

1888



LE LIVRE
DU NOUVEAU

LE LIVRE
DU NOUVEAU

MAURICE QUAGHEBEUR

Éditions des livres de M^{re} Jean De Winton

Éditions des livres de M^{re} Jean De Winton

LE LIVRE

LE LIVRE

TEN JARE NEGENTIENHONDERD NEGEN EN ZESTIG, DEN TWEE
EN TWINTIG JANUARI.

Voor ons Meester Maurice Quaghebeur, Notaris te Oostende.

ZIJN VERSCHENEN:

1) Mijnheer Renaat-Camiel-Cornelius COUSIN, zonder beroep, geboren te Loker op twaalf april negentienhonderd achttien, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt Mevrouw Isabelle-Marie DEWAEGENAERE, zonder beroep, geboren te Menen op veertien maart negentienhonderd tien, samen wonende te Oostende, Westhelling 3 en gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, krachtens hun huwelijkskontraakt ontvangen door notaris Jozef Vroman, te Menen op vijf en twintig september negentienhonderd zes en veertig.

2) Mijnheer Raphaël-Jozef RYCKX, tekenaar, geboren te Ichtegem op zeven maart negentienhonderd zeventig, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt Mevrouw Margareta-Gilberta MONBALLIU, zonder beroep, geboren te Gistel op vier oktober negentienhonderd veertig, samenwonende te Moere, Oostzijde 21, en gehuwd onder het beheer der algemene gemeenschap van goederen krachtens hun huwelijkskontraakt ontvangen door notaris Justin Boedts te Eernegem op vierentwintig april negentienhonderd twee en zestig.

Samen hierna genoemd "De Komparant".

De komparant zet ons het volgende uiteen en vraagt akte ervan:

De echtgenoten Renaat Cousin-Dewaegenaere zijn eigenaars gemeen en onverdeeld tot beloop van vier/vijfden en de echtgenoten Raphaël Ryckx-Monballiu gemeen en onverdeeld voor één/vijfde van een perceel bouwgrond, oude standplaats van het huis gelegen Van Iseghemlaan nummer 69, bekend ten kadaster of het zijnde geweest sektie A nummer 1596/L/13 voor een oppervlakte volgens titel van vijf en zeventig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven goed behoort de komparant toe met de alsdan erop staande en thans afgebroken gebouwen, bij aankoop jegens Mijnheer Robert-Gilbert Vanbiervliet, aannemer, echtgescheiden echtgenoot van Mevrouw Jeanne Clauwaert, wonende te Fernegem, Oostendse baan, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Maurice Quaghebeur te Oostende op zeven juli negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven ten tweede kantore van grondpanden te Brugge op negenentwintig juli volgend boek 1070 nummer 2. Zelfde goed behoorde aan de Heer Robert Vanbiervliet bij aankoop jegens de Heer Marcel Dondeyne, architect en zijn echtgenote Mevrouw Marie-José Libeer, zonder beroep, te Oudergem blijkens akte verleden voor Meester Franciscus-Josephus Van Caillie, notaris te Oostende op negentien maart negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantore te Brugge op twintig april volgend, boek 530 nummer 7.

Zelfde goed behoorde de echtgenoten Dondeyne-Libeer toe bij aankoop jegens Mevrouw Antoinette Carolus, weduwe Elie Goor, zonder beroep, te Schaarbeek, blijkens akte verleden voor Meester Jacques Ghyoot, destijds notaris te Oostende, op negen en twintig maart negentienhonderd zeven en vijftig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Brugge op acht mei volgend boek 9546 nummer 4.

Dit goed was afhangende van de wettige gemeenschap van goederen die, bij gebrek aan huwelijkskontrakt, bestaan heeft tussen de Heer Elie Goor en zijn echtgenote Mevrouw Antoinette Carolus, bij aankoop jegens Mejuffer Clothilde Olieslagers te Schaarbeek, blijkens akte verleden voor Meester Edmond Van Iseghem, destijds notaris te Oostende, op tien maart negentienhonderd twee en twintig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Brugge op twaalf april volgend boek 4173 nummer 37.

De Heer elie Goor, in leven gehuisvest te Schaarbeek is aldaar intestat overleden op dertien april negentien-

honderd twee en veertig, zonder nalating van reservataire erfgenamen. Bij akte ontvangen door Meester Van Beneden, destijds notaris te Schaarbeek, op zeven maart negentienhonderd dertig, behoorlijk geregistreerd, heeft hij zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Antoinette Carolus begiftigd met de geheelheid en in volle eigendom van al zijn nagelaten goederen.

RESIDENTIE BELVEDERE.

De komparant heeft het inzicht om op voorbeschreven perceel bouwgrond, een residerend onroerend goed op te richten, waarvan de privatieven bestemd zijn om het voorwerp uit te maken van een recht van uitsluitende en private eigendom en waarvan de dingen en delen, bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik van de verscheidene eigendommen, gemeen zullen zijn en zullen toebehoren in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle eigenaars en dit voor het gedeelte, hierna aangeduid.

Gezegd onroerend goed zal genaamd worden "Residentie Belvedere" en zal bestaan uit:

- op het gelijkvloers: een handelslokaal;
- op de eerste tot de zevende verdieping: op elk van deze verdiepingen: een appartement;
- op de technische verdieping: een appartement.

