

A L G E M E E N

R E G L E M E N T

van

M E D E E I G E N D O M.

Hoofdstuk 1. Algemene uiteenzetting.

Artikel 1. Draagwijdte.

Bij toepassing van artikel 577/bis par. 1 van het gerijk wetboek hebben de eigenaars het statuut gevestigd van het onroerend goed met als voorwerp de regeling van al wat betreft de verdeling van deze eigendom, de bewaring, het genot, de onderhoud en desgevallend de heropbouw van het onroerend goed, zoals volgt.

Deze schikkingen en de erfdiensbaarsheden die eruit voortvloeien, zijn van zakelijk recht en binden alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, titularissen van zakelijke rechten of bewoners, zij zijn bijgevolg tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheek onder wiens ambtsgebied het goed gelegen is.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van eigendomsverdracht, eigendomsaanwijzing of van genot (inbegrepen de huurovereenkomsten) ofwel moeten vermelden dat de belanghebbende volledige kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en in de plaats gesteld worden van alle rechten en plichten hoofdens deze, alleen door het feit van eigendomsvergang, om 't even ten welken titel zij een deel van het gebouw betrekken.

Artikel 2. Wijzigingen en aanvullingen.

Dit reglement kan aangevuld door nieuwe beschikkingen in dezelfde voorwaarden als voor de wijzigingen.

De wijzigingen en aanvullingen aan dit reglement zullen omwille van haar zakelijk karakter moeten overgeschreven ten kantore van hypotheek. Met dit doel zal een gelijkvormig afschrift van het proces-verbaal dienaangaande neergelegd worden onder de minuten van een daartoe aangezochte notaris.

Artikel 3. Reglement van inwendige orde en politie.

Daarenboven en zo nodig zal de beheerder, desgevallend

met de goedkeuring van de algemene vergadering, beslissen bij gewone meerderheid een bijzonder reglement van inwendige orde en politie op te stellen, welke de bijzonderheden van het leven in gemeenschap regelt. Dit reglement van inwendige orde en politie is van geen zekelijk recht maar verplichtend opgelegd aan alle inwoners.

Artikel 4. Boek van beheer.

Dit reglement alsmede de wijzigingen en aanvullingen beslist bij algemene vergadering samen met het reglement van inwendige orde of politie, worden in een bijzonder boek gebundeld, genaamd "Boek van Beheer", en door de beheerder bijgehouden.

Een duplicaat van dit boek zal bij de huisbewaarder neergelegd worden ter inzage van alle belanghebbende medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de partij die vervreemdt, op een ganz 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 te zijn van gelijk welk deel van het onroerend goed, in de plaats gesteld zijn voor alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen welke dit "Boek van Beheer" inhoudt en hij zal ertoe gehouden zijn deze te aanvaarden evenals zijn rechthebbenden.

HOOFDSTUK II. Onverdeelde eigendom, Privatieve eigendom.

Sectie 1.

Artikel 5. Principe.

Het onroerend goed bevat gedeelten waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemene gedeelten waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een aandeel.

De privatieve gedeelten worden appartementen en garages genaamd, of onder de meer algemene term "appartementen."

De gemeenschappelijke gedeelten zijn verdeeld in duizend duizendsten, toegekend aan de appartementen in evenredigheid met de respectievelijke waarden van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarden wordt door allen definitief aanvaard, ongeacht de wijzigingen aan de privatieve gedeelten, door verbetering, verfraaiing of anderszijds.

Artikel 6.

Gedurende de bouwwerken zullen de eigenaars en nadien de algemene vergadering de samenstelling van de gemeenschappelijke gedeelten en privatieve gedeelten kunnen

Zesde blad
40

wijzigen voor zover zij de verworven rechten der medeëigenaars, alsmede het uitzicht en de bestemming van de appartementen eerbiedigen.

De plaats en configuratie der verkochte privatieve gedeelten zullen slechts op definitieve wijze vastgesteld zijn in de akte verkoop waarbij een bijzonder plan zal gehecht zijn telkens deze verkochte appartementen niet gelijkvormig zullen zijn aan de types welke figureren op de plannen aangehecht aan de basisakte.

Sectie 2. Nihil.

Artikel 7. Nihil.

Artikel 8. Nihil.

Artikel 9. Nihil.

Artikel 10. Nihil.

SECTIE 3. De gemeenschappelijke gedeelten.

Onder de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed zijn begrepen, alhoewel tegenwoordige opsomming niet mag aanzien worden als beperkend, doch slechts als aanduiding; benevens het terrein, de muren, het beton geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versiering der gevels, der balkons en vensters en al wat bijdraagt tot het esthetisch uitzicht van het gebouw van buitenuit gezien, de schoorsteenpijpen, en verluchtungs pijpen, alle welkdanige canalísaties of leidingen binnen de appartementen voor water, gas en electriciteit, verder alles tot aan de ricol, behoudens de gedeelten van deze canalísaties of leidingen binnen de appartementen op voorwaarde dat ze dienen tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen of kelders.

De inkom met zijn deuren, portalen en voorhallen tot gemeenschappelijk gebruik, de berging voor fietsen en kinderwagens. De trappen, trapzalen, keldertrappen, de bordessen, doorgangen en keldergangen, de volledige lift met machines, bijhorigheden en buizen. Het dak boven het gebouw, de tellers.

In het algemeen alle bedeelten van het onroerend goed die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of die volgens de wet van 8 juli 1924 of de gebruiken, als gemeenschappelijk aanzien worden.

De gemeenschappelijke gedeelten mogen niet verryeemd of bezwaard worden met zakelijke rechten of inbesleggenomen tenzij samen met de appartementen waarbij zij behoren en voor de aandelen betrekkelijk deze bestanddelen.

