



Ten jaer negentienhonderd tweeënzeestig, de eenendertigste augustus.

Voor ons Meester Edmond TROCH, doctor in de rechten, notaris verblijvende te Gent.

Is verzoeken:

De Burgerlijke Maatschappij, ondervorm van Personen-Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "IMMOBILIO", gevestigd te Sint-Amandsberg, Victor Braeckmanlaan, 47, ingeschreven in het handelsregister van Gent, onder nr 68875, gesticht bij akte verleden voor de werkende notaris, de eerste oktober negentienhonderd drieënvijftig, bekend gemaakt bij uittreksel in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negende oktober nadien, onder nr 23026, en waarvan de statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal gesloten door de werkende notaris, de zeventiende april negentienhonderd tweeënzeestig, bekend gemaakt bij uittreksel in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijfde mei nadien, onder nr 10795.

Hier vertegenwoordigd door Mijnheer Henri DE WANDEL, redar, Mijnheer Emiel LEUS, bouwkundige, en zijn echtgenote dame Maria DE WANDEL, zonder beroep, die hij hiertoe voor zoveel nodig bijstaat en machtigt, allen wonende te Sint-Amandsberg, Victor Braeckmanlaan, 47, handelende in hun hoedanigheid van zaakvoerders der voornoemde vennootschap, bezittende meer dan de helft van het maatschappelijk kapitaal, krachtens artikel 18 der statuten.

Welke verschijnenden, handelende zoals gezegd, ons het volgende uiteengezet hebben voorafgaandelijk aan de basisakte die het voorwerp is van deze akte.

Voorafgaandelijke uiteenzetting

1. Voornoemde vennootschap is eigenares van een perceel bouwgrond gelegen te LEDEBERG, ter plaatse genaamd "Bellevue", aan de IJzerenweglaan, te kadaaster bekend Enige sectie, nrs ex 450/y, ex 450/z, ex 451/w-1 en ex 451/x-1, hebbende een oppervlakte volgens meting van drie duizend eenentwintig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter.

Zo en gelijk deze grond afgeschetst staat, onder de loten A en C, op een plan ervan opgemaakt door de partijen, en welk aan deze zal gehecht blijven om ermede te worden geregistreerd.

Deze grond hoort voornoemde vennootschap toe om hem in meerdere oppervlakte aangekocht te hebben, gedeeltelijk jegens Mijnheer Jerome-Victor-Eduard-Alidor-Marie-Louis Van der Haegen, wisselagent, wonende te Gent, en gedeeltelijk jegens de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Roefloor", gevestigd te Gent, krachtens twee akten verleden voor de werkende notaris, de zeventiende mei negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven ten tweede kantore van hypotheken te Gent, de vijftiëntwintigste mei nadien, respectievelijk boek 2785, nr 1 en boek 2785, nr 2.

Eerste blad

Handwritten notes:
 1. 8/1
 2. 5/1
 3. 1/1

B 615279

De Pyba-Roefloor had haar deel aangekocht jegens voornoemde heer Jerome Van der Haegen, krachtens akte verleden voor de notaris Tytgat, te Gent, de vierde maart negentienhonderd zestig, overgeschreven ten tweede kantore van hypotheken te Gent, de veertiende maart nadien, boek 2579, nr 7.

En de heer Jerome Van der Haegen had beide delen aangekocht jegens de Naamloze Vennootschap Rey Ainé, gevestigd te Brussel, krachtens akte verleden voor zelfde notaris Tytgat, de vijftiengste januari negentienhonderd zestig overgeschreven ten tweede kantore van hypotheken te Gent, de achtentwintigste januari nadien, boek 2551, nr 10.

De maatschappij Rey Ainé had de grond aangekocht jegens Mevrouw Weduwe Jules-Lodewijk Leirens en kinderen, te Gent, krachtens proces-verbaal van openbare verkoping, gesloten door de notaris Maeterlinck, te Gent, de vierde juni negentienhonderd drieëntwintig.