De komparant heeft het voornemen de verscheidene private eigendommen te verkopen, hetzij gedurende de loop van de constructie, hetzij voltooid.

In een eenheid van opvatting en verwezenlijking zal de komparant zowel de gemene dingen of delen als de private, bouwen of laten bouwen door de door hem aangeduide personen en dit hetzij voor zijn rekening, hetzij voor rekening der aanwerfers van een eigendom op plan.

Voor zoveel als nodig, zal ieder aanwerver in zijn hoedanigheid van medeïgenaar van de grond, moeten afzien van het recht van natrekking, welke in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover dit voornoemd recht op de private delen van de residentie draagt, met uitzonde-

ring nochtans van de privatieve delen, waarvan hij zich de eigendom heeft voorbehouden ten titel van natrekking.

Dit uiteengezet zijnde, vraagt de komparant ons akte:

- door zijn wil van nu af, de op te richten residentie te onderwerpen aan het speciaal regime voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek. Daaruit volgt dat, vanaf de eerste verkoop of afstand, de residentie in kwestie, zal verdeeld worden in: ten eerste in privatieve delen, welke het voorwerp uitmaken van het recht van privatieve en uitsluitende eigendom en ten tweede in gemene delen, welke het voorwerp uitmaken van het recht van gedwongen en onverdeelde medeëigendom.

- van het reglement van inwendige orde hierna, welke hij heeft opgesteld in het vooruitzicht de rechten en plichten van alle medeëigenaars, te bepalen, voornamelijk voor wat het genot van het onroerend goed en voor wat het leven in gemeenschap betreft, dit reglement zal wet zijn tussen de medeëigenaars, waaraan alle eigenaars zich, zowel nu als in de toekomst, zullen moeten onderwerpen.

In ieder overgankelijke of verklarende akte van eigendom of van genot, de pachten erin begrepen, zal de nieuwe belanghebbende moeten gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen, welke uit dit reglement voortspuiten. Ze zullen ook gesubrogeerd zijn inde uitwerkingen van de besluiten van de algemene vergaderingen der medeëigenaars welke regelmatig zullen plaatshebben gelijkvormig met het huidig reglement.

Bij gebrek aan geschrift, zal het feit, eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of zelf betrekker te zijn, de verplichting medebrengen zich in alle punten te schikken naar de voorschriften welke in huidig reglement vervat zijn.

'Deze uiteenzetting aldus gedaan zijnde verklaart ons de komparant hetgeen volgt !

Deze uiteenzetting aldus gedaan zijnde heeft de komparant ons het algemeen reglement van medeëigendom en inwendige orde, alsook de plans van de Résidence Belvedere overhandigd, om alles hieraangehecht te blijven en er een integrerend deel van uit te maken.

BEWIJSSCHRIFT VAN EENZELVIGHEID

De ondergetekende Notaris op het zicht der door de wet vereiste stukken bevestigt de juistheid der voornamen, naam, plaats en data van geboorte van de komparanten zoals ze ten hoofde dezer zijn aangeduid.

WOONSTKEUS

Voor de uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke hierboven aangeduide domicilie.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostende.

Datum als voormeld.

En na gedane lezing hebben de komparanten samen met de notaris getekend.

Volgen de Handtekens.

Geregistreerd drie bladen één renvooi te Oostende, Reg. & Succ. II op 30 januari 1969. Boek 55 blad 75 vak 17. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger, getekend a.i. M.TOURNOY.

Het kohier van medeëigendom en onroerend statuut.

Algemene uiteenzetting.

ARTIKEL EEN: OMSCHRIJVING EN DRAAGKRACHT.

Gebruik makende van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, de komparant heeft als volgt opgesteld het statuut van het onroerend goed, alles regelende wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de mede-eigenaars of titularissen van werkelijk recht, huidige als toekomstige; zij zijn bij gevolg onwizigbaar bij gebrek aan algemeen akkoord der medeëigenaars, hetwelk door overschrijving op het hypotheekenkantoor tegen derden tegenstelbaar zal zijn.

ARTIKEL TWEE: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Bovendien wordt er een reglement van inwendige orde vastgesteld, dat tussen de partijen en hun rechthebbende ten welke titel ook zal gelden, dit betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, dit voornoemd reglement is aan wijzigingen in de voorwaarden welke het aanduidt onderhevig. Nochtans is dit reglement het werkelijk statuut niet. Er dient opgemerkt dat deze wijzigingen niet onderworpen zijn aan overschrijving.

ARTIKEL DRIE: REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

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

HOOFDSTUK EEN.

INLEIDENDE UITEENZETTING.

ARTIKEL VIER: OPPERVLAKTE EN BEGRENZING VAN HET EIGENDOM.

Zoals vooraf is uiteengezet heeft de grond, gemeen aan alle toekomstige eigenaars van de Residentie

"Belvedere" een oppervlakte volgens titel van vijf en zeventig vierkante meter. De oppervlakte van de grond in onverdeeldheid is niet gewaarborgd. Het verschil in min of meer, dat zou kunnen bestaan met de werkelijke afmetingen, zelfs zo het meer dan één/twintigste is, zal profijt of verlies zijn voor de medeëigenaars.

ARTIKEL VIJF: NUMMERING.

De privatieven in voornoemde residentie worden aangeduid met het cijfer die de verdieping aanduidt waarop ze gelegen zijn.