De hypotheek of welkdanig zakelijk recht gevestigd op

een appartement bezwaart van rechtswege het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat ervan afhangt.

SEKTIE 4. De privatieve gedeelten.

Artikel 11. Samenstelling.

Elke privatieve eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement, bij uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten en namelijk : de plankenvloer, de parketvloer of welkdanige vloerbekleding met het steun; de binnenscheidingswanden met hun deuren; de gemeenzaamheid der scheidingswanden tussen de appartementen onderling; de vensters uitgevend op straat of op de koer met hun luiken of rolluiken; de leuning, de deuren van de borderessen; alle canalísaties voor water, gas, electriciteit en telefoon.

Artikel 12. Rechten op de privatieve gedeelten.

Ieder eigenaar heeft het recht van genot en beschikking over zijn appartement binnen de grenzen gesteld bij tegenwoordig reglement en op voorwaarde de rechten van de andere medeëigenaars niet te schenden en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Artikel 13. Rechten op de eigenlijke privatieve gedeelten.

Iedereen kan naar zijn eigen goeddunken, de inwendige verdeling wijzigen van zijn lokalen (inbegrepen de kelders) maar op eigen verantwoordelijkheid voor zakkings, beschadigingen, andere ongelukken en ongemakken welke zulks te weegbrengt van de gemeenschappelijke gedeelten en lokalen van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen de appartementen enige wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgende regels.

- het is ten allen tijde toegelaten :

- 1° meerdere appartementen op eenzelfde verdieping te verenigen in een appartement.
- 2° twee appartementen op verschillende verdieping te verenigen in een duplex appartement indien deze appartementen elkaar raken door vloer en zondering.
- 3° een of meer plaatsen of delen van plaatsen af te nemen van het ene en in te lijven bij het andere appartement op hetzelfde verdiep;

Dit alles onder voorwaarde dat er niets veranderd wordt aan de som der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten betrekkelijk de verscheidene aldus gewijzigde appartementen.

- 4° na realisatie van voorzegde wijzigingen terug te

Zevente blad

64

komen tot de oorspronkelijke opvatting zoals dez
figureert op de aangehechte plannen aan de basis
akte of welkdanige opvatting die strookt met de
techniek van deze bouw en geen hinder oplevert
voor het rustig genot wa rop de medeëigenaars
recht hebben.

5° er mogen niet meer appartementen gemaakt worden
per verdiep, dan voorzien op de plannen aangehech
aan de basisakte.

Artikel 14. Op de gemeenschappelijke gedeelten bin
nen de appartementen.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke ge
deelten binnen de appartementen zullen slechts mogen uit
gevoerd worden met de goedkeuring van de algemene verga
dering der medeëigenaars beslissend bij meerderheid van
drie/vierden der stemmen en onder het toezicht van de bo
meester van het gebouw.

De honoraria van de bouwmeester zijn ten laste van de
eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Artikel 15. Stijl en harmonie van het gebouw.

Er zal in geen geval aan de stijl en harmonie van het
gebouw zelfs betrekkelijk de privatieve gedeelten iets
mogen gewijzigd worden, tenzij met de goedkeuring van de
Algemene vergadering beslissend bij meerderheid van drie
vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwme
ter van het gebouw.

Dit zal het geval zijn voor het schilderwerk aan de
ingangsdeur der appartementen en andere particuliere lok
len, aan de vensters, leuninggen der balkons, de rolluiken
de luiken en andere privatieve delen zichtbaar van op de
straat.

Artikel 16. Radio, televisie, telefoon.

Het is de eigenaars toegelaten radio of televisiepos
ten te gebruiken gelijkvormig het politiereglement en de
wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worde

Te dien einde zullen zij verplichtend gebruik maken v
de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie en
de voorziene buisleidingen. Deze antenne zal eventueel
plaatst en bekostigd worden zoals door de algemene verga
dering bepaald.

De telefoon mag aangebracht worden in de appartementen
op kost, risico en gevaar van de respectievelijke eige
naars. Voor de draden en toegangen zal er eveneens ver
plichtend gebruik gemaakt worden van de voorziene leidin
gen.

Artikel 17. Verbinding met de aangrenzende gebouwen.

Het zal mits toelating van de Algemene Vergadering,

toegelaten zijn aan de eigenaars openingen te maken in de scheidingsmuren van de appartementen waarvan zij eigenaars zijn of deze te verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de schachten in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrag te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating kunnen onderwerpen aan bijzondere voorwaarden. Dezelfde toelating zal verleend worden aan de huurders, met de instemming van hun respectievelijke eigenaars.

Artikel 18. Bijhorigheden.

De kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan de eigenaars van appartementen. Zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen onderling hun kelders ruilen en vervreunden.

Artikel 19. Inkom, doorgangen, sanitaire installaties.

De inkom en doorgangen dienstig voor meerdere appartementen zijn, in principe gemeenschappelijk.

Zij zullen echter dit karakter verliezen en vatbaar zijn voor privaat genot vanaf het oogenblik dat de appartementen voor dewelke zij dienen, toebehoren aan eenzelfde eigenaar.

Hetzelfde voor de sanitaire installatie op een verdiep, mits de veronderstelling dat gans het verdiep eigendom wordt van eenzelfde eigenaar.

HOOFDSTUK III. BEHEER VAN HET GEBOUW.

Sectie I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 20. Principe.

Voor het beheer der gemeenschappelijke belangen is de Algemene Vergadering de soevereine meesters.

Artikel 21. Bindende kracht.

De beraadslagingen en beslissingen van de Algemene Vergadering zijn bindend voor alle medeëigenaars, zelfs al dan niet vertegenwoordigd, wat aangaat de punten welke op de dagorde staan.

