



AANBEHECHT STUK.
PARTICULIER REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM
VAN HET "GEBOUW B" IN HET COMPLEX TE GENT TUSSEN
MARTELAARSLAAN-JUBILEUMLAAN.

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1: Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) heeft de eigenaar zoals volgt, het statuut van dit pand vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van dit pand.

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 dienvolgens onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars tenzij hetgeen hierna daarover bepaald wordt.

Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving in het bevoegd hypotheekkantoor.

Artikel 2: Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het pand 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 degenen aan wie de rechten van eigendom of genot op een deel van dit pand overgedragen worden.

Artikel 3: Het werkelijk statuut van het pand en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II - WONINGSTATUUT

SECTIE I - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

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

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van het pand zijn aldus samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte zo in de gemene delen van het pand als in de gezamenlijke grond, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privaat gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

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

De hypotheek op het privaatief gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der beide onverdeeldheden.

Artikel 5 : De gemeenschappelijke delen van het pand en de gezamenlijke gemeenschappelijke grond zijn, zoals gezegd wordt in de basisakte waaraan dit reglement is gehecht verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, behorende tot de samenstellende delen in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privaatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privaatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 6 : De gemeenschappelijke delen van het pand omvatten namelijk :

De grond die zoals gezegd in de basisakte ook gemeen is aan de andere panden van het complex, de voetpaden en beplantingen, de afsluitingen met aanpalende panden en derden, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons, de buitenzijde van de vensters, de balustraden, de leuning van balkons 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 privaatieve lokalen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze 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 lokalen voor vuilnis en kuisgerief, de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in de privaatieve lokalen bestemd tot het particulier gebruik ervan zijn privaatieve delen), het dak en/of het terras boven op het gebouw met de trappen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en het gebruik.

MY
Jm

en

Artikel 7 : Elke private eigendom zal omvatten : de samenstellende delen ervan (met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen) en namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheids- wanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de privatieve delen onderling afscheiden, de binnenzijde van de vensters met hun luiken of rollui- ken en leuning, voor zover als deze elementen zich bevinden aan de binnenzijde van het privaatief deel; de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der privatieve delen, de particuliere gezondheidsin- stallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of ingebruiknemers dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld : particuliere meters en leidingen van water, gas electriciteit, telefoon, enzovoort.).

Artikel 8 : Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen, kelder inbegrepen wijzi- gen 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 gemeen- schappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan iedere eigenaar van appartementen verboden deze in verscheidene privatieve delen onder te verdelen.

Het is toegelaten twee of drie privatieve delen van eenzelfde verdieping of van opvolgende verdie- pingen in één enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens de oorspronkelijke schikking.

len

Artikel 9 : De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars beslissend met de meerderheid van de drie/vierden der stemmen 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 10 : Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private delen, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen en met akkoord van de bouwkundige-auteur der plans, zo lang hij in leven zal zijn.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsendeuren van de private 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 11 : De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen indien daartoe machtiging wordt verleend door de algemene vergadering met de helft der stemmen plus een; 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 private delen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

Artikel 12 : De kelders zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke kelders.

SECTIE II - ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 13 : De algemene vergadering der medeëigenaars van elk der panden is de opperste meesteres van het beheer van het pand voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 14 : Er wordt door de algemene vergadering een raad van beheer voor het pand aangesteld zoals verder in dit reglement bepaald.

Artikel 15 : Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen onder de medeëigenaars en waarvan de taak en bevoegdheid verder in dit reglement worden bepaald.

Artikel 16 : De algemene vergadering is slechts degelijk samengesteld wanneer zij voldoet aan het artikel zesentwintig.

MS

Ym

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

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

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

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de syndicus, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats vast.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijftientig ten honderd van de tienduizendsten van het onroerend goed bezitten.

Ingeval de voorzitter van de vergadering of de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, te rekenen vanaf de dag dat hij hiertoe verzocht werd, zal de vergadering degelijk samengeroepen worden door één der medeëigenaars.

Artikel 18: De uitnodigingen geschieden bij aangetekende brief tenminste acht werkdagen en ten hoogste veertien werkdagen bij voorbaat; de uitnodiging zal eveneens degelijk gebeuren, 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 19: 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 20: De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal tienduizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de syndicus 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 syndicus ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de syndicus mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen medeëigenaar is, hetzij in volle eigendom, hetzij in naakte eigendom, hetzij in vruchtgebruik. Een gehuwd medeëigenaar mag zich steeds laten vertegenwoordigen door zijn echtgenoot, zelfs als deze laatste geen medeëigenaar is.