ARTIKEL ZES: SAMENSTELLING VAN HET ONROEREND GOED.

De Residentie "Belvedere" omvat :

1) Het vlak van de ondergrond.

a) Als privatieve delen.

De winkelkelder, de private bergplaatsen namelijk een per appartement en genummerd van 1 tot en met 8.

b) Als gemene delen.

Lift, gang, trap met trapzaal, een algemene bergplaats stookplaats met bergplaats voor brandstoftank, twee plaatsen voorzien voor de tellers en een lokaal voor de vuilnisbakken.

2) Het vlak van het gelijkvloers omvat:

a) Als privatieve delen:

Het privatief "o" omvat: Het handelslokaal met afzonderlijke ingang deur, met achteraan een bergplaats, W.C. en vestiaire.

b) Als gemene delen.

Hall, lift met trap en trapzaal, kast voorzien van de tellers.

3) Op de vlakken van de eerste tot de zevende verdieping inbegrepen.

Op elk van deze verdiepingen zijn de privatieven identiek.

a) Als privatieve delen.

Een appartement omvattende: Hall, living en keuken met terras uitgevende op de Van Iseghemlaan, twee slaap-

kamers uitgevende op de binnenkoer, een nachthall met ingemaakte kast, W.C. en badkamer.

1) Als gemene delen.

Lift, trap en trapzaal.

4) Op het vlak van de achtste technische verdieping.

a) Als privaatieve delen.

Het appartement omfattende: living met terras uitgevende op de Van Iseghemlaan, gang met ingemaakte kast, een slaapkamer en keuken uitgevende op de binnenkoer, keuken en badkamer met W.C.

b) Als gemene delen.

Lokaal voor motor van de lift, trap en trapzaal.

5) Boven op het dak.

Het platte dak met de bovenbouw van schoorstenen en aeras.

ARTIKEL ZEVEN: PLANNEN.

De residentie "Belvedere" is afgebeeld in twee plannen, opgemaakt door de bouwkundige Lippens op dertien mei negentienhonderd zeven en zestig, en aangepast op drieëntwintig augustus negentienhonderd zeven en zestig en op achttien november negentienhonderd acht en zestig, dewelke aan huidige akte gehecht zullen blijven om samen met deze geregistreerd te worden na "ne varietur" getekend geweest te zijn door de komparant en de notaris.

Op het eerste plan staan afgebeeld de kelder en het riolennet, het gelijkvloers, de verdiepingen van 1 tot en met 7, het technisch verdiep en het dakplan.

Op het tweede plan staan afgebeeld de inplanting en het situatieplan, de dwarsdoorsnede, de langsdoorsnede en de voorgevel.

Gezegde plannen vormen een geheel met de huidige akte, ze moeten gelezen en verklaard worden, de ene in functie van de andere.

Ingeval van onenigheid tussen deze verschillende dokumenten is het de beschrijving van het gebouw die de doorslag geeft.

ARTIKEL ACHT: BIJZONDERE VOORWAARDEN, RESERVES EN ERF-
DIENSTBAARHEDEN.

I. Het is altijd toegelaten:

- a. De binnenverdeling der eigendommen, te wijzigen.
- b. Twee of meerdere eigendommen, welke op hetzelfde vlak gelegen zijn, in één enkel eigendom te verenigen.
- c. Een of meerdere plaatsen of delen van plaatsen van een privaatief eigendom, in te lijven bij het naburig eigendom op het zelfde vlak gelegen.
- d. Twee privaatieve appartementen zich rakende bij het plafond en vloer door een private trap te verenigen om aldus een appartement "duplex" te vormen.

In deze gevallen, de totaliteit der aandelen in de gemene delen van de eigendommen, aldus gewijzigd zal onveranderd blijven, maar de respectievelijke aandelen van ieder eigendom, aldus gewijzigd, zullen verminderd of vermeerderd worden, bij gemeen akkoord der partijen en dit rekenschap houdende met de gewijzigde oppervlakte.

Art. 10. Na de wijzigingen te hebben uitgevoerd, toegelaten bij a, b, c, en d die voorafgaan, terug te keren tot de oorspronkelijke opvatting, welke deze is op de plannen afgebeeld en hieraan gehecht of tot gelijk welke andere opvattingen, verenigbaar met het rustig genot, op hetwelk alle bewoners van de residentie recht hebben.

Art. 11. Indien de hierboven vermelde wijzigingen een verandering te weeg brengen, hoe klein ze ook weze aan de gemene delen, zullen de plannen moeten onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering, die met eenvoudige meerderheid zal beslissen.

De algemene vergadering zal deze toelating kunnen ondergeschikt maken aan bijzondere voorwaarden. Dezelfde toelatingen zullen kunnen verleend worden aan huurders, indien hun respectieve eigenaars er hunne toestemming voor geven.

Alle werken zullen moeten uitgevoerd worden door de

aangepaste technische handelwijze te benutten, de meest aangepaste in het vooruitzicht zoveel mogelijk het genot der bewoners niet te storen.

2. De komparant zal het recht hebben de wijzigingen aan te brengen aan de plannen, die zouden geëist worden, door de bevoegde overheden of door de regie van water, gas en electriciteit, deze vereist om de regels der kunst te eerbiedigen, voor het bouwen of bestemd, naar het advies van de architect van het gebouw, om de gemene delen te verbeteren en ook de privatieve delen, of voor de doeltreffendheid der gemene toestellen en eindelijk deze, welke de komparant noodzakelijk zou achten of nuttig gedurende de bouw, gelijkvormig met de opvattingen van de komparant, die alleen rechter is in deze zaak, zelfs indien er wijzigingen zouden uit voortvloeien voor de gemene en privatieve delen.

