

Ten jare NEGENTIEN HONDERD EEN EN ZESTIG,
De VIJFTIENDE SEPTEMBER 1/4

Voor ons, Meester RENE HOSTE, Doctor in de Rechten,
Notaris verblijvende te Gent.

IS VERSCHENEN :

Mijnheer VICTOR LEONTINE CHARLES VAN DE VELDE,
geboren te Gent op een oktober negentien honderd zes en twintig, nij-
veraar, wonende te Gent, 85 Sint-Pietersnieuwstraat.

Echtgenoot van Mevrouw JANINE EMMA JUSTINE THIEN-
PONT.

Gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen,
ingevolge huwkontraakt verleden voor notaris Hoste te Gent, op zeven-
tien mei negentien honderd zestig.

Dewelke ons heeft verklaart :

1. Dat hij eigenaar is van een perceel grond met eropstaande ge-
bouw thans gesloopt liggende te Gent, uitmakende de hoek van het
Stapelplein - Dok (voormalig douanehotel) ten kadaster bekend sectie
A nummers 2729/Q/bis en 2729/E/2/2 voor een grootte van vier hon-
derd vijf en zestig vierkante meter.

EIGENDOMSOORSPRONG.

Bovenbeschreven onroerend goed behoort de komparant
toe als hem toegewezen zijnde in openbare verkoping gehouden ten ver-
zoeken van de Stad Gent blijkt proces-verbaal opgemaakt door de on-
dergetekende notaris in date een en twintig november negentien hon-
derd zestig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Gent I op
vijf december daarna boek 1654 nummer 11. Welke verkoping werd
goedgekeurd door de bevoegde overheid op advies van de Bestendige
Deputatie van de Raad van van Oost-Vlaanderen in date zeven juli
negentien honderd een en zestig.

2. Dat hij voornemens is op bovenbeschreven goed een appartements-
gebouw op te richten met zes verdiepingen boven het gelijkvloers.

3. Te dien einde heeft de komparant ons notaris aanzoekt zijn wil
te akteren van gemeld gebouw vanaf zijn verdeling te onderwerpen
aan het regiem van horizontale eigendom onder toepassing van arti-
kel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

4. Verders heeft de komparant ons volgende documenten ter hand ge-
steld, dewelke na te zijn getekend "ne varietur" door de komparant en
ons notaris, en bekleed met een aanhechtzegel van dertig frank aan
deze zullen gehecht blijven.

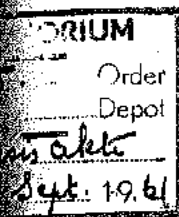
a) plan van het gelijkvloers en der verdiepingen en schets van de ga-
rages, en kelderfundering en (zegel: lees) zijgevel.

b) plan van de fundering, kelders en voorgevel, en gelijkvloers.

1. c) ~~plan van doorsnede met zicht op de achtergevel.~~

d) het algemeen reglement van mede-eigendom en van inwendige orde
verplichtend voor alle toekomstige eigenaars van de appartementen
en garages.

5. De komparant verklaart zich voor te behouden de gemeenzaamheid
van de zijgevels van het op te richten gebouw langs beide kanten.



VOORBEHOUD VAN EIGENDOM.

Zoals voorzien bij het reglement van medeëigendom, hieraan gehecht, behoudt de komparant zich de volle eigendom voor van de gemeenschappelijke bergplaats, diensvolgens zal hij volkomen er over beschikken voor vervreemding of verhuuring zelfs aan derden, en op de wijze die hij geradig zal oordelen.

ERFDIENSTBAARHEID.

Alle medeëigenaars zullen een altijd durende en onvergeld doorgang verlenen aan de huisbewaarder. Deze doorgang zal geschieden aan de inkom van het gebouw over de koer en aldus naar de ingang van het appartement van de huisbewaarder.

BURGERLIJKE STAND.