Een huurder kan in geen geval als vertegenwoordiger worden aangeduid tenzij hij zelf medeëigenaar is. Geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten.

De vertegenwoordiger zal drager moeten zijn van een volmacht. Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen. Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere 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 van de onverdeeldeheid in kwestie.

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

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

Artikel 22: Het bureau van de algemene vergadering is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal tienduizendsten.

M
L

In geval van afwezigheid van de voorzitter wordt dit ambt waargenomen door één der bijzitters.

Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt eventueel een sekretaris aan.

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

Artikel 24: De beslissingen worden in verhouding van het aantal stemmen der stemgerechtigden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

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

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

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

Artikel 25: De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij tienduizendsten bezitten.

Artikel 26: Om geldig te kunnen beraadslagen, moeten op de vergadering ten minste de helft van de tienduizendsten tegenwoordig of vergegenwoordigd zijn.

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

Artikel 27: De beheerrekeningen van de syndicus 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.

Mut ym

den

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

Artikel 28 : De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzondere register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de sekretaris 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 syndicus, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het pand.

SECTIE III - VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE
LASTEN EN ONTVANGSTEN.

Artikel 29 : Er bestaan partikuliere meters of aftellers voor water (koud en warm), gas en electriciteit voor elk privaatief deel, buiten de hoofdmeter van het gebouw voor water.

Het individueel verbruik van deze meters of aftellers valt ten laste van elke gebruiker; de last van het verbruik aan warm water wordt verdeeld volgens de aanduiding van deze aftellers.

Voor de gemeenschappelijke delen wordt het verbruik als volgt vastgesteld :

Water : een meter voor het ganse gebouw B geplaatst door de waterbedelende maatschappij.

Elektriciteit : een meter voor het ganse gebouw B geplaatst door de elektriciteitsmaatschappij.

Het verbruik van deze meters valt ten laste van de eigenaars der appartementen die er van genieten volgens hun aandeel in de gemene delen (de burelen van het gelijkvloers komen aldus niet tussen in dit verbruik).

Het abonnement van de hoofdmeters zal een gemeenschappelijke last uitmaken, voor al degenen die ervan genieten.

De kelders zijn verbonden met de partikuliere meters van het privaatief deel waartoe zij behoren.

Artikel 30 : Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in de basisakte.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve :

- deze hierboven voorzien in artikel 29.
- deze hierna voorzien in artikel 31.
- deze die veroorzaakt worden door of betrekking hebben op delen die slechts gemeenschappelijk zijn ofwel aan twee residenties samen (bij voorbeeld inkomhall) ofwel aan twee appartementen van een residentie (bijvoorbeeld de trapzaal) ofwel nog aan een type van appartementen (bij voor-

iden

beeld schouwen) zoals deze uitzonderingen voortvloeden uit de beschrijving van het gebouw in de basisakte.

- deze die ontegensprekelijk vreemd zijn aan zekere private delen als bijvoorbeeld de inkomhalls die niet gebruikt worden door de private delen van het gelijkvloer, omdat zij een afzonderlijke particuliere ingang zouden hebben.

Deze uitgaven worden gedragen door de private delen die het gebruik van deze bijzondere gemeene delen hebben.

Daarenboven zullen de burelen op het gelijkvloers niet tussenkomen in de uitgaven (onderhoud, herstelling, vervanging, verzekering) van de liften. Zij mogen deze ook niet gebruiken.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het oogenblik dat de ondernemer de inontvangstname vraagt. Nochtans zullen de private delen toebehorend aan de Naamloze Vennootschap Van Kerkhove en Gilson zolang zij onverkocht of onverhuurd zijn niet tussenkomen in de gemeenschappelijke uitgaven, behoudens wat betreft de verzekering.

Artikel 31 : De kosten van onderhoud, herstel en eventueel deze van vervanging van de stookketel der centrale verwarming zullen verdeeld worden onder de verschillende mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

De centrale verwarming zal werken in de periode bepaald door de algemene vergadering.

Wat aangaat het verbruik van brandstoffen (het gebouw wordt verwarmd door een centrale verwarming met mazout en elke radiator is voorzien van een calorimeter) wordt het aandeel van elke mede-eigenaar als volgt bepaald:

- zeventig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- dertig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot de aanduidingen van de calorimeters.

Voor de berekening van deze aandelen wordt geen rekening gehouden met de private delen toebehorend aan de naamloze vennootschap Van Kerkhove en Gilson, zolang zij onverkocht of onverhuurd zijn.