Onder andere, ten voorbeeldige titel, kan de komparant de in functie zijnde plannen wijzigen, ingevolge de uitslagen van de studie van beton.

De komparant behoudt zich het recht voor, gedurende gans de tijd van de bouw en verkoop, wijzigingen aan te brengen over het uitzicht van het gebouw, zonder dat de medeëigenaars er zich kunnen tegen verzetten.

In geen enkel geval, zal de aanwerver verhaal kunnen uitoefenen, zowel op de bouw, vervanging of de volume van de kolonnen en balken in beton.

Meer bijzonderlijk de vorm, de oppervlakte en zelfs de juiste plaats der lokalen, der privatieven van de ondergrond zal gedaan worden in functie der uitslagen van de studie van beton en geen enkele klacht zal mogen ingediend worden in dit opzicht, betreffende de insnijdingen voor de scheden of buizen, die er zouden doorgaan.

3. De komparant behoudt zich het recht voor, op de prijs van afstand van de gemene muren en de laterale gevels.

Hij heeft alleen het recht te laten overgaan tot de

afmeting, tot de schatting van het geheel of gedeelten van gezegde muren, de afstandsprijs te ontvangen en er kwijtschrift van af te leveren.

Hij zal de akten en de processen-verbaal van afstand van de gemene muren, ondertekenen in naam der medeëigenaars.

Het huidig voorbehoud mag geen uitwerking hebben, die gelijk welkdanige verantwoordelijkheid voor de komparant zou hebben of de verplichting deel te moeten afdragen in de kosten van onderhoud, herstelling, bescherming en heropbouw van gezegde muren.

4. De komparant zal het recht hebben, 't zij kollektieve, 't zij individuele verwarmingsinstelling te laten aanbrengen en de geschikte werken uit te voeren, die zich opdringen, zoals de inrichting der scheden, schouwen enz. en dit zowel in de gemene als in de privatieve delen. Dit is ook hetzelfde voor de eventuele instelling voor warm water.

Hij zal het recht hebben door de gemene en privatieve delen te gaan met de buizen, afleidingen, scheden en kolonnen in beton enz. zowel voor het gezamenlijk stelsel als voor de individuele stelsels, zelfs indien er door een verlies zou ontstaan in de gebruikbare oppervlakte.

De komparant is de enige rechter om te beslissen over de juiste plaats van de vergaarbakken van brandstoffen en van de buizen die ze moeten voeden en dit zowel in de privatieve delen als in de gemene.

Het is wel verstaan dat in geval van instelling van een systeem voor een kollektieve verwarming, de medeëigenaars zullen geen toegang hebben tot de stookkamers; de gezegde toegang is voorbehouden aan de syndic of aan de door hem afgevaardigde en aan de personen belast met de weer op gang brengen of het onderhoud, en aan de komparant.

5. Alleen de komparant heeft het recht een of meer eigendommen te splitsen.

6. De komparant behoudt zich het recht voor, achteruit te bouwen voor het appartement van de achtste verdieping.

Het genot van de terras aldus gevormd, zal aan de eigenaar van het appartement in achteruitbouw, toebehoren voor zoveel dit het gedeelte betreft gelegen vóór hun appartement en dit ten titel van erfdienstbaarheid en werkelijk recht. De toegang tot het dak is verboden.

7. Ten titel van erfdienstbaarheid, in het voordeel of ten laste van ieder privaatief, wordt er bepaald dat de touwschijven, haken en andere toebehoorten nodig of nuttig voor verhuizingen of binnenbrengen van mobielier en meubels, zullen mogen geplaatst worden aan de dakgoten, balkons of terrassen aan de gevel.

Ieder eigendom zal zonder vergoeding, het omhoog of omlaag brengen van meubels, moeten dulden en toegang verlenen tot de appartementen en terrassen in het voordeel der personen, belast met gezegde verhuizingen of binnenbrengen van meubels.

8. Elkeen van de privaatieve eigendommen van de Residentie, zal verkocht worden met alle erfdienstbaarheden, aktieve en passieve, zichtbare of geheime, voortdurende of onderbrokene, waardoor het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn of worden, met gelegenheid voor de aanwerver de ene te doen gelden en zich te verdedigen tegen de andere, dit alles op zijn kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de komparant, noch verhaal tegen hem en zonder dat deze vermelding aan gelijk wie, meer rechten kan geven, dan zij zouden verrechtvaardigen bij regelmatige titel, overgeschreven en niet verjaard.

9. In genottreding.

Tenainde schade en ongemakken te voorkomen, voortvloeiende uit een voorbarige bezetting, de aanwervers leggen zich het verbod op, bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige voltooiing, zowel van de privaatieve delen als van de gemene delen van het onroerend goed.

Met inbezitneming, moet verstaan worden, niet alleen de rechtstreekse bezetting, maar ook het feit, het meubilair aan te brengen of de schilders te zenden om de schilderwerken of versieringen uit te voeren of zelfs het feit de sleutel af te halen of te laten afhalen.