2. De maatschappij Immobilio heeft zich voorgenomen op voorschreven perceel grond een gebouw met verscheidene appartementen op te richten, genaamd "RESIDENCE LETHA".

De uitvoering van de plannen van dit gebouw heeft zij toevertrouwd aan de heren Emiel Leus voornoemd en Paul Gavel, wonende te Gent. Deze plannen werden onderworpen aan de goedkeuring van de openbare diensten die bevoegd zijn inzake bouwwerken. De toelating tot bouwen werd verleend door de dienst der bouwvergunningen der gemeente Ledeberg, de achtste augustus negentienhonderd eenenzestig.

3. De onderneming van de ruw-bouw zal uitgevoerd worden door de voornoemde vennootschap "Immobilio".

4. Daar de verschijnenden verlangen de horizontale verdeling van de eigendom door te voeren, hebben zij besloten het gebouw "Residence Letha" te stellen onder het regiem van de medeigendom en het te voorzien van een woningstatuut.

Basisakte.

Na deze uiteenzetting hebben de verschijnenden, in hun hoedanigheid zoals gezegd, ons verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw "Residence Letha", waarvan sprake, te stellen onder het regiem van de medeigendom overeenkomstig met de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig die het artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Er werd een reglement van medeigendom opgemaakt met het doel: de rechten van eigendom en medeigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der medeigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat:

1/ het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt: de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel, de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.



B 615280

Tweede blad

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij eengezinde toestemming van al de mede-eigenaars; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring.

2/ het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

De verschijnenden hebben ons daarop de volgende documenten overhandigd tot bewaring onder onze minuten:

1° het reglement van mede-eigendom;

2° een plan, dat de tekening is van het liggingsplan van het gebouw, het perspectief van het gebouw, het plan van de kelders en de garages, het plan van het gelijkvloers en de parking en ten slotte het plan van de eerste tot en met de elfde verdieping;

3° het plan van het dakverdiep van het gebouw.

Deze documenten vormen samen de basisakte van het gebouw "Residence Letha".

Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Deze documenten zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven, nadat zij door de verschijnenden "ne varietur" getekend werden en door de ondergetekende notaris met de bijlagemelding bekleed werden; zij zullen ter zelfdertijde geregistreerd worden als deze akte en zullen voortaan integraal deel uitmaken van deze akte.

Verklaring van verdeling van het gebouw

De verschijnende vennootschap verklaart, bij monde van haar vertegenwoordigers, de verdeling van het gebouw te doen in appartementen en garages.

Deze wilsverklaring, geakteerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik tot stand: de appartementen en garages die op zich zelf kunnen het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen en garages omvat:

a. een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

b. een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een appartement of garage omvat noodzakelijkwijze de vervreemding en van het privatieve

gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bij behoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement of garage bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privaatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze appartementen en garages verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend/duizendsten; zij bestaan in medeigendom en in gedwongen onverdeelheid.

Beschrijving van het gebouw

Het gebouw "Residence Letha" zal een geheel vormen met een ingang op de IJzerenweglaan.

Het zal omvatten:

1. Kelderingen.

a/privatieve gedeelten: zeventenzestig (67) garagen, genummerd van 1 tot 67.

b/gemeenschappelijke gedeelten: een wasplaats voor auto's, een berging, een inrit voor auto's, een lokaal voor kindervagens en fietsen, twee liftkokers, twee aera's, een kelder voor de waterdrukpomp, boodschapkasten en de trapkoker.

2. Gelijkvloers.

a/Privatieve gedeelten: Drie appartementen, aangeduid onder de letters "BR", "CR" en "DR".

b/gemeenschappelijke gedeelten:

1° het verblijf van de huisbewaarder, bestaande uit een keuken met terras, een living, een hall, twee slaapkamers, een badkamer, een lavatory en een aera.

2° een portaal en ingangshall met trapkoker en liftkokers en een vuilniskoker.