Een gespecialiseerde firma zal kunnen belast worden met het opnemen van deze meters 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 en eveneens tot elke wijze van verdeling, afgezien van deze hierboven van de uitgaven die deze diensten betreffen.

Artikel 32 : De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- de vergoeding van de syndicus (en eventueel van de

*Mit y
guy*

andere personen die met hem het beheer van het gebouw zouden waarnemen of van een deel ervan).

- het loon van de kuisvrouwen met de eraan verbonden lasten en de benodigdheden voor het einigen en onderhouden van het pand.
- de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering (eventueel is dit slechts een bijzondere gemene last voor een categorie privatieve delen).
- de verzekeringspremiën door de syndicus betaald in het gemeenschappelijk belang.
- de kosten van aanleg en onderhoud van de groenstroken, dit is de zone in groen gekleurd rondom het gebouw op het inplantingsplan gehecht aan de basisakte van het "gebouw C" in het complex, tot aan de Jubileumlaan.
- in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemene delen.

Artikel 33 : In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen door zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 34 : In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden, zullen deze toekomen aan de medeëigenaars overeenkomstig het principe van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

SECTIE IV -- HERSTELLINGEN-BELASTINGEN--
BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

Artikel 35 : De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en niet noodzakelijke herstellingen en werken.

DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Artikel 36 : Voor de herstellingen van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Artikel 37 : Tot deze herstellingen wordt besloten door de leden van de raad van beheer.

De raad van beheer zal rechter zijn om te oordelen wat een onontbeerlijke maar niet dringende herstelling is en of een bijeenkomst van



de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN
EN WERKEN.

Artikel 38: Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één vierde der tienduizendsten en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering (Bedoeld is één vierde van die tienduizendsten ten laste van dewelke het betrokken werk of de betrokken herstelling zou vallen overeenkomstig hetgeen hierboven is gezegd).

Tot deze werken zal slechts kunnen besloten worden met een meerderheid van drie vierden der stemmen.

Artikel 39: De medeëigenaars zullen door hun private lokalen 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 plaatsen 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 syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

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

BELASTINGEN.

Artikel 40: 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.

BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

Artikel 41: 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 mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen de verantwoordelijke derde persoon of mede-eigenaar.

SECTIE V-VERZEKERING EN HEROPBOUW VAN HET ONROEREND
GOED.

Artikel 42: Het complex is in zijn geheel van bij het begin der constructie verzekerd tegen brand,

bliksem, ontploffingen van welkdanige aard, het gebeurlijk verhaal van derden en onbruikbaarheid van onroerende goederen, stormschade, breuk van spiegel- en vensterglas, waterschade en burgerlijke aansprakelijkheid gebouw voor een tijdperk van tien jaar. Sommige waarborgen treden slechts in voege na afwerking van de constructie vanaf de dag waarop de eerste algemene vergadering der eigenaars wordt samengerooepen, zal kwestieuze polis in haar geheel verplichtend overgenomen worden door ----- de syndicus van het gebouw, handelend in naam van alle eigenaars, en zijn de premies en kosten door hem te betalen.

Artikel 43: Deze premies en kosten zal hij terugvorderen bij de verschillende eigenaars, naar rato van het aantal tienduizendsten hetwelk zij bezitten in het complex. De makelaar en/of agent, of firma op de polis vermeld wordt, moet als dusdanig fungeren tot op de vervaldag van de polis; derhalve wordt elke tussenkomst van/of overdracht aan derden van rechtswege uitgesloten.

welke de polis afgesloten heeft en waarvan de naam

Artikel 44: 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 syndicus deze rechten en zonder aanzoeking in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 45: Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 46: 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 47: In geval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met de laste deze in een bank of elders neer te leggen, inde voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers, hen ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden waar het voorzien is.

Artikel 48: De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaats terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatste tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Wf y

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 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, terwijl de wettelijke intresten in handelszaken 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, terwijl 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 gerede/deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

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

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

partij en
met recht voor
de deskundigen
bij hen een
derde

Wf

y

Artikel 49:

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 mede-eigenaars zullen tusschen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

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

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

VERZEKERING TEGEN ONGEVALLEN.

Artikel 50: Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemd aan het gebouw, door het gebruiken der liften.

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

De premiën zullen betaald worden door de syndicus aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met hun respektievelijk tienduizendsten.

Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de kuisvrouw zouden kunnen treffen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus.

HOOFDSTUK III-REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 51: Er wordt tusschen de mede-eigenaars 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 drie/vierden 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 syndicus bijgehouden en dat in aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

M. J. J.

Artikel 52: Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich ernaar te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I- ONDERHOUD.