Artikel 22. Verplichte en facultatieve vergaderingen.

De algemene vergadering voorzien bij tegenwoordige standregelen zal jaarlijks en ambtshalve plaats grijpen in de loop der week volgende op het Paasfeest, op dat, uur en plaats aangeduid door de beheerder of hij die hem vervangt.

Behoudens andersluidend bericht van de beheerder dat moet medegedeeld aan alle medeëigenaars in de voorziene vorm en termijn voor de uitnodigingen, zal het dezelfde dag en uur en plaats zijn van jaar tot jaar.

Achtste blad
164

37

Deze verplichte vergadering heeft tot voorwerp de go-
keuring van de rekeningen van de beheerder;

Buiten deze verplichte samenkomst zal de Algemene Ver-
gadering bijeengeroepen worden wanneer dit gevorderd wo-
door de medeëigenaars vertegenwoordigd samen minstens
tweehonderdvijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke
deelten.

Bij nalatigheid van de beheerder gedurende meer dan
acht dagen zal zij geldig bijeengeroepen worden door om
het even welke medeëigenaars.

Artikel 23. Uitnodiging.

De uitnodigingen geschieden minstens acht en hoogste
veertien vrije dagen voordien, bij aangetekende brief.
De uitnodiging zal geldig zijn indien zij overhandigd
aan de eigenaar, tegen ontlasting, behoorlijk getekend.

Behoudens de voorziene gevallen zal de Algemene Ver-
gadering kunnen beslissen de uitnodiging te zenden bij e-
eenvoudige oproepingsbrief.

Artikel 24. De Voorzitter.

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn d-
zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen
Voorzitter en één bijzitter. Ze zijn beide herkiesbaar.

Het voorzitterschap van de eerste Algemene Vergadering
komt toe, zo hij het goedvindt, aan de eigenaar van het
grootst aantal duizendsten en ingeval van gelijkheid aan
de oudste onder hen.

Artikel 25. Het bureel of de beheerraad.

Het bureel is samengesteld door de Voorzitter bijge-
door een bijzitter, zoniet door de voorzitter en de ei-
naar(es) met het grootst aantal duizendsten.

Het bureel aldus samengesteld duidt een sekretaris
die buiten de vergadering kan genomen worden. De sekre-
taris zal gewoonlijk een beheerder zijn.

Het bureel zetelende buiten de Algemene Vergadering
vormt de beheerraad.

De Beheerraad is dus samengesteld uit de voorzitter
en een bijzitter. De beheerder van het gebouw zal de ver-
gaderingen van de beheerraad bijwonen met raadplegende stem.

De beheerraad oefent toezicht uit over zijn beheerd-
hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de
vergadering en beveelt de noodzakelijke doch niet drin-
de werken.

De beheerraad zal op geldige wijze beslissen, wanne-
ten minste twee leden tegenwoordig zijn. De beslissing
worden bij meerderheid genomen. De Voorzitter heeft de
gevallen een doorslaggevende stem.

Artikel 26. Aanwezigheidslijst der Algemene Vergadering.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, dewelke voor echt verklaard wordt door de Voorzitter van de vergadering, bij bijzitter en sekretaris.

Artikel 27. Aantal Stemmen.

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

Artikel 28. Dagorde.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die ze bijeen roept.

Alle punten van de dagorde moeten op duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts handelen over de punten vermeld op de dagorde, nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen omtrent gelijk welke andere aangelegenheden, maar zonder dat desbetreffende gedachtenwisselingen kunnen omgezet in beraadslagingen met bindende kracht.

Artikel 29. Samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, ongeacht de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten welke ieder van hen bezit.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij desniettemin opgeroepen worden door de algemene vergadering en er aan deelnemen, zonder beslissende maar wel met raadgevende stem.

Nochtans indien hij optreedt voor afwezige medeëigenaars bij volmacht zal de beheerder hen vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen volgens hun geschreven instructies die gehecht zullen worden aan het proces-verbaal der vergadering.

Niemand anders wordt toegelaten op de vergadering ten zij hij een bijzondere volmacht heeft.

De gehuwde medeëigenaar(es) mag zich zonder volmacht laten vertegenwoordigen door zijn (haar) echtgenoot (note)

Deze volmacht zal schriftelijk moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen indien hij algemeen is of enkel beraadslagingen betreft nopens bepaalde punten welke hij zal vermelden.

Bij gebreke aan dit beding wordt de volmacht als niet bestaande aanzien ten overstaan van de andere medeëigenaars.

Ingeval een privaatief gedeelte van de eigendom zich in onverdeeldheid bevindt, tengevolge van het openvallen van een erfenis of om het even om welke wettelijke reden, onder meerderjarigen of onder vruchtgebruiker en naakte eigenaar, zullen alle moeten uitgenodigd worden tot de alge-

hegensch blad
114

39
mene vergadering. Zij zullen een raadgevende stem hebben en onder hen iemand kiezen als hun vertegenwoordiger met beslissende stem en die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. De volmacht of het proces-verbaal van zijn verkiezing zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering aangehecht worden.

Artikel 30. Geldigheid der beslissingen.

De algemene vergadering kan slechts op geldige wijze samengesteld zijn, indien alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk werden opgeroepen.

Voor de geldigheid van de beslissingen moet de vergadering tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn door meer dan de helft der medeëigenaars en hebbende in totaal minstens vijfhonderd/duizendsten in de gemeenschappelijke deelen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt zal een nieuwe vergadering samengeroeven worden, zo vroeg mogelijk, binnen de veertien dagen met de zelfde dagorde en deze zal beslissen om het even het aantal leden en het aantal duizendsten tegenwoordig of vertegenwoordigd behoudens in het geval waarin de eenparigheid vereist is.