De ondergetekende notaris getuigt en bevestigt op zicht der stukken door de wet vereist, de juistheid der namen, voornamen, data en geboorteplaats der komparant zoals hierboven aangehaald.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Gent, datum als boven.

En na gedane voorlezing heeft de komparant benevens ons Notaris genaamtekend.

Goedgekeurd
doorhalings
lijn en zegel
den als niet
de tekst.

Geregistreerd te **GENT 5**

De 19 september 1905
Boek 62 Blad 65 Vak 12 Rol 1 Verz 1
Ontvangen: Flonderd frank
Fr. 100

De Ontvanger,

Boume

RESIDENCE BENELUX.
=====

ALGEMEEN REGLEMENT VAN
MEDEEIGENDOM.

Betreffende een appartementsgebouw opgericht te Gent, Stapel-
plein.

HOOFDSTUK I.

ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis
paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negen-
tien honderd vier en twintig) hebben de medeëigenaars zoals volgt,
het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat be-
treft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud
en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hier-
uit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle
medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zotegen-
woordige als toekomstige; zij zijn diensvolgens onveranderbaar
bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, dat te-
gen derden verzet zal kunnen aantekenen door overschrijving ten
kantore der hypotheek van de toestand van het onroerend goed.

ARTIKEL 2.

Er wordt boudien om te gelden tussen de partijen en hun
rechthebbenden, ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige
orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de
bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welke reglement niet
tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aan-
gegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderwor-
pen, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van het rech-
ten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

ARTIKEL 3.

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het re-
glement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigen-
dom.

HOOFDSTUK II.
WONINGSTATUUT.

Sectie I : Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigen-
dom.

ARTIKEL 4.

Het onroerend goed omvat de delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehooren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte aangeduid in duizendsten, de grond inbegrepen.

De privatieve delen worden genoemd appartementen. Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwispbare wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de goud afstand, de ene aan de andere van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

1. het appartement waarvan elk de gehele en uitsluitelijke eigendom voorbehoudt.
2. de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

ARTIKEL 5.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten behorende tot de appartementen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen. Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijziging aan de privatieve delen er ook moge gebeuren door verbetering, verfraaiing, of anderszins.

ARTIKEL 6. - privatieve delen.

Hier volgt de lijst met de benamingen der privatieve delen van het onroerend goed met het aandeel van elk privaat deel in de gemeenschappelijke delen.

VOORAFGAANDELIJKE BEMERKINGEN.

Het appartementsgebouw bestaat uit 24 appartementen boven het gelijkvloers alsmede 24 kelders, het verblijf van de huisbewaarder, 10 individuele garages en 1 gemeenschappelijke autostandplaats van al hetwelke hierna de beschrijving volgt :

GELIJKVLOERS.

a) 24 kelders genummerd van 1 tot 24. Deze bezitten geen enkel aandeel in de gemeenschappelijke delen, gescheiden van deze van het appartement waarvan zij een aanhorigheid uitmaken.

b) Het verblijf van de huisbewaarder :

Dit appartement bestaat uit : 1 woonkamer, keuken, W.C., badkamer, met stortbad en lavabo, 2 slaapkamers.

c) 10 individuele garages of autobergplaatsen, genummerd van 1 tot 10.

Zij begrijpen elk een aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder begrepen de oppervlakte grond eraan corresponderende begrijpende verders de vloeren, plafond, muren, poorten, tappen, inkom, deuren en leidingen.

De quotiteiten gehechtaan de garages zijn als volgt uitgedrukt in duizendsten :

Er zijn 10 garages genummerd van 1 tot 10, van elk 60/1.000, zij samen : $\frac{600}{1000}$

Deze garages kunnen afzonderlijk verkocht worden.

d) Een gemeenschappelijke autostandplaats waarvan de eigendom voorbehouden blijft aan de heer Van de Velde.