3. Verdiepingen: eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende en elfde.

Op elk dezer elf verdiepingen, boven het gelijkvloers:

a/Privatieve gedeelten: Vier appartementen aangeduid onder de letters "A", "B", "C" en "D", gevolgd van het cijfer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 of 11, volgens de verdieping waar zij zijn gelegen.

b/Gemeenschappelijke gedeelten:

De trap, trappenhuis, liftkokers, liften, gemeenschappelijke hall en vuilniskoker.

De appartementen "A" zijn gelegen links langs vóór, van op de straat bekeken.

De appartementen "B" zijn gelegen links langs achter, van op de straat bekeken.

De appartementen "C" zijn gelegen rechts langs achter, van op de straat bekeken.

De appartementen "D" zijn gelegen rechts langs vóór, van op de straat bekeken.

De appartementen "A" en "D" zijn van hetzelfde type. Zij hebben ieder een oppervlakte van honderd zevenendertig vierkante meter zevenentachtig vierkante decimeter en omvatten in privative en uitsluitende eigendom: een hall, een living, drie slaapkamers, een keuken met terras, een badkamer, een lavatory met vestiaire.

De appartementen "B" en "C" zijn ook van hetzelfde type.

Zij hebben ieder een oppervlakte van honderd vijftwintig vierkante meter acht vierkante decimeter en omvatten in privative en uitsluitende eigendom: een hall, een living, twee slaapkamers, een keuken met terras, een badkamer, een lavatory met vestiaire.

4. Dakverdieping.

Gemeenschappelijke gedeelten: een overdekte terras en drie open terrassen, twee speelkamers en twee droogkamers, de liften en hun machinerie, de trap en het trappenhuis, een radio- en televisieantenne. Deze antenne is verbonden met ieder appartement, die een aftakdoos heeft in de living.

Verdelingstabel

der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke aandelen

Ondergrond: zevenenzestig garages, ieder één/duizendste of samen zevenenzestig/duizendsten: 67/1.000.

Gelijkvloers: Appartement "BR": zeventien/duizendsten: 17/1.000.

Appartement "CR": zeventien/duizendsten: 17/1.000.

Appartement "DR": negentien/duizendsten: 19/1.000.

Verdiepingen: Appartementen "A1", "A2", "A3", "A4", "A5", "A6", "A7", "A8", "A9", "A10" en "A11" en appartementen "D1", "D2", "D3", "D4", "D5", "D6", "D7", "D8", "D9", "D10" en "D11", ieder eenentwintig/duizendsten of samen: vierhonderd tweeenzestig/duizendsten: 462/1.000.

Appartementen "B1", "B2", "B3", "B4", "B5", "B6", "B7", "B8", "B9", "B10" en "B11" en appartementen "C1", "C2", "C3", "C4", "C5", "C6", "C7", "C8", "C9", "C10" en "C11", ieder negentien/duizendsten of samen: vierhonderd achttien/duizendsten: 418/1.000.

Totaal: duizend/duizendsten: 1.000/1.000.

Gemeenschappelijke diensten

De gemeenschappelijke diensten zullen in gang gebracht worden van zodra de helft der appartementen in staat van bewoning zullen zijn, dit wil zeggen van zodra de voltooiingswerken zullen beëindigd zijn.

Het is van dit ogenblik af dat de eigenaars zullen moeten bijeenkomen in algemene vergadering en hun bureau en beheerder benoemen.

De gemeenschapsonkosten zullen moeten gedragen worden door de medeeigenaars waarvan de appartementen bewoonbaar zullen zijn, vanaf de ingangsetting der gemeenschap-

pelijke diensten.

Teneinde het gebouw en zekere elementen te beveiligen zal de verwarming mogen in gang gezet worden door de maatschappij "Immobilio" op het ogenblik dat zij het nuttig zal oordelen en vóór enige ontvangst. Deze verwarmingskosten vóór ontvangst, maken een gemeenschapslast uit, vallende ten laste van de mede-eigenaars der appartementen naar rato van het aantal duizendsten dat ieder van hen bezit, overeenkomstig de verdelingstabel.