Artikel 53: De buiten schilderwerken, 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 syndicus.

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

Artikel 54: 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 syndicus bewijzen.

SECTIE II- UITZICHT.

Artikel 55: De medeëigenaars of de ingebruiknemers van de appartementen zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

SECTIE III- INWENDIGE ORDE.

Artikel 56: De medeëigenaars zullen slechts in hun privé 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 57: De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshallen, de trappen en de overlopen zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dienvolgens zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

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

Eventueel kunnen de doorgangen tussen de kelders, zoals in de basisakte is gezegd, wat het gebruik betreft, als privaat beschouwd worden.

Artikel 58: 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 59: Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wonden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren. Ook gebruik van butaangas of vlekangas is verboden.

gas in flessen is verboden.

Artikel 60: De medeëigenaars, evenals hun huurders of ingebruiknemers van de appartementen, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van gedoogzaamheid; 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 honderd 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 gewone meerderheid van stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door een maatschappij der dierenbescherming.

SECTIE IV--RUST--ZEDELIJKHEID.

Artikel 61: 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 ervoor moeten zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen geen abnormaal gerucht maken; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten en televisie 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 en televisie ontvangst niet beïnvloeden.

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

Artikel 62 : De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers afgesloten, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familielievader, 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 één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Artikel 63 : De kelders 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 64 : De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE V - BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 65 : Met uitzondering van het gelijkvloers mag er in het gebouw geen handel gedreven worden; in de appartementen mag een vrij beroep of andere bedrijvigheid worden uitgeoefend. De geneesheren worden er evenwel slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen wanneer zij geen specialisten zijn van besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

Artikel 66 : Op het gebouw (met uitzondering van het gelijkvloers) en in de kelders is het verboden behoudens toelating van de algemene vergadering publieciteit te voeren; 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 wel toegelaten zijn naast de bel bij de particuliere deur van elk appartement in de daartoe voorziene naamhouder naam en titel van de bewoner te vermelden; naamhouder en aanduidingen zullen van een eenvormig model zijn te bepalen door de algemene vergadering.

My

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

Artikel 67 : In het gebouw zal geen enkele 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.

SECTIE VI - RAAD VAN BEHEER.

Artikel 68 : De raad van beheer is samengesteld uit de voorzitter en uit de twee bijzitters van de algemene vergadering.

De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de raad van beheer bijwonen met raadgevende stem.

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

De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op de aankoop van brandstoffen, hij zal zich de prijzen en de namen der voorgegestelde 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 raad van beheer zal deugdelijk beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn ; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

Artikel 69 : De syndicus van het pand "Gebouw B" zal gekozen worden door de algemene vergadering van het pand die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars van het pand hetzij buiten hen; naargelang de syndicus een medeëigenaar is en al of niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om hem bij het houden van de geschriften en in zijn algemeen toezichtsfunctie bij te staan; de vergoedingen van de syndicus en van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Deze secretarissen zullen bijvoorbeeld als bijzondere bevoegdheden hebben hetzij twee of zelfs een residentie of herstel of geschriften bijhouden enzovoort.

of nog onderhoud./.

My
gm



Artikel 70 : De syndicus moet zorgen voor het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van beheer 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.

De syndicus duidt eventueel in vereiste gevallen een bouwkundige aan.

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

Het algemeen toezicht over en onderhoud van het gebouw omvat onder meer :

Centrale verwarming :

Onderhoudskontraakt af te sluiten door syndicus waarbij regelmatig volgende punten worden nagezien :
 - rendementsberekening; schoorsteentemperatuur; stookplaatstemperatuur; roële temperatuur; roetgetal;
 % C O₂; onderdruk mm; % verlies aan de schoorsteen;
 rendement %;

Te controleren stukken :

Aquastaat; relais; cel; bimetaal; motor; transformateur hoogspanning; hoogspanningskabels; elektroden; onderbreker; smeltveiligheid; filters; aansluitingen; pomp; koppeling; ventilator; brandermond; trekregelaar; verstuiverslijn; verstuiver; aanhaker; ventilatie; zuiverheid van de ketel; vuurvaste stenen;
 Circulator : jaarlijks nazicht op kloggeluiden en roulementen;

Vannes : jaarlijks bourrages bijspannen en om de drie jaar deze vervangen;

Expantievat : wettelijks nazicht waterstand;

Hoogtemeter : jaarlijks controleren op afwijkingen en eventueel bijregelen;

Automatische vannes : jaarlijks nazicht;

Inhoudsmeter der brandstoftank : jaarlijks nazicht.