Waaraan gehecht zijn, de gemeenschappelijke delen hierboven aangeduid, de oppervlakte grond ervan corresponderende inbegrepen zoals gezegd : $\frac{400}{1000}$
Samen voor de garages : $\frac{1000}{1000}$

VERDIEPEN :

Zes verdiepen begrijpende 4 appartementen per verdieping, genummerd als volgt van links naar rechts, zicht op het gebouw. :

A 1 -	B 1 -	C 1 -	D 1	1e verdieping
A 2 -	B 2 -	C 2 -	D 2	2e verdieping
A 3 -	B 3 -	C 3 -	D 3	3e verdieping
A 4 -	B 4 -	C 4 -	D 4	4e verdieping
A 5 -	B 5 -	C 5 -	D 5	5e verdieping
A 6 -	B 6 -	C 6 -	D 6	6e verdieping

Aan ieder appartement zij gehecht de volgende duizendsten in de gemeenschappelijke delen de grond inbegrepen voor de oppervlakte eraan corresponderende :

A 1 met kelder 1	48/1000
B 1 met kelder 2	42/1000
C 1 met kelder 3	40,66/1000
D 1 met kelder 4	41/1000
A 2 met kelder 5	42/1000
B 2 met kelder 6	42/1000
C 2 met kelder 7	40,66/1000
D 2 met kelder 8	41/1000
A 3 met kelder 9	42/1000
B 3 met kelder 10	42/1000
C 3 met kelder 11	40,66/1000
D 3 met kelder 12	41/1000

A 4 met kelder 13	42/1000	
B 4 met kelder 14	42/1000	verduin
C 4 met kelder 15	40,66/1000	
D 4 met kelder 16	41/1000	
A 5 met kelder 17	42/1000	
B 5 met kelder 18	42/1000	
C 5 met kelder 19	40,66/1000	verduin
D 5 met kelder 20	41/1000	verduin
A 6 met kelder 21	42/1000	
B 6 met kelder 22	42/1000	
C 6 met kelder 23	40,66/1000	
D 6 met kelder 24	41/1000	

W. 66
S
203

999 96/1000

Het appartement A/1 begrijpt : 1 hall, 1 woonkamer, 1 keuken, 1 badkamer, 4 slaapkamers, en koer. 2 van gemelde slaapkamers zijn gelegen op het eerste verdiep boven het appartement van de huisbewaarder.

Al de andere appartementen begrijpen elk :

1 hall, 1 woonkamer, 1 keuken ingericht, twee slaapkamers, 1 ingerichte badkamer.

ARTIKEL 7.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw begrijpen onder meer : de grond gelegen te Gent, Stapelplein, omvattende de bebouwde oppervlakte tussen het alignement der straat en de achtergevel, bekend ten kadaster sectie A nummers 2729/Q/bis, en 2729 E/2/2 voor een oppervlakte van vier honderd vijf en zestig vierkante meters, de fundering, grove muren en gevelmuren, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versiering der gevels, vensters, balustraden, leuning van vensters, rolluiken en schouwen, de leiding van alle aard voor water, gas en electriciteit, alles tot aan de riool behoudens de delen nochtans van deze leidingen binnen de appartementen of kelders, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen of kelders dienen.

De ingangen met de deur, de portalen, en voorhallen, de trappen, de keldertrappen, de rustingen, doorgangen en tussengangen der kelders, de volledigelift en hun machines, de platen vande centrale verwarming en de verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in het appartement bestemd tot het particulier gebruik, zijn privatieve delen) het dak boven op het gebouw met de trappen, en verders alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitelijk gebruik van één der medeëigenaars of die gemeenschappelijk zullen zijn,

volgens de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig en het gebruik.

De woonst van de huisbewaarder zoals zij hierboven is aangeduid.

Zijnde deze opsomming enkel aanduidend doch niet beperkend.

ARTIKEL 8.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslaggenomen dan samen met de appartementen waarvan zij behorig zijn, of met de kelders, en enkel voor de gedeelten er toe behorend.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement of kelder bezwaart van rechtswege het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

ARTIKEL 9.