Het blijft nochtans wel verstaan dat de komparant of zijn afgevaardigde het recht heeft, aan de aanwerkers een voorlopige bezetting toe te laten van hun privaatief, maar dan zal de gezegde eigenaar alleen verantwoordelijk zijn voor zijn privaatief, hij zal automatisch alle verval of beschadiging dewelke zou kunnen veroorzakt zijn, ten zijnen laste nemen, en zal alle ongemakken moeten afdragen, te wijten aan een voorbarige bezetting.

Langs de andere kant, mag deze voorlopige bezetting in geen enkel geval de normale voltooiingswerken hinderen.

10. Wat betreft de wijzigingen voorzien in het huidig artikel zeven, zal de komparant geenzins de toelating nodig hebben van de andere eigenaars.

HOOFDSTUK TWEE: STATUUT VAN HET ONROEREND GOED.

Artikel acht bis: Bepaling.

Het onroerend goed omvat privaatieve delen, waarvan de eigenaar de privaatieve eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom aan alle eigenaars zal toebehoren voor het gedeelte, hierna bepaald.

De appartementen worden genaamd "privatieven".

Artikel negen: Verdeling van de gemene delen.

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die als volgt toebedeeld worden:

Het handelslokaal op het gelijkvloers met zijn kelder118/1000

Ieder der appartementen van de eerste tot en met de zevende verdieping, met hun kelder, honderd dertien, hetzij voor de zeven791/1000

Het appartement van de achtste verdieping

met zijn kelder $\frac{91}{1000}$
SAMEN DE 1000/1000sten(duizend/duizendsten) $\frac{1000}{1000}$

Zoals hierboven gezegd, de verdeling van de gemene delen tussen de privatieve eigendommen op het zelfde vlak, zal veranderd worden, indien bij toepassing van artikel acht, een deel van een privaatief eigendom is ingelijfd in het naburige eigendom en dit, rekening houdende van de aldus gewijzigde oppervlakte.

De vergelijkende waardering der aandelen van eigendom van de gemene delen, zoals ze hierboven is bepaald, kan niet gewijzigd worden, welke ook de variaties zijn, ondergaan door de respectieve waarde van de eigendommen, namelijk tengevolge veranderingen of wijzigingen, welke zouden verricht worden in gelijk welk deel van het onroerend goed, dan door beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars van het onroerend goed; besluit bij eenparigheid der belanghebbenden.

De duizendsten werden gesteund op de bouw van acht privatieven en een technische verdieping.

ARTIKEL TIEN: GEMENE DELEN.

De gemene delen van het onroerend goed zijn de volgende;

1. De grond, zoals hierboven beschreven.
2. De grondvesten, de grote gevelmuren, van de puntgevel of van de buitenmuren, de gemene muren, welke het onroerend goed afscheiden van de naburige eigendommen.
3. Het betongeraamte.
4. De voetpaden.
5. De bekisting, scheden en schoorsteenpijpen.
6. De bedakingen en hunne kroonlijsten.
7. De dakgoten, de afvoerleidingen der regenwaters van de huishoudwaters, van de badwaters, de spoelwaters der gezondheidsinstellingen en de luchtpijpen van hoger vermelde afvoerleidingen (uitgenomen de delen van deze leidingen, bestemd voor het partikulier gebruik van een eigendom).

8. De gevelversieringen (met uitzondering van de leuningën, balustrades, steenbaren van de vensters, van de zonneblinden en vensterluiken, met hun bijhorigheden).

9. De aansluitingen met de water-, gas en electriciteitsbedelingen, van af de straat tot aan de bijzondere meter).

10. De verlichtingstoestellen, hun bijhorigheden en de meters, dienende voor de verlichting der gemene delen.

11. De toegangstrapleuningën, de schachten en portalen, op alle vlakken.

12. De trappen, en hun trapzalen, de liften, hun kokers en de mechanische uitrusting.

13. De aeras.

14. De deurkrukken.

15. De instellingen voor de vuïmisschachten.

16. De portierswoning, zoals hierboven beschreven, alsook de lokalen.

17. Gebeurlijk de installatie voor kollektieve centrale verwarming en warm water, alsook alle bijhorigheden.

De bovenvermelde opsomming is opgevend, maar niet beperkend.

In een woord, zijn gemene delen, alle delen die verbonden zijn als integrerende of bijhorige delen met de delen hierboven beschreven, en alles wat niet bestemd is tot het bijzonder gebruik van een enkel of meerdere medeëigenaars, alsook alle delen, die door de wet of de gebruiken moeten aanzien worden als gemene delen, en niet tegenstrijdig zijn met de huidige akte.

ARTIKEL ELF: PRIVATIEVE EIGENAARS.