Artikel 31. Quorum der beslissingen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars behalve wanneer meer een groter meerderheid of zelfs de eenparigheid vereist wordt door de tegenwoordige standregelen of reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan als de eenparigheid van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering, maar wel als de eenparigheid van alle medeëigenaars, de verstekmakenden zijnde aanzien als zijnde tegen het voorstel behalve ingeval van een tweede navolgende vergadering en bij gebrek aan bekomen eenparigheid op de eerste vergadering.

Bij deze tweede vergadering zullen de verstekmakende aanzien worden als stemmende voor, mits er op de tweede uitnodiging wel en duidelijk voorzien wordt dat de verstekmakende aanzien wordt als instemmende met de voorstellen.

In het algemeen en behoudens andersluidende bepalingen worden alle beslissingen genomen bij eenvoudige meerderheid, deze betrekkelijk de ruwbouw, de stijl en harmonie van het gebouw alsmede deze betrekkelijk de wijzigingen van dit reglement bij de meerderheid van de drie/vierde der stemmen en deze betrekkelijk de wijzigingen der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bij eenparigheid.

Artikel 32. Register der beslissingen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vast gesteld door de processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitter, de sekretaris en de eigenaars die zulks vragen.

Ieder eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen ter plaatse aangeduid door de Algemene Vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder-bewaarder, evenals van de andere archieven van beheer van het onroerend goed.

De uittreksels of gelijkvormige afschriften van deze processen-verbaal worden afgeleverd door de voorzitter of de beheerder.

SEKTIE 2. DE BEHEERDER.

Artikel 33. Principe.

Er wordt door de Algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen onder de medeëigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Bij afwezigheid of ingebreke zijn van de beheerder wordt deze functie overgenomen door de medeëigenaar(es) bezittende het grootste aantal duizendsten, ingeval van gelijke rechten komt deze functie toe aan de oudste.

Artikel 34. Aanduiding.

De beheerder wordt verkozen door de Algemene Vergadering, verkiesbaar, hetzij onder de eigenaars hetzij buiten hen. Indien de beheerder een medeëigenaar(es) en niet bezoldigd is, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden. De vergoedingen van deze sekretaris worden door de vergadering vastgesteld. Voor de eerste maal wordt hij vastgesteld door de komparanten.

Deze vergoedingen en bezoldigingen worden door de medeëigenaars gedragen, ieder ingevolge zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 35. Zending.

De beheerder heeft een dubbele zending :

a) Politie-macht : De beheerder moet de goede orde en rust handhaven en daartoe alle nodige maatregelen nemen, desgevallend een reglement opstellen dat bindend is voor alle inwoners. Desnoods zal hij beroep doen op de openbare politie.

b) Het beheer en onderhoud : betrekkelijk de gemeenschappelijke gedeelten waardoor onder meer wordt verstaan :

1) zorgen voor de goede onderhoud van het gebouw.

teenv. blad

W

hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken der d
gende herstellingen doen uitvoeren, evenals degen
die bevden zijn door de beheerraad of de Algemene
Vergadering.

- 2) de algemene diensten verzekeren als van water, ga
electriciteit, opruimen van de huishoudelijke afv
de lift, reinigen van de vensters.
- 3) het dienstpersoneel in dienst nemen of afdanken.
- 4) de nodige maatregelen treffen en noodzakelijke to
stellen aanschaffen welke het comfort of de veili
heid der inwoners bevorderen.
- 5) de bouwmeester aanduiden van het gebouw, mits de
vallend de goedkeuring van de algemene vergaderin
- 6) de betwistingen onderzoeken betreffende de gemeen
schappelijke gedeelten tegenover derden en de ope
bare besturen. Verslag uitbrengen aan de beheerr
en de vergadering die beslist over de nodige maat
regelen voor de verdediging der gemeenschappelijke
langen. Bij hoogdringendheid treft hij zelf alle
waarmaatregelen.
- 7) alle verzekeringen afsluiten.
- 8) zich met de boekhouding en betaling bezighouden d
gemeenschappelijke uitgaven en ontvangsten.
- 9) de gemeenschappelijke uitgaven verdelen onder de
deëigenaars, ieder voor zijn deel zoals bij tegen
woordig reglement voorzien.
- 10) om de drie maand aan ieder medeëigenaar een jaarl
aan de Algemene Vergadering, de rekeningen voorle

Dit alles onder de controle en het toezicht van de b
heerraad.

HOOFDSTUK IV VERDELING DER LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

Sectie 1. Samenstelling en bijdrage.

Artikel 36. Samenstelling.

De gemeenschappelijke lasten omvatten : zonder dat d
opsomming als beperkend mag aanzien worden :

- 1) eventuele verwarming, gas, electriciteit en water
voor de gemeenschappelijke gedeelten.
- 2) het loon van de huisbewaarder alsmede eventueel d
forfaitaire vergoedingen voor zijn persoonlijk ge
bruik van water, gas, electriciteit en verwarming
- 3) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van
de bouwmeester van het gebouw wanneer op hem bero
gedaan wordt.
- 4) de terugbetaling der verzekeringspremies door de
heerder aangegaan voor de gemeenschap.
- 5) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en verv
ging van het gemeenschappelijk mobilier.

- 6) de aankoopkosten der vuilnisbakken en andere benodig-
heden welke de huisbewaarder nodig heeft voor het rei-
nigen en onderhouden van het huis en in het algemeen
alle noodzakelijke uitgaven voor onderhoud van de ge-
meenschappelijke gedeelten.
- 7) de liften.

Artikel 37. Bijdrage.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappe-
lijke gedeelten worden normaal gedragen door de medeëige-
naars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke gedeel-
ten bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte ge-
hecht is.