De kosten van plaatsing en van aansluiting der algemene tellers maken een gemeenschapslast uit, terwijl de kosten van plaatsing en van aansluiting der private tellers een particuliere last uitmaken.

Voorbehoud van gemeenschap

De PVBA "Immobilio" behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van eventuele aankoop door de aanpalende eigenaars van de gemeenschap van de muren en gevels die de naburige eigendommen scheiden van de garages waarvan sprake in deze basisakte, tot haar eigen voordeel te innen. Deze prijs zal rechtstreeks door gezegde vennootschap ontvangen worden, tegen haar eenvoudige kwijting en zonder tussenkomst der eigenaars en mede-eigenaars van het onroerend goed.

Indien evenwel gezegde eigenaars en mede-eigenaars (hun opvolgers, rechthebbenden of rechtverkrijgers) hun bemiddeling moesten verlenen ten voordele van gezegde vennootschap om haar toe te laten kwestieuze prijs te innen, dan verbinden zij zich dit te doen ten kostelozen titel en op eerste aanvraag. Voornoemde vennootschap zal in ieder geval de gemeenschap waarvan sprake mogen benutten voor haar zelf of voor derden van haar keuze, en tot alle doeleinden die zij nuttig zal oordelen, namelijk voor alle eventuele bouwwerken, en zonder uit dien hoofde om het even wat verschuldigd te zijn aan de eigenaars of de mede-eigenaars van het goed.

De rechten welke de vennootschap zich hier voorbehoudt brengen voor haar geen enkele verplichting mede van bescherming of onderhoud, noch van verantwoordelijkheid der muren en gevels, welke integendeel tot volledig risico, gevaar en last blijven van de respectievelijke mede-eigenaars van het onroerend goed.

Scheidsrechterlijk beding

Ieder geschil in verband met huidige basisakte en aanhangsels, hun interpretatie en uitvoering, zal onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter gekozen bij gemeen overleg door de in geschil zijnde partijen, of bij gebreke hiervan, door de heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, op verzoek van de meest naarstige partij. Deze scheidsrechter zal de machten hebben van "goede man", vrijgesteld van de verplichting de regelen van het recht en van de rechtspleging na te volgen

en gemachtigd om te oordelen naar billijkheid. Zijn beslissing zal uitgesproken worden in laatste aanleg en uitgevoerd worden door de partijen, zonder beroep noch verhaal.

Volmacht

Alle nodige machten worden aan de PVRA. "Immobilio" verleend ten einde met de gemeente Ledeberg een ruiling aan te gaan betreffende de delen grond aangeduid op het hiervoor ingeroepen grondplan, onder de letters B en C, ten einde de rooilijn in overeenstemming te brengen met het urbanisatieplan.

Deze ruiling aan te gaan mits de voorwaarden en lasten die gezegde vennootschap zal goedvinden.

Ten dien einde alle akten en stukken te tekenen.

Onkosten

De onkosten van de huidige basisakte maken de eerste gemeenschappelijke last uit.

Zij bedragen vijftig frank per duizendste.

De betaling van dit aandeel geeft recht op een kopij van deze akte.

Een uitgifte van dezelfde, waarvan de kostprijs begrepen is in bovenvermelde onkosten, zal aan de beheerder van het gebouw worden afgeleverd om deel uit te maken van het archief der gemeenschap.

Keuze van woonplaats

Ter uitvoering dezer wordt woonplaats gekozen ten maatschappelijke zetel te Sint-Amandsberg.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Sint-Amandsberg, Victor Brackmanlaan, 47.

En na gedane voorlezing tekenden de verschijnenden met ons, Notaris.