Ieder private eigendom zal omvatten : de samenstellen-de delen van het appartement of kelder met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, en namelijk de vloer of vloerbedekking, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidingswanden, welke de appartementen of kelders onderling afscheiden en de privatieve afhankelijkheden eraan gehecht, de vensters gevende ter straat of op de koer, met hun rolluiken en leuning, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering.

De opsomming is enkel aanduidend doch niet beperkend.

Bij samenvatting begrijpt de private eigendom al hetgeen tot uitsluitend gebruik van de eigenaars of huurders dient, en zelfs hetgeen dat zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere verbruikmeters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon en mazout).

ARTIKEL 10.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn private eigendom, binnen de grenzen bepaald door de wet en onderhavig kontrakt en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen mag volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere voorvallen of ongemakken die er de gevolgen zouden van zijn voor de gemeenschappelijke delen en der plaatsen van de andere eigenaars.

Indien er werken uitgevoerd worden aan de grove binnenmuren, gemene muren, of scheidsmuren, zullen zij gedaan worden

onder toezicht van een architect, door de algemene vergadering der eigenaars aan te duiden. De kosten van ereloon en alle andere hoegenaamde, welke deze werken zouden teweegbrengen zijn ten uitsluitelijke laste van de eigenaars, uitvoerder dezer werken.

Het is de eigenaars uitdrukkelijk verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens zich te gedragen naar de voorschriften van volgend artikel.

Het is de eigenaars insgelijks uitdrukkelijk ontzegd een appartement onder te verdelen in verscheidene appartementen of het te verminderen in een appartement, kleinder dan het type-appartement.

Het is toegelaten 2 of 3 appartementen van een zelfde verdieping in een enkele te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens één der voorziene modellen.

ARTIKEL 11.

De wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars bij meerderheid van de drie/vierden der stemmen onder toezicht van een architect door de vergadering aangeduid.

Het ereloon van deze laatste valt ten laste van de eigenaar die de werken doet uitvoeren.

Dit ereloon zal moeten overeenstemmen met degene bepaald door het barema der Centrale vennootschap der Bouwkunde.

ARTIKEL 12.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs niet indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal geschieden namentlijk voor wat betreft de ingangsdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen met vensters, leuningën, rolluiken, luiken en alle andere delen, zichtbaar van op straat en dit zelfs voor het schilderwerk.

ARTIKEL 13.

De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen. Zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard. De eigenaars zullen private posten van radiophonie, radiodistributie of televisie mogen aanleggen, mits er gebruik van te maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de bewoners van het gebouw daardoor niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respectieve eigenaars. Het aanleggen van draden en hun binnenbrengst mogen niet langs de voorgevel geschieden.

ARTIKEL 14 :

De bergplaatsen zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaats voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen met uitsluiting van alle huurrijtuigen.

Sectie II : Bediening en beheer van het gebouw.

ARTIKEL 15 :

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

ARTIKEL 16 :

Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of syndic al of niet gekozen onder de medeëigenaars.

De beheerder is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namentlijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

ARTIKEL 17 :

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit ingeval van gelijkheid van rechten, komt dit ambt aan de oudste toe.

ARTIKEL 18 :

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

ARTIKEL 19 :

De algemene vergadering der medeëigenaars is almachtig en uitsluitelijk bevoegd voor het beheer van het gebouw voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 20 :

De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in het gebouw, op dag en uur en plaats door de beheerder of ambtsvervullende aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aangeduidingen, welke moet gegeven worden aan al de eigenaars in de vorm en binnen de hierna beschreven termijnen voor de uitnodigingen, blijven deze dag, uur en plaats onveranderd van jaar tot jaar.

Buiten de verplichte bijeenkomst wordt de algemene vergadering belegd ter benaastiging van de beheerder telkens hij het geradig zal oordelen. Zij moet in alle geval belegd worden op aanvraag van de eigenaars, die ten minste vijf en twintig ten honderd van de duizendsten van het onroerend goed bezitten. Bij nalatigheid van de beheerder gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering geldig opgevoepen worden door één der eigenaars.