Dit regiem heeft een forfaitair karakter voor alle uit-
gaven zonder uitzondering, derhalve de mogelijke afwijkin-
gen hiervoor aangehaald.

De algemene vergadering kan op elk oogenblik bij meerder-
heid van drie/vierden stemmen beslissen tot het plaatsen
of wegnemen van de speciale tellers voor alle algemene dien-
sten (water, gas, electriciteit) en eveneens tot elke ande-
re wijze van verdeling van de uitgaven die deze diensten be-
treffen.

Artikel 38. Belastingen.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed
rechtstreeks door de bestuursmacht op elke privatieve eigen-
dom worden gelegd, zullen deze belastingen onder de medeëi-
genaars verdeeld worden naar evenredigheid van hun duizend-
sten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend
goed.

Artikel 39. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

De verantwoordelijkheid van de eigenaar van het gebouw
(artikel 1.386 B.W.) en over het algemeen alle lasten be-
trekkelijk het onroerend goed worden verdeeld volgens de
formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te ver-
staan, om gemeenschappelijke zaken en ongenierd desge-
vallend het verhaal dat de medeëigenaars hebben tegen dege-
ne wiens verantwoordelijkheid vast staat, hetzij derde per-
soon of medeëigenaar.

Artikel 40. Verhoging der gemeenschappelijke lasten voor eigen rekening.

Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten
verhoogt voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de-
ze verhoging moeten bijdragen.

SECTIE 2. De algemene diensten.

Artikel 41. De huisbewaarder.

Er kan een huisbewaarder aangesteld worden door de be-
heerder, met de goedkeuring van de Algemene Vergadering.

Leefde blad
14

13

De eerste huisbewaarder wordt aangesteld door de kon-
ranten. Zo er geen huisbewaarder wordt aangesteld zal
beroep gedaan worden op een kuisvrouw.

De diensten van de huisbewaarder omvatten alles wat
bruikelijk is voor het goed onderhouden van het huis.

Namelijk :

- 1) de gemeenschappelijke gedeelten, de binnenplaatsen
en de voetpaden in bestendige staat van netheid
houden.
- 2) de huishoudelijke afval opruimen.
- 3) de kleine herstellingen doen en in de onderhoud
zaken van de lift, volgens de gegeven instructies
- 4) in het algemeen alles doen wat de beheerder hem
opgelegd heeft voor het goed onderhoud van de gemeensch-
appelijke gedeelten.

Artikel 42.

De beheerder zal de huisbewaarder moeten afdanken in
volge beslissing van de Algemene Vergadering, zoniet zal
deze geschieden door een afgavaardigde van de Algemene
vergadering zelf.

Hij kan eveneens, doch op eigen verantwoordelijkheid
mits verantwoording te geven aan de Algemene Vergadering
tot de afdanking beslissen.

Artikel 43.

De huisbewaarder krijgt geen huisvesting in het gebo-
uwend tenzij de Algemene Vergadering anders zou beslissen.

Zijn loon is vastgesteld door de Algemene Vergadering
en wordt aanzien als een gemeenschappelijke uitgave.

Artikel 44.

De huisbewaarder heeft geen bevelen te ontvangen ten-
zij van de beheerder.

Artikel 45.

Het is de huisbewaarder verboden zich te bemoeien of
de dienst te stellen van het huishouden van de inwoners
of hun privaat gedeelten.

De echtgenote van de huisbewaarder mag geen enkelbed-
rijf uitoefenen in het gebouw.

Artikel 46. Water, gas, electriciteit en lift.

Er bestaan particuliere tellers voor gas, water en el-
criciteit voor elk appartement en voor de gemeenschappel-
ijke gedeelten.

Het individueel gebruik volgens deze tellers valt ten
laste van elke verbruiker en het verbruik voor de gemeen-
schappelijke delen valt ten laste van de mede-eigenaars in
verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke gede-
elten.

De lift is wat de electriciteit betreft aan een afzonderlijke teller verbonden. Het verbruik volgens deze teller valt ten laste van de medeëigenaars in de verhouding zoals bepaald.

De kelders zijn verbonden met de particuliere tellers van de appartementen waartoe zij behoren.

Sectie 3. Betaling der gemeenschappelijke uitgaven.

Artikel 47. Provisie.

Aan de beheerder wordt een voorschot gestort door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 48. Reservefonds.

De algemene vergadering stelt eveneens de sommen vast door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen en de vergadering zal het gebruik en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

Artikel 49. Dwangmiddelen.

Ieder medeëigenaar zal op verzoek van de beheerder de voorschotten betalen welke beslist zijn bij Algemene Vergadering. De eigenaar die in gebreke is zal gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars. De beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de beheerder het akkoord inwinnen van de beheerraad, zonder gehouden te zijn tegenover derden of de rechtbanken dit akkoord te bewijzen.

De sommen aldus verschuldigd zullen intrest opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen zeven procent, vrij van enige afhouding of belasting, vanaf de ingebrekestelling, tot aan de betalingsdag.

In afwachting zullen de andere eigenaars ertoe gehouden zijn ieder naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de nodige sommen te betalen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor het goed beheer, alsmede tot dekking van de noodzakelijke uitgaven voor onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is heeft de beheerder het recht eigenmachtig de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde van ambtswege volledige volmacht en zal geldige kwijting geven van de ontvangen som

twaalfde blad
14

men. De huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de aldus gekweten som.

Artikel 50. Afrekeningen.

De rekeningen van de beheerder worden jaarlijks aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De beheerder zal deze een maand te voren aan de medeëigenaars mededelen. De voorzitter en de bijzitter hebben voornamelijk de macht deze rekeningen samen met de stavingsstukken na te zien. Zij zullen daarover verslag uitbrengen aan de vergadering en hun voorstellen doen.