[Handwritten signatures and initials]

Geregistreerd te GENT (I),

den 2de September

1900 Graue en Zedig

boek 52, blad

15, vak 14.

vier rollen

geen verk

Omvangen

Handende frank

R: 100 f

[Handwritten signature]

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

"RESIDENCE LETHA"

te LEEDEBERG, "Belle Vue"

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1.- Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van achtste juli negentienhonderd vierentwintig) hebben de medeëigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

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

Artikel 2.- Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

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

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

HOOFDSTUK II.- WONINGSTATUUT.

Section 1.- Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

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

De privatieve delen worden genoemd "appartementen" en "garagen".

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

1°/ het appartement waarvan elk zich de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.

Eerste Blad

Handwritten signature and initials

2°/ de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op dit zelfde 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 en garages, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privative bestanddelen.

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

Artikel 6.- De lijst met de benamingen der privative delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privatief deel in de gemeenschappelijke delen, komt voor in de basisakte.

Artikel 7.- De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk :
De grond.

De scheidsmuren en afsluitingshekkens, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de balustraden, de leuning van balkons en vensters, rolluiken en schouwven, de leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen of de lokalen, die van de appartementen en garages afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen en garages dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige liften en hun machines, de loge en lokalen bestemd voor de huishouding, de terrassen, de speel- en droogkamers boven op het gebouw, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van achtste juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik.

Artikel 8.- De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagname van zaken met de appartementen en garages waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

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

Artikel 9.- Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, van de garage met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden

Tweede Blad

[Handwritten signature]
25 p

met de deuren, de gemeenheden der scheids wanden, welke de appartementen onderling afscheiden, evenals de garages, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer, met hun luiken of rolluiken en lemnings, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen en garages, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen en garages en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit telefoon).

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

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

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

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

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

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

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

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

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van

Derde Blad



de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 13.- De inwoners zullen mogen gebruik maken van radio en televisieposten in hun appartement, maar zij zullen zich deszake moeten schikken naar de politiereglementen en de andere inwoners niet storen door luidruchtige uitzendingen.

Zij zullen te dien einde moeten gebruik maken van de aftakdoos op de gemeenschappelijk antenne die zich bevindt in de living van hun appartement.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. Te dien einde zijn lege buizen aangelegd met aansluiting in de hall van het appartement.

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

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

Artikel 15.- De garages zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaatsen voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen met uitsluiting van alle huurrijtuigen.

Sectie II.- Bediening en beheer van het gebouw.

Artikel 16.- Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

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

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

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

Artikel 19.- De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld, wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door hare beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten, welke op de dagorde

staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

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

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

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

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijftientwintig procent van de duizendsten van het cnroerend goed bezitten.

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

Artikel 21.— De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren, bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

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

Artikel 22.— De dagorde wordt opgemaakt door degene, die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

Artikel 23.— De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal duizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niet-trein op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadgevende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, die de vergadering niet bijeen, volmacht had gekregen, zoude beheerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-

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

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke hij zal bepalen.

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

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

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

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

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

Artikel 25.— Het bureau 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 inontvangstneming van het gebouw zal de P.V.B.A. "Immobilio" deel maken van dit bureau met beraadslagende stem.

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

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

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

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet

verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzetend tegen het voorstel tenzij nochtans indien het een tweede vergadering betreft, de eerste niet in getal geweest zijnde.

De beslissingen, betreffende het genot van de gemeenschappelijke 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 medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 29.- Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zij moet de vergadering als leden het beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan vijfhonderd/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 na dezelfde dagorde, en deze zal beslissen welke 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 beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze een maand te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen; de Voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechvaardigende stukken, na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk jaar zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

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

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

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

Sectie III.- Verdeling van de lasten en gemeen-

Zevende Blad



schappelijke ontvangsten.

Artikel 32.- Er bestaan particuliere meters voor water, gas en electriciteit voor elk appartement en voor de gemeenschappelijke delen.

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

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 in de basisakte is vermeld.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering.

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

Artikel 34.- De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

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

2° het loon van de huisbewaarder en de sociale lasten;

3° de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;

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

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

6° de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende behoeftigheden 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.

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

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

Artikel 37.- De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen.

