

ANNEX.
No 323/63

ALGEMEEN
REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

RENÉ HOSTE - Notaris - Ch. de Kerchoveaan, 17, Gent - Tel. 25.25.98 - 25.41.98

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK 1.

ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. Gebruik makend van het recht voorzien bij art. 577bis par. 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924), hebben de medeëigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, die tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore der hypotheeken van de toestand 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, op een deel van het onroerend goed.

Artikel 3. Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK 2.

WONINGSTATUUT.

SECTIE 1.

ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

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

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbare wettelijke basis te geven, doen de medeëigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge art. 553 van het Burgerlijk Wetboek — voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

1) de privatieve delen waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.

2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op diezelfde privatieve delen betrekking hebben. Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

Artikel 7. De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten namelijk :

De grond, de scheidsmuren en afsluitingshekkens, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de balustraden, de leuning van balcon en vensters, rolluiken en schouwen, 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 de lokalen, die van de appartementen, bergplaatsen, voorraadkamers afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen, bergplaatsen en lokalen dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige liften en hun machines, de loge en lokalen bestemd voor de huisbewaarder, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in het appartement of de bergplaats bestemd tot het particulier gebruik van appartementen en bergplaatsen, zijn privatieve delen) de verbrander van de afval, het dak of het terras boven op het gebouw, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van 8 juli 1924 en het gebruik.

Artikel 8. De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de appartementen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

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

Artikel 9. Elk private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de appartementen onderling afscheiden, evenals de bergplaatsen en voorraadkamers, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer, met hun luiken of rolluiken en leuning, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al het-

geen zich bevindt binnen de appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon, mazout, enz).

Artikel 10. Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen, bergplaatsen, voorraadkamer en kelder inbegrepen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan iedere eigenaar van privatieve delen verboden dit in verscheidene privatieve delen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte voorzien is.

Het is toegelaten twee of drie privatieve delen van een zelfde verdieping in één enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 11. De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars beslissend met de meerderheid van de drie/vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw, zo lang hij in leven zal zijn.

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

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

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

Artikel 13. De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen; zij zullen van het model moeten zijn, dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

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

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

Artikel 14. Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de privatieve delen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

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

Artikel 15. De bergplaatsen zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaatsen voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen.

SECTIE 2.

BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 16. Er wordt in het gebouw een huishbewaarder aangesteld (eventueel: een werkvrouw).

Artikel 17. Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder medeëigenaars; hij is gelast met het algemene toezicht over het gebouw en name-lijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

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

Artikel 18. De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 19. De algemene vergadering is slechts degelijk samengesteld, wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk vertegenwoordigd.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten, welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel 20. De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambtshalve gehouden elk jaar, op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene, die er de functies van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, die moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgescreven termijnen voor de uitnodigingen, staan dag, uur en plaats vast.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste 25 % van de aandelen van het onroerend goed bezitten.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering degelijk samengeroepen worden door één der medeëigenaars.

Artikel 21. De uitnodigingen geschieden bij aangetekende brief ten minste acht werkdagen en ten hoogste veertien werkdagen bij voorbaat; de uitnodiging zal eveneens degelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

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

Artikel 22. De dagorde wordt opgemaakt door diegene, 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 23. De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal aandelen 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, hebbende op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordig 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 hij zal bepalen. Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In het geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker of aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadplegende stem, doch zij zullen één onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.

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

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen en, in geval van gelijkheid, aan de oudste onder hen.

Artikel 25. Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal aandelen.

Het eerste jaar na de inontvangstneming van het gebouw zal de bouwkundige, deel uitmaken van het bureel en dit met beraadslagende stem.

Het bureel, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan aangeduid worden.

Artikel 26. Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de secretaris.

Artikel 27. De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

De beslissingen, betreffende het genot van de gemeenschappelijke delen, tisen slechts de meerderheid der stemmen.

Gedurende het bouwen van het onroerend goed, zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke delen in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

Artikel 28. De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij aandelen bezitten.

Artikel 29. Opdat de beslissingen geldig zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der aandelen bezittend, samenbrengen.