Om de drie maand zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

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

Artikel 51. Verkoop van een appartement.

Ingeval van verkoop van een appartement of vervreemding onder gelijk welke vorm blijft de vorige eigenaar gehouden tot betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven tot aan de kennisgeving van deze overgang.

Deze kennisgeving zal bij aangetekend schrijven gedaan worden aan de beheerder en volgende vermeldingen bevatten:

- 1) de datum en naam van de notaris die de akte verleend heeft.
- 2) de volledige burgerstand en adres van de nieuwe eigenaar.
- 3) vanaf welke datum de gemeenschappelijke lasten en bijdragen gedragen worden door de nieuwe eigenaar.

Sektie 4.

Artikel 52. Ontvangsten.

De beheerder is belast met de ontvangsten betreffende de gemeenschappelijke zaken.

De gemeenschappelijke ontvangsten betreffende de gemeenschappelijke gedeelten zullen door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK V. H E R S T E L L I N G E N.

Artikel 53. Principe.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- 1) dringende herstellingen.
- 2) noodzakelijke, maar niet dringende herstellingen.
- 3) niet noodzakelijke herstellingen.

De eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten dragen waartoe beslist wordt zoals hierna.

Artikel 54. Dringende herstellingen.

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

Artikel 55. Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden beslist door de leden van het bureel, de voorzitter en de bijzitter, die aldus de beheer raad vormen.

De beheerraad zal eigenmachtig oordelen indien een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

Artikel 56. Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een verbetering meebrengen.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars bezittende minstens tweehonderd vijftig duizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars mits drie/vierden gunstige stemmen voor het voorstel.

De medeëigenaars zijn gehouden tot hun appartement toegang te verlenen voor alle herstellingen en schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze doorgang zal niet mogen geëist worden vanaf de vijftiende juni tot vijftiende september, tenzij het om dringen de herstellingen zou gaan.

HOOFDSTUK VI. ALGEMENE REGELS VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 57. Bestemming der lokalen.

Het is verboden enige handel te drijven.

Het uitoefenen van gelijk welk beroep is toegelaten ten titel van gedoogzaamheid.

Indien deze nochtans aanleiding geeft tot een abnormaal gebruik der gemeenschappelijke gedeelten zal de eigenaar een bijkomende vergoeding betalen vastgesteld door de beheerraad en ingeval van niet akkoord, bepaald door de algemene vergadering.

Ook het uitoefenen van de geneeskunde is toegelaten bij gedoogzaamheid behalve deze betrekkelijk besmettelijke en venerische ziekten en mits in het algemeen de rust en de hygiëne in het gebouw niet gestoord wordt.



N 949592

Verfijnde blad

44

Slechts ingeval van storing, waarover de Algemene Vergadering goeverein oordeelt, kan voormelde gedoozzaamheid in getrokken worden tegenover de storende inwoners, nits beslissing van de Algemene Vergadering met drie/vierden der stemmen.

De lokalen waar een beroep uitgeoefend wordt blijven wel te verstaan volledig onderworpen aan alle beschikkingen van dit reglement opgelegd voor de eigenaars van de appartementen en hun bijhorigheden. Ingeval van twijfel nopens de toepassing van deze algemene regels van inwendige orde, moeten deze worden toegepast in het voordeel van de inwoners die geen enkele activiteit uitoefenen in het gebouw.

Artikel 58.

Het is verboden, behalve toelating van de beheerder, publiciteit aan te brengen in het gebouw.

Het is toegelaten aan de voorgevel en op de plaats hier voor aangeduid door de beheerder en de bouwmeester een plaat aan te brengen volgens een model door de Algemene Vergadering aanvaard, deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken en het nummer van het appartement mogen vermelden.

Artikel 59.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken aan de inganghall waarop de naam en het beroep van de titularis en het kenteken van het appartement voorkomt.

Deze bussen en opschriften zullen vo. eenzelfde model zijn door de vergadering aanvaard.

Artikel 60. Onderhoud.

De schilderwerken aan de gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken moeten gedaan worden in de periode bepaald volgens het plan door de Algemene Vergadering opgemaakt en onder toezicht van de beheerder.

Wat de werken betrekkelijk de privatieve delen betreft, die het onderhoud en harmonie van het gebouw aanbelangen, zullen deze ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen gehouden zijn de schoorstenen, kachels en ovens der woonplaats als er zijn te laten vegen zo dikwijls als nodig en ten minste een maal per jaar voor deze welke in gebruik zijn, en hiervan rekenschap geven aan de beheerder.

Artikel 61. Verhuizingen en werken.

Het zal enkel toegelaten zijn meubels te verhuizen op dag en uur vastgesteld door de beheerder.



N 949593

keertende blad

44

In dit opzicht zal de beheerder minstens veertien dagen voordien verwittigd worden per aangetekend schrijven.

De beheerder zal zich kunnen verzetten tegen de verhuizing van de inwoner die voorafgaandelijk zijn rekening niet voldaan heeft.

Alle verhuizingen worden gedaan op risico en gevaar van de belanghebbende zelf, die desgevallend vergoeding zal betalen voor de schade aangericht aan de medeëigendom of private eigendom van de medeëigenaars door hemzelf of zijn aangestelden.

Te dien einde en op verzoek van de beheerder zullen de eigenaars of bewoners van de hoger gelegen appartementen welwillend dulden dat de steunpunten gebruikt worden voor de ophaaltoestellen.

Artikel 62. Uitzicht.