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

Achtste Blad

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "M. H. J.", and the initials "E. J." are written in the left margin.

Artikel 38.- De niet noodzakelijke herstellingen en werken naar die een geneogen of een verbetering meebrengen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het onroerend goed en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

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

Artikel 39.- De medeëigenaars zullen door hun appartementen en garages doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Dese doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftig juli tot vijftiende 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 van Gent, 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, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

Artikel 40.- Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelogd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 41.- De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek), en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degeen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde personen of medeëigenaar.

Artikel 42.- In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 43.- In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter sake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel zes.

Sectie IV.- Verzekering en heropbouw

A. Onroerend goed.

Artikel 44.- De verzekering, zowel van privaten zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeen-

schaappelijke zaken, zal voor alle medeëigeneers bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door de electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algeesene vergadering te bepalen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de P.V.B.A. Incubillo en de aanbesteders zullen haar de door haar betaalde premien terugbetalen, in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De beheerder zal hierna al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot deders rechten in den mede-eigendom.

De medeëigeneers 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 45.—Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 46.—Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgecefeld door een der medeëigeneers of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algeesene voor alle persoonlijke redenen van een der medeëigeneers, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 47.—In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geind worden, in tegenwoordigheid van de medeëigeneers, aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

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

Artikel 48.—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 medeëigeneers behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

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

b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der stemmen (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 maanden na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke interesten rechtens en zonder aanspanning 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 het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dazer overlaten, 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 naarstige partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke interesten, tusschentijds betaalbaar als de gedeeltes van het kapitaal.

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

Artikel 49.- a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verzekeringen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen tusschen te komen hebben in het voorschot van de

Elfde Blad

Handwritten signatures and initials:
M. J.
J. J.
D. J.

gebeurlijke kosten van de heropbouw.

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

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

B. Ongevallen.

Artikel 50.- 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 slaachtoffer wege 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 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 P.V.B.A. "Immobilio".

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 51.- 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 van beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

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

Artikel 52.- In geval 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 van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspuiten

mit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechtheb-
benden.

Sectie I.- Onderhoud.

Artikel 53.- De werken van het schilderen der gevels, zo-
wel aan de voorzijde als aan de achterszijde, inbegrepen de
ramen, leuningen en vensterluiken, zullen moeten plaats grij-
pen 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,
diese zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door
ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van
zorg en goed onderhoud bewaart.

Artikel 54.- De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels
en ovens als tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en
als er zijn, moeten laten vigen, telkens het nodig zal zijn
en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik
maken.

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

Sectie II.- Uitzicht

Artikel 55.- De medeëigenaars en hun bewoners zullen
aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclame-
borden, schakstjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaat-
sen.

Sectie III.- Inwendige orde.

Artikel 56.- De medeëigenaars zullen slechts in de gara-
gen mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout wanneer het gebruikt wordt zal slechts 's mor-
gens vóór tien uur mogen naar boven gedragen worden.

Artikel 57.- De gemeenschappelijke delen, namelijk de
ingangshal, de trappen en de achteruit, zullen altijd vrij
moeten gehouden worden; diensgevolge zal er nooit om het
even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrij-
tuigen.

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

Artikel 58.- Op de rustingen en in de gangen zal er geen
enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het
uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen
het poetsen van schoenen, enz... .

Artikel 59.- Het is volstrekt verboden in het gebouw
gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden, de gas-
aansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

Artikel 60.- De medeëigenaars, evenals hun huurders of
bewoners, zullen slechte honden, katten en vogels mogen hou-
den, ten titel van verdraagszaamheid; 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.

Section IV. - Rust, Zedelijkheid.

Artikel 61. - De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familie-vader".

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

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

Een enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de liften 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 62. - De huurovereenkomsten, door de eigenaars en huurders gesloten, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familie-vader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

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

Artikel 63.- De medelidgenaren en hun rechthebbers moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

Section V.- Bestemming der lokalen.