Ieder privatief eigendom omvat de bestanddelen van de privatieve lokalen, met uitzondering der gemene delen en namelijk:

- a) De parketbekleding, plankenvloer, bevloering enz.
- b) De binnenbeschotten, met hun deuren, hunne en-

duiten en bekledingen.

c) De gemeenschappelijke beschotten, welke de eigendommen van elkander scheiden.

d) De vensters met hun luiken en zonneblinden en hun leuning.

e) De portaaldeuren of de toegangsdeuren of luiken met hun bijhorigheden.

f) Alle binnenleidingen van het eigendom, indien ze enkel voor gebruik van het eigendom dienen. De verlen-
ging in de gemene delen van deze leidingen tot en inbe-
grepen de meter, gebeurlijk de individuele centrale ver-
warming.

g) De gezondheidsinstellingen, de gootsteen, de wandkasten, de kasten, de hangkasten enz.

h) De plafonds gehecht aan de binten of ruw metsel-
werk.

i) De brievenbussen aan de ingang.

j) De balkons en terrassen.

k) Gebeurlijk de horizontale buizen van de kollek-
tieve centrale verwarmingsinstallatie, van af hun ver-
trekpunt van de principale kolon tot aan de aankomst van
de terugkeerkolon, alsook de radiateurs, de verlaten, de
circulateur, de kamerthermostaat enz. alles bestemd voor
het bijzonder gebruik van een privaat eigendom.

In een woord is privaat eigendom, alles wat zich
binnen de privaatieve eigendommen bevindt en dat tot het
uitsluitend gebruik is van hun eigenaars of bezetters,
alsook de bijhorigheden zich buiten de privaatieve eigen-
dommen bevindend maar tot hun uitsluitelijk gebruik be-
horen.

Voorbeeld:

- de belinstellingen van de ingangdeuren van de
privaatieve eigendommen.

- De aanduidingsplaatjes van de naam en beroep der
bezetters.

- De bijzondere watermeters, gas- en electriciteits-

meters en ook deze voor verwarming en warmwaterbedeling.

ARTIKEL TWAALF: WERKELIJKE RECHTEN.

De verdeling der gemene delen, mag nooit aangevraagd worden.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of in beslag genomen worden dan met het privaatief eigendom, waarvan ze een bijhorigheid zijn en voor het aandeel toegekend aan elk hunner.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op een privaatief eigendom, bezwaren in volle recht de fractie van de gemene delen, die er van afhangt.

ARTIKEL DERTIEN: GENOT.

Ieder medeëigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privaatief eigendom binnen de grenzen vastgesteld bij de huidige akte en op voorwaarde niet te hinderen aan de rechten en verplichtingen van de andere medeëigenaars en niets te doen die de stevigheid van het onroerend goed in gevaar kan brengen.

Hij mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn eigen verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken, die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privaatieve plaatsen der andere medeëigenaars.

Alle schade, beschadigingen en nadelen, welke zouden kunnen voortvloeien uit deze werken zullen ten laste vallen en dit uitsluitelijk van degene die ze heeft laten uitvoeren en hij zal verplicht worden alles in staat terug te brengen.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs in hun privaatief eigendom, gelijk welkdanige wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen, uitgezonderd zich te voegen naar het volgend artikel.

ARTIKEL VEERTIEN: WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De veranderingswerken aan de gemene delen zullen en-

kel mogen uitgevoerd worden mits de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen, in de vergadering vertegenwoordigd en onder toezicht van de bouwkundige of de beheerder. Het ereloon van de bouwkundige zal ten laste zijn van degene die de werken doet uitvoeren.

Zoals voornoemd kan de bouwheer gedurende het bouwen en verkopen van privatieven nog alle wijzigingen aan het uitzicht van het gebouw naar zijn goeddunken aanbrengen.

ARTIKEL VEERTIEN BIS: LUIKEN, ROLLUIKEN, RADIO, T.V. en TELEFOON.

De medeëigenaars mogen Noordse binnenstoors plaatsen mits de modellen en kleuren aangenomen werden door de algemene vergadering.

Dit is ook zo voor de venstergordijnen langs de hoofdgevel, welke van éénvormig type zullen moeten zijn, goed te keuren door de algemene vergadering.

De Staatstelefoon mag ingericht worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van hun eigenaar. Er is een ledige buis voorzien om te dienen als omhulsel voor de kabel van televisie en radio.

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het onroerend goed, zelfs indien het private dingen aangaat, mag gewijzigd worden, dan door beslissing van de algemene vergadering der belanghebbende medeëigenaars, beslissing genomen bij drie/vierden der stemmen en dit nadat het gebouw gans afgewerkt is. Dit zal namelijk het geval zijn voor de ingangdeuren van de private eigendommen, de vensters, balkons, leuning, zonneblinden, luiken en alle andere delen, zichtbaar van buiten met uitzondering van de schilderwerken waarvan de keus voorbehouden is aan de beheerraad.

ARTIKEL VEERTIEN TER: VERANTWOORDELIJKHEID.

De kopers nemen de gekochte lokalen aan in de staat waarin ze zich bevinden, op hun risico en gevaar.

de apparaten en van het materieel.

Gebeurlijk zal de vergadering het advies vragen aan de betrokken installateurs.

Indien de beheerder het nodig of nuttig oordeelt mag hij één algemene antenne voor televisie laten installeren, met algemene vergrotingen, op dewelke alle eigendommen zullen kunnen aangesloten worden.

De kosten van aanwerving en instelling, zullen alleen ten laste vallen aan de eigenaars van particulieren, in verhouding van hun respectieve aandelen in de gemene delen.

De onderhoudskosten en herstellingskosten zullen ten laste zijn van de eigenaars die erop aangesloten zijn in evenredigheid met het aantal televisieposten erop aangesloten, zelfs bij onderbreking.

De beheerder of de voorlopige beheerder hebben het recht alle particuliere meters te plaatsen, de abonneementen in kwestie te verzoeken en ze te onderschrijven in naam van de eigenaars.