ARTIKEL 21 :

De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen bij voorbaat bij aanbevolen brief of bij afgifte aan de eigenaar zelf tegen ondertekende ontlasting. De dagorde is verplichtend aan te duiden bij de uitnodiging.

Bij onvoltalligheid der eerste vergadering zal een tweede belegd worden op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde; deze vergadering zal geldig mogen beraadslagen, welke ook het getal der aanwezigen zal zijn, ongeminderd hetgeen werd gezegd aangaande de vereiste stemmeerderheid.

ARTIKEL 22 :

De dagorde wordt opgesteld door degene die de vergadering belegt. De punten aan de dagorde gebracht, moeten duidelijk aangeduid worden.

De beraadslagingen kunnen enkel gaan over de punten der dagorde, nochtans zal het de leden der vergadering vrijstaan andere punten aan te raken, doch zonder dienaangaande enige beslissingen te nemen welke verplichtend zouden zijn.

ARTIKEL 23 :

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars van het gebouw.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is zal hij nochtans bij de algemene vergaderingen uitgenodigd worden. Zijn stem is enkelraadgevend doch niet beslissend, tenware hij kwam op te treden als gevolmachtigde van één of meer medeëigenaars.

De medeëigenaars zullen het vermogen hebben als gevolmachtigde aan te stellen met last hem bij de algemene vergaderingen te vertegenwoordigen :

1. - de beheerder.
2. - een medeëigenaar van het gebouw.
3. - de bloedverwanten in rechte lijn, de aangehuwden en bloedverwanten tot de vierde graad inbegrepen.
4. - hun echtgenoot.
5. - de titularis van een zakelijk recht of een recht van genot betreffende een appartement.
6. - ieder persoon door de vergadering aanvaard bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

De volmacht moet schriftelijk gegeven worden en uitdrukkelijk bepalen of het mandaat algemeen is ofwel enkel gegeven voor beslissingen aangaande bijzondere punten op de dagorde gebracht.

Bij ontstentenis van deze bepaling zal het mandaat aanzien worden als onbestaande tegenover de andere medeëigenaars.

Indien tengevolge van erfenis of andere wettige schikkingen, de eigendom van een aandeel in het gebouw aan verschei-

dene personen in onverdeeldheid moest toebehoren, hetzij aan meerderjarigen, minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten wettig vertegenwoordigd, hetzij aan een vruchtgebruiker en naakte eigenaar, zullen alle rechthebbenden uitgenodigd worden ter algemene vergadering waaraan zij zullen moeten gemachtigd zijn deel te nemen doch enkel bij raadgevende stem.

Zij zullen gehouden zijn onder hen één enkele persoon aan te duiden wiens stem beslissend zal zijn voor rekening van de gemeenschap. De hem daartoe verleende vmacht of het proces-verbaal zijner aanstelling zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht blijven.

ARTIKEL 24 :

De eerste algemene vergadering zal voorgezeten worden door de oudste der medeëigenaars, zij zal bij meerderheid van stemmen een voorzitter kiezen voor een termijn door haar te bepalen. De vergadering kan hem ten alle tijde het mandaat van de voorzitter doen eindigen,

Hij is herkiesbaar.

De medeëigenaars alsmede de personen die bevoegd zijn als mandataris op te treden zoals hierboven vermeld onder artikel 23 kunnen als voorzitter aangeduid worden ter uitzondering van de beheerder.

ARTIKEL 25 :

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

Het eerste jaar na de in ontvangstneming van het gebouw zal de bouwkundige deelmaken van dit bureel met beraadslagende stem.

Het bureel op deze wijze samengesteld duidt een sekretaris aan, die buiten de algemene vergadering kan genomen worden.

ARTIKEL 26 :

Er zal een aanwezigheidslijst gehouden worden, echt verklaard door de voorzitter en desgevallend door de sekretaris.