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

Artikel 30. De beheerrekeningen 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 trimster zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

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

Artikel 31. De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars, die zulks vragen.

Iedere medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

SECTIE 3.

VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

PRINCIPE.

Artikel 32. Er bestaan partikuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk appartement en bijzondere meters 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.

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

De lift is, wat de elektriciteit betreft, aan een bijzondere meter verbonden; het verbruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhoudingen bepaald in artikel 35 hierna.

De garage en kelders zijn verbonden met de partikuliere meters van het appartement waartoe zij behoren (of: bijzondere meters).

BIJDAGEN.

Artikel 33. Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars 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 hierna voorzien betreffende de lift en de centrale verwarming.

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

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 wordt het gebouw verwarmd door een centrale verwarming met mazout; elke radiator is voorzien van een warmteteiler, elke medeëigenaar zal er zijn aandeel in betalen; dit aandeel zal vastgesteld worden volgens de cijfers van de teller en de verdeling der uitgaven betreffende de mazout, ingevolge de aanduidingen van voormelde tellers. Twintig procent van de totale uitgave zullen verdeeld worden tussen elke medeëigenaar in verhouding tot het aantal aandelen dat hij bezit; de rest, hetzij tachtig procent van de jaarlijkse uitgaven voor de verbruikte brandstof zal verdeeld worden over de medeëigenaars van het gebouw in verhouding tot de aanduidingen van hogergenoemde warmteteiler.

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

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

SAMENSTELLING.

Artikel 34. De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1) de verwarming, gas en electriciteit en het stadswater, voor de dienst van de huisbewaarder en der gemeenschappelijke delen.
- 2) het loon van de huisbewaarder.
- 3) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
- 4) de kosten van 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 de verschillende benodigdheden van de huisbewaarder voor het reinigen en onderhouden van het huis, en, in het algemeen : alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Lift.

Artikel 35. Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, de garages niet inbegrepen.

Artikel 36. De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Dringende herstellingen.

Artikel 37. Voor de herstellingen van volstrekt 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.

Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Artikel 38. Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureel, 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.

Niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 39. Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste $\frac{1}{4}$ der aandelen en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de $\frac{3}{4}$ der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel 40. De medeëigenaars zullen door hun appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van 15 juli tot 15 september, tenzij het om dringende herstelling zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder en de huisbewaarder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

BELASTINGEN.

Artikel 41. Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 42. De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (art. 1386 van het B.W), en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

Artikel 43. In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN.

Artikel 44. In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel 6.

SECTIE 4.

VERZEKERING EN HEROPBOUW.

ONROEREND GOED.

Artikel 45. De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de 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 de electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huur-gelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder en de aanbesteders zullen hem de door hem betaalde premiën terugbetalen, in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer deze hen zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 46. Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 47. Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 48. 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, hen ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkost zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 49. 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 plaatse 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 diegene 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 3/4 in de geheelheid der aandelen in de gemeenschappelijke delen.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van de wederopbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke interesten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de 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 gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensden aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten af te staan in het onroerend goed, 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 zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gereede 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 contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke interesten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld bij artikel 6 van dit reglement.

Artikel 50.

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

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

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

ONGEVALLLEN.

Artikel 51. 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 in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de huisbewaarder zouden kunnen treffen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder.

HOOFDSTUK 3.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 52. Er wordt tussen de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de 2/3 der stemmen.

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

Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in 't zicht in de portiersloge moeten neergelegd worden en het zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel 53. 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 54. 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 tijdsbestek, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Artikel 55. De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder bewijzen.

SECTIE 2.

UITZICHT.

Artikel 56. De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen; het plaatsen van een eetkastje wordt toegestaan op de terrassen van de achtergevels.

SECTIE 3.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 57. De medeëigenaars zullen slechts in de 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 58. De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen en de achteruit, zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

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

Artikel 59. Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enz.

Artikel 60. 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 61. De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke 10 frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der $\frac{3}{4}$ van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

SECTIE 4.

RUST, ZEDELJKHEID.

Artikel 62. De medeëigenaars, hun huurders, de dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als « een goed familievader ».

