -----

De beheerraad zal deugdelijk beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn ; de beslissingen worden bij meerderheid genomen. -----

In geval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend. -----

ARTIKEL 77.- 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 medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden ; de vergaderingen van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden. -----

ARTIKEL 78.- De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de liften, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water ; hij moet gebedr. 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 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. -----

ARTIKEL 79.- De beheerder zal waken over het degelijk en algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen. -----

ARTIKEL 80.- 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, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen. -----

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen. -----

ARTIKEL 81.- De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor. -----

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekeningen aan. -----

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars 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 medeëigenaars 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 benaerstiging van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een kontraktuele en onherrroepelijke 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 derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen. -----

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

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars 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 de winkel, het appartement, het flat of garage 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 deugdelijke kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten. -----

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 vervolgd kunnen worden. -----

ARTIKEL 82.- De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen. -----

Sectie VIII. Gemeenschappelijke lasten. -----

ARTIKEL 83.- 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 aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 32 en volgende.

ARTIKEL 84.- Het individueel verbruik van gas, electriciteit, water, wordt door ieder eigenaar betaald, volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter. -----

ARTIKEL 85.- De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de medeëigenaars. -----

HOOFDSTUK IV. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN DE GARAGES.

ARTIKEL 86.- De garages zijn alleen bestemd tot het gareren van auto's, moto's, scooters, bromfietsen, fietsen en kinderwagentjes.

ARTIKEL 87.- De garages mogen gebruikt worden door hun eigenaars of door deze laatsten in huur gegeven worden. -----

ARTIKEL 38.- Behoudens afwijking toe te staan door de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden der stemmen, is het aan de eigenaars en huurders van garages verboden :

1° hun lokaal of plaats voor een ander doeleinde te gebruiken dan diegene voorzien in het reglement van medeëigendom ; -----

2° op de garages en parkeerplaatsen welke ook publiciteit aan te brengen ; zijn alleen toegelaten berichten die de verhuring of verkoop van de garage vermelden ; -----

3° in hun lokaal over te gaan tot tentoonstellingen of openbare verkopen van voertuigen of meubelen ; -----

4° in hun lokaal of plaats, brandstof, ontvlam- of ontplofbare waren in te brengen, buiten de brandstof die zich in de normale ver-gaarsbak van hun auto bevindt. -----

ARTIKEL 89.- De garages zullen gebruikt worden volgens de regels van goede buurtschap :

Zo zal iedere gebruiker gehouden zijn, namelijk : -----

1° de schoonmaak van de auto's op zulke wijze te voorzien dat het verkeer van de andere voertuigen niet verhinderd wordt ; -----

2° bij het uitkomen langs de openbare weg aan een verlaagde snelheid te rijden ; -----

3° de poorten en rolluiken met voorzorg te gebruiken om al het onnodig gerucht uit te schakelen ; -----

4° het gebruik van waarschuwingstoestellen, geronk van motors, vrije ontsnapping en verbranding van oliën en benzine te vermijden ;

5° in de garages een brandblusser eventueel te plaatsen, volgens het model aangenomen door de algemene vergadering. -----

HOOFDSTUK V.- ALGEMENE SCHIKKINGEN. -----

ARTIKEL 90.- In geval van onenigheid tussen eigenaar en beheerder in geval er moeilijkheden oprijzen betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van medeëigendom, zal de betwisting voorgelegd worden aan de algemene vergadering die zetelen zal in verzoening. -----

Komt een akkoord tot stand, zo zal er verslagschrift van worden opgesteld. -----

Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen. -----

Vervolgingen tot betaling zullen voor de Vrederechter ingespannen worden. -----

ARTIKEL 91.- Huidig algemeen reglement (werkelijk statuut en reglementen van inwerdige orde) bij deze aanvaard, zal gehecht blijven aan de basisakte onder de op heden verleden voor Meester Antoon DE WEEERT, notaris te Berlare en zal met deze akte overgeschreven worden op het Hypotheekkantoor. -----

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieerd worden en aan de belanghebbenden, die het vragen, en mits betaling der kosten overhandigd worden. -----

ARTIKEL 92.- 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 bezitten. -----

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige 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 evenwelk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortspuiten, zijn getreden. -----

ikel
ste
cor-
l, de
ls

t

oudens
over
antoor

tijen
an
l
glement
in de

pen
an

end
nent

e
ke
aan

ARTIKEL 93.- 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.

Onderhavig reglement van medeëigendom en de reglementen van inwendige orde werden opgemaakt door de eigenaars en de bouwers den drie en twintigste september negentienhonderd één en zeventig en ondertekend te Berlare.

Volgens de naamtekens.

Ne varietur getekend door ons notaris De Weert te Berlare alsmede door de tussemkomende notarissen Tyberghein te Sint-Gillis-Brussel en Vileyn te Nieuwpoort om gehecht te blijven aan onze basisakte van heden drie en twintig september negentienhonderd één en zeventig.

Volgens de naamtekens.

Geboekt te Zele, de eerste oktober negentienhonderd één en zeventig. dertig bladen één verzending, deel 16, blad 18, vak 2 ontvangen honderd vijftig frank.

De ontvanger (getekend) M. Koppen.

ikel
ste
oor-
ed, de
ls

t

oudens
mover
antoor

tijen
an
d
glement
in de

pen
an

end
ment

e
ke
aan