Artikel 64.- In het gebouw mag er geen handel gedreven worden.

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

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

Artikel 65.- 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 buitentrappen, 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 aan de ingangsdur een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aangevaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.

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

Artikel 66.- In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongeschikte of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

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

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

Section VI.- Huishouder.

Artikel 67.- Een huishouder zal door de algemene vergadering aangesteld worden, waardoor ook zijn vergoeding zal vastgesteld worden.

De eerste huishouder zal benoemd worden door de P.V. d.a. "Amobilio".

Hij zal aangeworven en betaald worden per trimester, door de morgen van de beheerder, die hem zal kunnen ontslaan na zich hiervoor in betrekking te hebben gesteld met de beheerder.

Handwritten signature and initials

Artikel 68.- De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wol onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten :

1. de gemeenschappelijke plaatsen, voetpaden en koer in zeer zuivere staat houden.
2. de keukenafval wegruimen.
3. de pakjes en boodschappen aannemen en ze ter beschikking van de bewoners houden. Het is hem nochtens verboden aangekonde brieven of stukken te aanvaarden, zonder behoorlijke volmacht, en ook geen pakjes tegen terugbetaling tensij hij voorafbetaling heeft ontvangen van de bestemming.
4. de appartementen te koop of te huren laten en doen bezoeken.
5. het gaan en komen in het gebouw bezaken.
6. over het algemeen, al doen wat de beheerder hem zal opleggen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Hij de huisbewaarder is een looper (passo-partout) naargeleegd onder verzegelde omslag. Daarvan zal hij slechts mogen gebruik maken in de uitzonderlijke gevallen die door de algemene vergadering zullen vastgesteld worden.

Artikel 69.- De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen, daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten.

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

Artikel 70.- De beheerder zal gehouden zijn de huisbewaarder te ontslaan, wanneer de vergadering der medeëigenaars het beslist.

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

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

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

Section VII.- 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 verzegelde stem.

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

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

Zestiende Blad.

Handwritten signature and initials:
M.H.C.
25 f

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

Artikel 72.- De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen; indien de beheerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen en de geschriften bij te houden; de vergaderingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Artikel 73.- De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift; hij moet toezicht uitoefenen op de huishoofden, gebeurlijk op eigen hand de werken en drijvende herstellingen vaststellen, evenals degenen die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderbavig reglement, de gelden te controliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 74.- De beheerder duikt een bewaakende aan, die aan het ontbrekend goed gehecht blijft.

Artikel 75.- De beheerder zal waken over het dagelijks algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel 76.- De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad op de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Hij hoogerkringendheid zal bij zelf alle maatregelen van bewaking treffen.

Artikel 77.- De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om het jaar aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars, op het ooc te laten het hofid te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

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

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering

besloten, te eisen.

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

Vooralsoer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het almeerd van de beheerraad verzekezen, doch hij zal dit almeerd tegenover de herden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigde, zullen interesten optrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

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

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de hurgelden 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.

Artikel 78.— De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

Sectie VIII.— Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 79.— Behouds de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake is in het woningstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel tweehonderdig 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 uit voortvloeien van deze sectie nitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen almeerd van de medeëigenaars.

Sectie IX.— Algemene schikkingen.

Artikel 82.— In geval van onvrede tussen de medeëigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de beheerder zullen de mogelijkheden, betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen

Handwritten notes:
15
A

afkeuring of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest nasietige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welks arrondissement het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsrecht 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 statuten en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaarde, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Troch, 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.

Blijkensgevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van on het even welk recht, van on het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortvloeien, 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 arrondissement van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf, lege van de huishouding.

"De variatur" getekend door de partijen en door ons notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte van 31 augustus 1962.

Negentiende en laatste Blad

Geregistreerd te GENT (I),

den 22 september.

1960 twee en zestig.

boek 18, blad 28, vak 8.

negentien rollen, geen verzoeken

Ontvangen *Blondelle*

DE ONTVANGER,

B: 100 f.