Sanitaire installatie :

vannes : zie hierboven;

Circulator : zie hierboven ;

Waterverzachter (indien er een geplaatst wordt):kontraakt af te sluiten voor onderhoud ;

Brandhaspels : zie vannes ;

my
7/3

Riolering :

Toerichtputjes : 2x maandelijks reinigen;

Beerput : minstens jaarlijks reinigen;

Dakgoten + daken : jaarlijks bladeren verwijderen, mosvorming uitroeien (oprijven grint), nazicht en opvoegen slabben.

Aflopen : (W.C.'s inbegrepen) te nemen voorzorgsmaatregelen :

- geen stolbare vetten (frietvet, sausen enz..) in aflopen gieten, alsook geen vaste voorwerpen zoals handdoeken, dweilen, hygiënische verbanden enz..

Vuilmiskoker : te nemen voorzorgsmaatregelen :

geen flessen, kartonnen dozen, kranten, kerstbomen, regenschermen, kapstokken, versleten schoenen of pantoffels, soep, enz.. in de koker storten, maar deze verpakt in de vuilmiskoker deponeren.

Lift :

Onderhoudskontraakt af te sluiten.

Bovenstaande opsomming wordt enkel gegeven ten titel van inlichting en is niet beperkend.

De syndicus benoemt en ontslaat in overleg met de raad van beheer, de kuisvrouw, stelt haar vergoeding vast en bepaalt haar taak.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de raad van beheer en de vergadering; deze laatste zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

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

Artikel 71 : De syndicus treedt op als mandataris van de medeëigenaars van het pand "Gebouw B" in de betrekkingen met de andere eigenaars van het complex, zoals voorzien in het reglement van medeëigendom voor het onroerend complex.

Artikel 72 : De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

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

Mly
3

Artikel 73 : Aan de syndicus 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.

Artikel 74 : 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 syndicus 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 syndicus te storten, zal deze laatste met de toelating van de raad van beheer de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wettelijk 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 syndicus in naam van alle medeëigenaars; de syndicus heeft daartoe een kontraktuele onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

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

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn tienduizendsten, 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 syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De syndicus heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de syndicus gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschafft wordt met behulp van toestellen, die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij gerechtelijk vervolgd kunnen worden.

Artikel 75 : De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE VII - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 76 : 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 ieders aantal tienduizendsten.

Deze lasten zijn onder andere deze voorzien in hoofdstuk II van het "Reglement van medeëigendom voor het onroerend complex".

SECTIE VIII - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 77 : In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de syndicus zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut op het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aan te stellen bij algemeen akkoord of bij ontstentenis door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent op verzoek van de meest gemedede partij.

De scheidsrechter oordeelt als goedeman.

Op straf van verval, zonder vergoeding van zijn zending, dient hij, binnen de veertig dagen van zijn aanstelling, uitspraak te doen. Verlenging van deze termijn mag in geen geval toegestaan worden.

Zijn beslissing is definitief, niet vatbaar voor beroep noch voor cassatie, noch voor herroeping van het gewijsde.

De scheidsrechter beslist over de verdeling der scheidsrechterlijke kosten onder de partijen.
Artikel 78 : De basisakte en onderhavig reglement blijven onder de minuten van Meester Jean Tytgat, notaris te Gent.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieërd worden en aan de belanghebbenden overhandigd, tegen betaling van de kosten in de basisakte voorzien.

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

Dienvolgens zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot; ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden 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 even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die eruit kunnen of eruit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw waarover het gaat.

Teneinde dezer kiest de verschijnster woonplaats in haar zetel te Gent, Minnemeers, 2.

Aldus opgesteld, gelezen en goedgekeurd door de verschijnster, bij de basisakte waaraan onderhavig reglement van medeëigendom zal worden gehecht en bovendien "ne varietur" ondertekend door haar vertegenwoordiger en ons, Meester Jean Tytgat, Notaris te Gent, om te worden gehecht aan bedoelde basisakte heden verleden voor genoemde notaris.

Gent, de ZESENTWINTIG MEI NEGENTIENHONDERD ZESENZEVENTIG./.

De Amynck J.

No. 527-
ONTVAANGEN

EN AMBTSHALVE INGESCHREVEN

DE BEWAARDER (2)

SOEK N. 1

BOEK N. 1

PER WYFONDEREN OF

OVERGESCHREVEN TE GENT

5116

KANTOOR

12

8 juun 1976