ARTIKEL 27 :

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, ter uitzondering voor de gevallen waar een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen wordt geëist door onderhavig reglement en hetgeen van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid van stemmen vereist wordt moet zij bereikt worden bij eenparigheid der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars de afwezigen aanzien zijnde als zich verzet hebbende tegen de voorgestelde beslissing.

De beslissingen betrek hebbende tot het genot der gemeen-

schappelijke zaken 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 zaken in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de drie vierden der stemmen van het onroerend goed.

ARTIKEL 28 :

De eigenaars beschikken over een stem per duizendste in de medeëigendom der gemeenschappelijke delen.

Bijstaking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

ARTIKEL 29 :

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan vijf honderd/duizendsten bezittend, samenbrengen.

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

ARTIKEL 30.

De beheersrekeningen worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de beheerder zal deze een maand tevoren aan de medeëigenaars moeten mededelen; de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen samen met de verechtaardigende stukken na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en voorstellen doen.

Zesmaandelijks zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureau en aan de beheerder de vergissingen kenbaar maken die zij zouden kunnen vinden in hun rekeningen.

ARTIKEL 31 :

De beraadslagingen der algemene vergadering worden bevestigd bij proces-verbaal ingeschreven in een speciaal register ondertekend door de voorzitter, bijzitters, de secretarissen en de medeëigenaars die het verlangen.

Ieder medeëigenaar is gerechtigd het register te raadplegen en er kopij of uittreksel van te nemen zonder verplaatsing in de aanwezigheid van de beheerder die de bewaring ervan verzekert.

Hetzelfde zal geschieden voor alle andere bescheiden of documenten betrek hebbende tot het gebouw.

Sectie III : Verdeling der gemeenschappelijke lasten
en ontvangsten.

Princiep :

ARTIKEL 32 :

Er bestaan particuliere meters voor gas, electriciteit, water en centrale verwarming voor elk appartement en voor de gemeenschappelijke delen. Het individueel verbruik van de meters valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De lift is wat de electriciteit betreft aan een particuliere meter verbonden. Dat verbruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhouding bepaald in artikel 35 hierna.

De kelders zijn verbonden met de particuliere meters van het appartement waartoe zij bestaan.

Bijdragen :

ARTIKEL 33 :

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelings tabel die aan de basisakte gehecht is.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze hierna voorzien betreffende de lift en de centrale verwarming.

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

De kosten van onderhoud, herstel en eventueel deze van vervanging van de stookketel der centrale verwarming zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten. De centrale verwarming zal werken van vijftien september tot een en dertig mei.

Wat aangaat het verbruik van brandstoffen (het gebouw wordt verwarmd door een centrale verwarming met mazout ; elke radiator is voorzien van een warmte teller) elke medeëigenaar zal er zijn aandeel in betalen; dit aandeel zal vastgesteld worden volgens de cijfers van de teller en de verdeling der uitgaven betreffende de mazout; ingevolge de aanduidingen van voormelde tellers. Twintig procent van de totale uitgave zullen verdeeld worden tussen elke medeëigenaar in verhouding tot het aantal

duizendsten dat hij bezit; de rest, hetzij tachtig procent van de jaarlijkse uitgaven voor de verbruikte brandstof zal verdeeld worden over de Medeeigenaars van het gebouw in verhouding tot de aanduidingen van hogergenoemde warmte-teller.

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

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

SAMENSTELLING.

ARTIKEL 34 :

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1°) de verwarming, gas en electriciteit en het stads-water, voor de dienst van de huisbewaarder en der gemeenschappelijke delen, het abonnement op wassen van ruiten in voorgevel om de 6 weken door een gespecialiseerde firma.

2°) het loon van de huisbewaarder

3°) de vergoeding van de beheerder of syndic en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

4°) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering, en onderhouds-artikelen.