Het is de medeëigenaars en hun bewoners verboden kentekens, reclameborden, eetkasten, linnen en andere voorwerpen te plaatsen aan de vensters en op de balkons, zichtbaar van op straat, uitgenomen borden voor verkoop of verhuring van een appartement maar zonder vermelding of benaming van agentschappen.

Artikel 63. Verbodsbepalingen.

Het is de medeëigenaars of de bewoners verboden in het gebouw brandhout te zagen, te hakken of te breken, zelfs niet in de kelders.

Het hout en de kolen ingeval van gebruik mogen slechts 's morgens voor tien uur naar boven gebracht worden.

Artikel 64.

De gemeenschappelijke gedeelten, nanelijk de ingangshall de trappen en de gangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden. Dientengevolge zal er daar nooit iets mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kindervagens.

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

Artikel 65.

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

Artikel 66.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigzame buizen aan te wenden. De gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

19

Artikel 67.

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van gedoogzaamheid. Indien evenwel één of andere dier dier oorzaak ware van stoornis in het gebouw door gerucht, reuk of anderzinds, zou de algemene vergadering, de ze gedoogzaamheid kunnen afschaffen, voor het dier in kwestie, bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Indien de eigenaar van het dier zich niet onderwerpt aan de beslissing van de vergadering zal deze de betaling van een som kunnen eisen welke tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen te beginnen vanaf de betekening der beslissing van de algemene vergadering, het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden alles ongeminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve wegname van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

Artikel 68.

Het is verboden in het gebouw een opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of dergelijke waren in te richten.

De bewoners zullen zorg dragen dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding verblijven.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren is toegelaten.

De eigenaar die een mazoutkachel wenst te gebruiken zal evenwel honderd liter mazout mogen in reserve hebben. Hij zal al de nodige maatregelen nemen om te vermijden dat deze brandstoffen in de werking van de brander onaangename geuren verspreidt.

Artikel 69. Rust en zedelijkheid.

De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en als een goed huisvader.

Zij zullen zorg dragen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen of deze van hun familieleden, van de leden van hun dienstpersioneel of van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch andere abnormale geruchten laten uitbrengen. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten is toegelaten, doch de gebruikers zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking ervan de andere bewoners van het gebouw stoort en dit bij dag als bij nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze storingen verminderen, zodat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden behalve deze dienstig voor het reinigen en het boenen, de lift, de koelinstallatie, de verwarmingstoestellen en de huishoudelijke toestellen.

Artikel 70.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenissen inhouden voor de huurders op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen en als "Een goed Huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking, in rechte dezer huurovereenkomsten na regelmatige vaststelling der feiten, die hen ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de persoon van éézelfde familie, hun gasten endienstpersoneel.

Artikel 71. Bij afwezigheid:

Ingeval van afwezigheid en om alle onheil te voorkomen zijn de eigenaars of bewoners gehouden een sleutel van hun appartement te overhandigen aan de lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de huisbewaarder, derwijze dat men steeds toegang kan hebben ingeval van nood.

Artikel 72. Zending van de bouwmeester.

Teneinde het artistiek geheel van het gebouw te handhaven alsmede haar stevigheid en bijgevolg de veiligheid van haar bewoners, wordt een bouwmeester aangesteld door de beheerder met goedkeuring van de algemene vergadering.

Ingeval de bouwmeester in de onmogelijkheid is om zijn zending te vervullen wordt hij vervangen op aanduiding van de beheerder, desgevallend met de goedkeuring van de algemene vergadering.

Er zal geen wijziging mogen geschieden aan de particuliere gedeelten of aan de gemeenschappelijke gedeelten zonder zijn voorafgaandelijke en schriftelijke toelating.

Ingeval van overtreding zal hij de onmiddellijke stopzetting zelfs de afbraak bevelen van de werken, op kosten van de overtreder.

De bouwmeester zal de voorwaarden, rechten van de eigenaars eerbiedigen en voor zijn beslissingen zal hij zich enkel laten leiden door het algemeen belang.

Zijn mandaat is steeds herroepelijk.

Bij uitzondering is de eerste bouwmeester aangeduid door de komparanten in persoon van de architect van het gebouw zijn mandaat zal eindigen door ontslag of herroeping door de algemene vergadering, beslissend voor deze maal met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.



N 979594

byftoewer blad
14

91

HOOFDSTUK VII. VERZEKERING EN HEROPBOUW.

Sektie 1.

Artikel 73. Het onroerend goed.

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

Er zal tevens door de beheerder, voor rekening van de medeëigenaars, in de mate en voor het bedrag dat door de algemene vergadering bepaald werd, een verzekeringspolis onderschreven worden, die de verantwoordelijkheid der medeëigenaars dekt, voor de schade of ongevallen aan deze laatsten, of aan de bestendige of op bezoek zijnde betrekkers en aan derden, uit hoofde van 't zij de slechte staat of de gebrekkige onderhoud van het gebouw, 't zij door het gebruik van liften, 't zij door alle andere onvoorziene oorzaken, waarvan de verantwoordelijkheid zou kunnen te laste gelegd worden van de gemeenzaanheid.

Tevens zal een verzekeringskontraat moeten aangegaan worden in dezelfde voorwaarden door de beheerder, teneinde de verplichtingen der medeëigenaars te dekken in geval van mogelijke ongelukken voorkomend aan de huisbewaarder en in het algemeen aan al het personeel in dienst in het gebouw voor rekening van de medeëigenaars, alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid die zou kunnen ten laste gelegd worden aan de medeëigenaars door reden van fouten of onvoorzichtigheid begaan door het onderhoudspersoneel.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de komparanten en de medeëigenaars zullen hun de betaalde premies terugbetalen in evenredigheid van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Desbetreffend zal de beheerder hieraan alle zorg besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke last, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen wanneer deze gevraagd wordt voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, zoniet zal de beheerder deze van rechtswege en zonder aanmaning op geldige wijze in hun plaats kunnen ondertekenen.