In elk geval, alle kosten aangaande de meters, erin begrepen de huur, zullen ten laste zijn van de eigenaars waarvan sprake vanaf het ogenblik van hun plaatsing.

ARTIKEL NEGENTIEN: BEHEERDER - BETWISTINGEN.

De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemene delen, tegenover derden en openbare besturen. Hij maakt verslag over aan de algemene vergadering die beslist over de te nemen maatregelen, voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen. In dringend geval, zullen deze maatregelen getroffen worden door de beheerder zelf, met last er zo spoedig mogelijk rekenschap van te geven aan de algemene vergadering.

ARTIKEL TWINTIG: BEHEERDER- PROVISIE- AFREKENINGEN.

De beheerder biedt ten minste eenmaal per jaar, aan ieder eigenaar de gedetailleerde afrekening aan van de sommen, welke deze laatsten schuldig zijn uit rede van gemeenschappelijke uitgaven en hij int gezegde sommen.

Wat betreft het verbruik, mag de afrekening aangeboden worden, ieder maand. In alle geval de regeling moet ten laatste geschieden binnen de vijftien dagen na het zenden van de afrekening.

De afrekeningen, alsook de processen-verbaal van de algemene vergaderingen, moet enkel door de beheerder gezonden worden aan de medeëigenaars, die ten andere alleen gehouden zijn voor de betalingen. De beheerder mag ze niet zenden aan de huurders.

Een provisie of borgsom zal aan de beheerder overhandigd worden, om hem in de gelegenheid te stellen te kunnen voldoen aan de lopende uitgaven, in de voorwaarden beslist door de algemene vergadering. Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het in gang stellen van het onroerend goed, zal de komparant of de persoon door hem als voorlopig beheerder aangeduid, het bedrag van de provisie of van de borgsom, te betalen door de medeëigenaars, bepalen.

Dit bedrag moet betaald worden voor het bezetten der plaatsen.

Het gezamenlijk bedrag, aldus gestort, zullen verplichtend een voldoende kasfonds vormen, ten einde de komparant in de gelegenheid te stellen aan de lopende uitgaven te kunnen voldoen.

De regeling der gemene lasten mag in geen enkel geval gedaan worden bij middel van de gestorte waarborg door de medeëigenaars, welke onaangetast moeten blijven. Zijn bedrag is onderhevig aan herjustering.

Ingeval van overgang tussen levenden ten bezwarende titel of kosteloos, is de nieuwe medeëigenaar gehouden tegenover de andere medeëigenaars, tot het kwijten van de verschuldigde sommen, zelfs indien ze betrekking hebben op leveringen en werken van vóór de eigendomsovergang.

De vroegere eigenaar blijft gehouden alle sommen te storten, waarvan de inning gevorderd werd voorafgaandelijk aan de datum der mutatie. Hij mag de terugbetaling niet eisen van de sommen door hem gestort, ten welke titel het ook weze, uitgenomen de provisie of waarborg voor de gemene delen.

Iedere mutatie moet binnen de vijftien dagen vanaf haar datum, bekend gemaakt worden aan de beheerder door de nieuwe eigenaar en per aangetekende brief.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG: GEDWONGEN INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

1. Bij gebreke van de medeëigenaars de provisie of waarborg te storten, vereist door de beheerder, of deze laatste te dekken van hun aandeel der gemeenschappelijke kosten, binnen de vijftien dagen, het rappel, hetwelk hun werd toegezonden onder aangetekende brief bij de post of bij drager, beschikt de beheerder over dwangmiddelen hernomen in paragraaf twee hierna, dewelke hij mag toepassen zelfs zonder de toelating van de algemene vergadering.

Hij moet zich in geen enkel geval verrechtvaardigen nopens een toelating ten overstaan van de rechtbanken en van derden.

2. De beheerder is gemachtigd voor de inning der gemeenschappelijke lasten:

a) De toevoer van water af te sluiten, gas en elektriciteit en gebeurlijke verwarming aan de in gebreke geblevene, de bijzondere watermeters te laten wegnemen op kosten van de in gebreke geblevene, alsook deze van gas en elektriciteit.

b) De in gebreke geblevene te dagvaarden voor de betaling der verschuldigde sommen.

c) De huurgelden welke aan de in gebreke geblevene eigenaar toekomen, zelf te innen tot beloop der verschuldigde sommen.

De huurder is geldig ontlast tegenover zijn pachter van de sommen door de beheerder gekwiteerd.

d) Aan ieder der medeëigenaars het aandeel van de in gebreke geblevene in de kosten der gemeenschap te eisen, in verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Al de geëiste sommen door de beheerder voor rekening van de medeëigendom, zullen van volle recht, inte-

rest opbrengen, tegen acht frank percent per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen, te rekenen van af de dag van de verzending van de aangetekende brief, waarvan sprake in paragraaf één.

4. Ten titel van schadevergoeding, vooraf bepaald, zijn de in gebreke gebleven medeëigenaars verschuldigd aan de medeëigendom een gelijkwaardige som uit te keren van de kosten van advocaat door haar aangesteld onverminderd alle andere veroordelingen, die tegen hun zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG: BEHEERSREKENINGEN VAN DE BEHEERDER:

De beheersrekeningen van de beheerder, worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd; de beheerder moet ze tien dagen vooraf aan de medeëigenaars mededelen; de voorzitter en de twee bijzitters hebben opdracht de rekeningen na te zien met de verrechtvaardigende stukken en zij zullen moeten verslag indienen aan de vergadering betreffende hun opdracht samen met hun voorstellen.