5°) de terugbetaling der verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in de gemeenschappelijk belang. De verzekeringen begrijpende : brandverzekeringen, ook tegen derden, arbeidsongeval van de huisbewaker, Burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden, liftverzekering.

6°) de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigheden van de huisbewaarder voor het reinigen en onderhouden van het huis, en, in het algemeen : alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

LIFT.

ARTIKEL 35 :

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden als volgt :

Liften volgens aantal hierna vermeld :

Gelijkvloers	8/100
1e verdieping	10/100
2e verdieping	12/100

345

3e verdieping	14/100
4e verdieping	16/100
5e verdieping	20/100
6e verdieping	20/100
	<u>100/100</u>

ARTIKEL 36 :

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

DRINGENDE HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 37 :

Voor wat betreft de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen of gasleidingen, buitenleidingen, gaten enzovoort, heeft de beheerder volle machtiging om deze te doen uitvoeren zonder voorafgaandelijke machtiging vanwege de algemene vergadering.

ONONTBEERLIJKE DOCH NIET DRINGENDE
HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 38 :

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

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

NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN.

ARTIKEL 39 :

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd wordendoor de eigenaars van ten minste een/vierde van het onroerend goed en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

ARTIKEL 40 :

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

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien jultot vijftien september tenzij het om dringende herstelling zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving lasthebber van wie de

naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder en de huisbewaarder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

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

B. BELASTINGEN.

ARTIKEL 41 :

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

ARTIKEL 42 :

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

ARTIKEL 43 :

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

C. ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 44 :

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

Sectie IV. - Verzekering en heropbouw.

A. Onroerend goed.

ARTIKEL 45 :

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

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

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten aanbesteden, hij zal de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in den medeëigendom.

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

ARTIKEL 46 :

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

ARTIKEL 47 :

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

ARTIKEL 48 :

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

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothe-caire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

ARTIKEL 49 :

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

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

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardever-

meerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

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

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

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van 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 laatste af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed wijl zij nochtans hetaandeel 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 naartige partijen met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen, in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

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

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

redigheid met hun respectieverechten, vastgesteld bij artikel 6 van dit reglement.

ARTIKEL 50 :

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

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

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

B. ONGEVALLLEN.

ARTIKEL 51 :

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

Het gedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premien zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der medeëigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de huisbewaarder zouden kunnen treffen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 52 :

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

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

ARTIKEL 53 :

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

Sectie I - Onderhoud.

ARTIKEL 54 :

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

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

ARTIKEL 55 :

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

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

Sectie II - Uitzicht.

ARTIKEL 56 :

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

De ramen in voorgevels zullen alleen de zelfde gordijnen en scandiaflex toegelaten worden en dit onder toezicht van de syndic.

Sectie III - Inwendige orde.

ARTIKEL 57 :

De medeëigenaars zullen slechts in de kelders mogen houtzagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer ze gebruikt worden zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gedragen worden.

ARTIKEL 58 :

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen en de achteruit, zullen altijd vrij moeten gehouden worden, dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

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

ARTIKEL 59 :

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

ARTIKEL 60 :

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

ARTIKEL 61 :

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

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

Sectie IV. Rust - Zedelijkheid.

ARTIKEL 62 :

De medeëigenaars, hun huurders, de dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het

gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

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

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten maken; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten 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 teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

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

ARTIKEL 63 :

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

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

ARTIKEL 64 :

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

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

ARTIKEL 65 :

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden

moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

Sectie V - WARM WATER.

ARTIKEL 66 :

De bedeling van warm water zal heel het jaar verzekerd zijn.

ARTIKEL 67 :

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

Sectie VI. - Bestemming der lokalen.

ARTIKEL 68 :

In het gebouw mag er geen handel gedreven worden.

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

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

Er mag geen onderricht verstekt worden in het gebouw voor sport, zang, muziek en dans.