Ieder eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

HOOFDSTUK VII. VERZEKERING EN HEROPBOUW.

Sektie 1.

Artikel 73. Het onroerend goed.

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

Er zal tevens door de beheerder, voor rekening van de medeëigenaars, in de mate en voor het bedrag dat door de algemene vergadering bepaald werd, een verzekeringspolis onderschreven worden, die de verantwoordelijkheid der medeëigenaars dekt, voor de schade of ongevallen aan deze laatsten, of aan de bestendige of op bezoek zijnde betrekkers en aan derden, uit hoofde van 't zij de slechte staat of de gebrekkige onderhoud van het gebouw, 't zij door het gebruik van liften, 't zij door alle andere onvoorziene oorzaken, waarvan de verantwoordelijkheid zou kunnen te laste gelegd worden van de gemeenzaanheid.

Tevens zal een verzekeringskontraakt moeten aangegaan worden in dezelfde voorwaarden door de beheerder, teneinde de verplichtingen der medeëigenaars te dekken in geval van mogelijke ongelukken voorkomend aan de huisbewaarder en in het algemeen aan al het personeel in dienst in het gebouw voor rekening van de medeëigenaars, alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid die zou kunnen ten laste gelegd worden aan de medeëigenaars door reden van fouten of onvoorzichtigheid begaan door het onderhoudspersoneel.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de komparanten en de medeëigenaars zullen hun de betaalde premies terugbetalen in evenredigheid van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Desbetreffend zal de beheerder hieraan alle zorg besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke last, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen wanneer deze gevraagd wordt voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, zoniet zal de beheerder deze van rechtswege en zonder aanmaning op geldige wijze in hun plaats kunnen ondertekenen.

Ieder eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.



N 949596

Zestienste blad
D

Artikel 74.

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

Artikel 75.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, geïnd worden door de beheerder, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering met als opdracht deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door de vergadering aangeduid.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden dat de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers welke zij putten uit de wet en tegenwoordig beding zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen, hun tussenkomst zal derhalve mogen gevraagd worden.

Artikel 76.

De aanwending van deze vergoedingen wordt als volgt geregeld :

a) indien het een gedeeltelijke ramp betreft zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren zal de beheerder het tekort innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze plaatsen tegen degene die uit hoofde van de heropbouw een waardevermeerdering van zijn goed zou krijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in evenredigheid van hun aandeel, in de gemeenschappelijke gedeelten.

b) indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding aangewend worden voor de heropbouw, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist met meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het heropbouwen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering welke dit tekort zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder aanmaning zullen lopen bij gebreke te betalen binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering tot de weder-



N 949595

opbouw van het onroerend goed beslist, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw gestemd hebben, gehouden zijn indien de andere eigenaars een aanvraag indienen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten al hun rechten in het onroerend goed af te staan of indien niet allen wenssen deel te nemen aan deze medeëigenaars die zulks vragen onder aftrok van het aandeel, dat hen toekomt in de vergoeding.

De prijs dezer afstand zal bij gebreke van akkoord tussen de partijen vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen bij zich een deskundige te voegen om te beslissen.

Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

De prijs zal voor een derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de afkortingen op het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld worden of openbaar verkocht. 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 in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 77.

A) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen, worden uitgevoerd, zullen zij deze op eigen kosten verzekeren. Zij zullen deze verzekering afsluiten bij de verzekeringsmaatschappij die door de Algemene Vergadering werd bepaald voor de verzekering van het onroerend goed, naar hun keus met een afzonderlijke polis of met de algemene polis, doch met last er de bijpremie van te betalen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen moeten tussan komen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van heropbouwen.

B) de medeëigenaars, die, in tegenstrijd met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekeringsvoor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen bij de verzekeringsmaatschappij die door de algemene vergadering werd gekozen voor de verzekering van het onroerend goed, op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

Zeventiende blad
4

196

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

Sektie 2.

Artikel 78. Ongevallen.

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen arbeidsongevallen voor het dienstpersoneel en tegen de ongevallen die zouden voortkomen door het gebruiken der lift, trappen en doorgangen, het slachthoffer 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 premies zullen betaald worden door de beheerder aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der medeëigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de kompananten anderzijds.

HOOFDSTUK VIII. ALGEMENE BESCHIKKINGEN.

Artikel 79.

Ingeval van onenigheid tussen de medeëigenaars en de beheerder tussen één of meerdere eigenaars onderling, zullen de moeilijkheden betreffende de toepassing van dit reglement onderworpen worden aan de Heer Vrederechter van het kanton Brugge, zetelend in verzoening en desgevallend ingeval geen akkoord bereikt wordt, verzonden naar de bevoegde rechtbank op verzoek van de meest gereede partij.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven worden onderworpen aan de Heer Vrederechter van het Kanton Brugge.

Artikel 80.

Het algemeen reglement alhier vastgesteld in neergelegde onder de minuten van Meester Louis VANDE PUTTE, Notaris te Brugge, Spiegelrei, nr 18.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen partijen woonstkeuze doen binnen het ambtsgebied van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, zoniet zullen zij aanzien zijn woonstkeuze te hebben gedaan in het gebouw zelf.

(Volgen de handtekens.)

Geboekt vijftiengentig bladen, geen verzendingen te Brugge 1, den negentiende maart negentienhonderd zeventig, boek 23 blad 93, vak 14. Ontvangen honderdvijftig frank. De Ontvanger ai. (get) J. Billiet.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.



4

[Handwritten signature]

Goedgekeurd de doorhaling van vijftiendertig lijnen en een blad nietig in dees .