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

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

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

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

Artikel 63. De huurovereenkomsten, 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 hen zouden ten laste worden gelegd.

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

Artikel 64. De voorraadkamers, de kelders en de garages zullen slechts mogen verkocht worden aan 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 65. De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE 5.

BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 66. In het gebouw mag er geen handel gedreven worden.

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

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

Artikel 67. Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

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

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

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

Artikel 68. In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, of ongezonde waren mogen ingericht worden. De bewoners zullen er over moeten waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

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

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

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

SECTIE 6.

HUISBEWAARDER.

Artikel 69. Een huisbewaarder zal door de algemene vergadering aangeduid worden, waardoor ook zijn vergoeding zal vastgesteld worden.

De eerste huisbewaarder zal benoemd worden door de bouwheer.

Hij zal aangeworven en betaald worden per maand, door de zorgen van de beheerder, die hem zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.

Artikel 70. De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten :

- 1° De gemeenschappelijke plaatsen, voetpaden en koer in zeer zuivere staat houden.
- 2° de keukenafval wegruimen.
- 3° de pakjes en boodschappen aannemen en ze ter beschikking van de bewoners houden.
- 4° de ingang deur sluiten vanaf 10 uur 's avonds en ze na dit uur openen op aanvraag.
- 5° de appartementen te koop of te huren laten en doen bezoeken.
- 6° de centrale verwarming en de bedeling van warm water nagaan en onderhouden.
- 7° de kleine herstellingen aan de liften uitvoeren, en ze herstellen volgens de aanduidingen, die hem zullen gegeven worden.
- 8° het gaan en keren in het gebouw bewaken.
- 9° over het algemeen, al doen wat de beheerder hem zal opleggen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 71. De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen, daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten.

Zijn loon zal vastgesteld worden door de algemene vergadering en een gemeenschappelijke last uitmaken; de huisbewaarder heeft slechts vanwege de beheerder bevelen te ontvangen.

Artikel 72. De beheerder zal gehouden zijn de huisbewaarder te ontslaan, wanneer de vergadering der medeëigenaars het beslist.

Wanneer hij in gebreke blijft zal het ontslag verleend worden door een afgevaardigde van de vergadering.

De huisbewaarder zal zich met de huishouding der bewoners niet mogen bezig houden, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

De gebeurlijke echtgenote van de huisbewaarder mag in het gebouw geen beroep of stiel, vreemd aan de dienst van het gebouw, uitoefenen.

SECTIE 7.

BEHEER.

Artikel 73. De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en uit twee bijzitters.

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; hij kan de beheerder bevel geven de huisbewaarder te ontslaan.

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.

Artikel 74. 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 secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Artikel 75. De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op de huisbewaarder, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degenen 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 76. De beheerder duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

Artikel 77. De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel 78. 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 79. De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

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

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de 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 100 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 contractuele onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen 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 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 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 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 strafrechtelijk vervolgd kunnen worden.

Artikel 80. De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE 8.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 81. Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningsstatuut, 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 art. 32 en volgende.

Artikel 82. Het individueel verbruik van gas, electriciteit, water wordt door ieder eigenaar betaald, volgens de aanduiding van zijn particuliere meter.

Artikel 83. De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de medeëigenaars.

SECTIE 9.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.



Artikel 84. In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen één of meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden, betreffende het woningsstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der 2/3 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 René Hoste, notaris te Gent.

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

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

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 titularen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of contract 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, loge van de huisbewaarder.

Geregistreerd te GENT

20 De negen september 1900 drie in het kw
boek OR¹⁰ Blad 55 Vak 11, Rol Kien Verzegen
Ontvangen: honderd frank
Fr. 100

De Ontvanger e. l.

*Overname van de basisakte der Residentie Notariaat te Gent, boek fortlaan in
notariële stemmerij of gemaakt door Meester René Hoste, notaris te Gent, in date van
heden. Geregistreerd door partijen en ons notaris te Gent, 29 augustus 1900.*

*M. de Poth
G. de Poth
J. de Poth
L. de Poth
O. de Poth
K. de Poth*