ARTIKEL 69 :

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

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

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

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

ARTIKEL 70 :

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

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

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

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

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

Sectie VIII - Beheer.ARTIKEL 71 :

De beheerraad is samengesteld uit de Voorzitter en uit twee bijzitters.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadgevende stem.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken; hij kan de beheerder bevel geven de huisbewaarder te ontslaan.

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

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

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

ARTIKEL 72 :

De beheerder of syndic zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen hetzij onder

de eigenaars, hetzij buiten hen; indien de beheerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Bevoegdheid van de syndic.

1. Kontabiliteit - ontvangsten en uitgaven voor herstellingen en allerhande werken nodig tot onderhouden van gemeenschappelijke delen van het gebouw.
2. Kiezen van aannemers en ondernemers, leveranciers, enzovoort, nodig voor onderhoud van het gebouw.
3. Elk mede-eigenaar zal zich tot syndic kunnen wenden voor neerleggen van alle suggesties of klachten.
4. Nazicht van huisbewaarder en gemeenschappelijke toestellen. De huisbewaarder zal enkel orders ontvangen van het syndic.
5. Het syndic zal naar best vermogen alle geschillen regelen tussen eigenaars onderling, eigenaars en huisbewaarders enz.
6. Het syndic zal een boek houden met inkomen en uitgaven, opmaken der verslagen der vergaderingen der mede-eigenaars.
7. In het algemeen zal het syndic alle zaken, niet vermeld in dit reglement trachten zo goed mogelijk op te lossen, en dit naar best wil van elk.

Betalingen.

Het syndic wordt betaald door alle mede-eigenaars en dit volgens de duizendsten.

Deze kosten bevatten : kosten briefwisseling, papier, zegels enzovoort, verplaatsingskosten, bureaukosten, werkuren, enzovoort.

Voorlopig syndic.

Vergaderingen der mede-eigenaars zal één maal per jaar gehouden worden in een lokaal te Gent, aan te duiden door het syndic.

Zo dit nodig geacht wordt of aangevraagd wordt door de eigenaars.

De uitnodigingen zullen minstens tien dagen op voorhand verstuurd worden.

ARTIKEL 73 :

De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking der lift, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op de huisbewaarder, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad

en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

ARTIKEL 74 :

De beheerder duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

ARTIKEL 75 :

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

ARTIKEL 76 :

De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke deelen tegenover derden en de openbare besturen, hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering; die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

ARTIKEL 77 :

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

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

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

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Voorlopig wordt dit voorschot bepaald op tien frank per duizendste.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste met de toelating van de beheerraad de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezen-

lijk 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 honderd frank per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder in naam van alle medeëigenaars, de beheerder heeft daartoe een contactuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de recht banken niet moeten bewijzen.

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

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement vande in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

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

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

ARTIKEL 78 :

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

Sectie IX. - Gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 79 :

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke

noodwendigheden door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 32 en volgende.

ARTIKEL 80 :

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

ARTIKEL 81 :

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

Sectie X : Algemene Schikkingen.

ARTIKEL 82 :

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

De algemene vergadering zal dit beding van scheids gerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal nedergelegd blijven onder de minuten van Meester Hoste, notaris te Gent.

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

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

Dit tengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of afgifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten

345

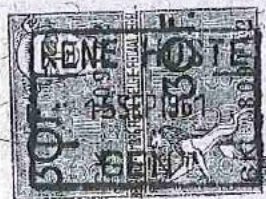
Boek 1744 n° 10.

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 er uit kunnen of er uit zullen voortspuiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf, loge van de huisbewaarder.

Is het bekend "ne varietun" door de komparant
en ons notaris en gekecht aan een bans akti liden
door ons ambt overleden.

Door ons ambt overleden.
Aent of vyftien September negentien honderd
een en zestig.



1.1 on 9/10/18

Geregistreerd te GENT 5 v

De 19 september 1900 éénzijdig

Boek 849 Blad 26 Vak 15 Rol 27 Verz 0

Ontvangen: *Flender frank*

Fr. 700

De Ontvanger,

Rousseau