Het bureel heeft het recht op ieder oogenblik de rekeningen en bewijsstukken te vragen van de beheerder en aldus recht op controle makende over de uitgaven van de beheerder.

Tijdens de jaarlijkse algemene vergadering, zullen de medeëigenaars verplichtend het plafond vaststellen van de lopende uitgaven.

SEKTIE DRIE: OVER DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG: BEPALING.

De volgende schikkingen beheren de wijze van samenstelling, van uitnodiging en beraadslaging van de algemene vergadering, zowel wat ze het statuut van het onroerend goed betreffen, als het reglement van inwendige orde, dat het voorwerp zal uitmaken van het hoofdstuk drie hierna.

De algemene vergadering bestaat uit alle eigenaars van de residentie.

ARTIKEL VIERENTWINTIG : GELDIGHEID SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering van de medeëigenaars is slechts geldig samengesteld, dan wanneer alle eigenaars tegenwoordig of behoorlijk vertegenwoordigd zijn.

Zij verplicht door haar beraadslagingen, alle mede-eigenaars op alle punten op de dagorde gebracht, alsof ze aanwezig waren geweest, vertegenwoordigd of niet.

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG: GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve gehouden ieder jaar op dag, uur en plaats door de beheerder aangeduid of door degene, welke die functie uitoefent.

Behalve tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, aanduiding die moet gegeven worden in de hierna voorgeschreven vorm en details voor de uitnodigingen, zullen deze dag, uur en plaats bestendig zijn van jaar tot jaar.

Buiten deze verplichtte bijeenkomst, wordt de vergadering uitgenodigd op vordering van de voorzitter of van de beheerder zo dikwijls dat het nodig is, zij moet het in alle geval zijn, wanneer de uitnodiging gevraagd wordt door de eigenaars die samen ten minste vijfhonderd/duizendsten van de aandelen bezitten van het totaal aandelen van het onroerend goed.

In geval van niet werkdanigheid van de beheerder gedurende meer dan vijftien dagen, zal de vergadering geldig uitgenodigd worden door een van de eigenaars.

ARTIKEL ZES EN TWINTIG: UITNODIGINGEN - TERMIJN.

De uitnodigingen worden gedaan ten minste tien dagen en ten hoogste vijftien dagen vooraf per aangetekende brief of afgegeven aan de eigenaars tegen een door hen afgetekende staat.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG: DAGORDE.

De dagorde wordt samengesteld door diegene die uitnodigt. Alle punten op de dagorde gebracht worden vermeld in de uitnodiging op een duidelijke en klare wijze.

De beraadslagingen mogen enkel slaan op de punten,

welke op de dagorde ingeschreven staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachte te wisselen aangaande andere aangelegenheden, doch hierover mag er geen enkele beslissing genomen worden met bindende kracht.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG: SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars, welke ook het aantal weze van hun aandelen.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin uitgenodigd worden tot de algemene vergaderingen maar hij zal er aan deelnemen met raadgevende stem en niet met beraadslagende stem, want hij is dan niet stemgerechtigd.

Evenwel, indien de syndicus van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen volmacht ontvangt zal hij er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen.

Niemand mag een medeëigenaar vertegenwoordigen, zo hij geen houder is van een uitdrukkelijk mandaat.

Niemand mag een medeëigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen medeëigenaar is, hebbende volmacht om deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er te stemmen.

De huidige beperking is niet toepasselijk op de komparant, die een persoon mag afvaardigen naar zijn keus.

Het mandaat moet geschreven zijn en uitdrukkelijk bepalen dat het algemeen is of dat het enkel om de beraadslagingen gaat, betreffende zekere punten, welke hij bepaalt; bij gebreke daaraan zal de volmacht onbestaande geacht worden. Niemand mag aan de stemming deel nemen als gevolmachtigde voor een aantal stemmen, welke een vijfde van de bestaande stemmen overtreffen.

In geval van openvallen van een nalatenschap of elke andere wettelijke oorzaak, die voor gevolg heeft dat de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe

te behoren aan onverdeelde eigenaars, zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd volgens het recht, hetzij aan een vruchtgebruiker of naakte eigenaars, zullen allen moeten uitgenodigd worden, maar zij zullen één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger hebbende beraadslagende stem, en die zal stemmen voor rekening van de onverdeeldheid.

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

Bijaldien de onverdeeldheid niet kenbaar gemaakt werd, noch medegedeeld aan wie de uitnodigingen dienden verzonden te worden, zullen deze geldig verzonden worden aan het adres van de vorige eigenaar.

Ingeval van afstand van een gedeelte van het onroerend goed, 't zij door sterfgeval, 't zij onder levenden, zal iedere mutatie moeten bekend gemaakt worden aan de beheerder binnen de vijftien dagen van zijn datum, per aangetekend schrijven door de nieuwe eigenaar, het is enkel na deze formaliteit dat hij zal deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG: GETAL STEMMEN.

De medeëigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken, als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

ARTIKEL DERTIG: QUORUM.

1. Behalve tegenstrijdige bepalingen van het huidig reglement, moet de algemene vergadering, om geldig te kunnen beraadslagen, een aantal eigenaars, verenigen, samen ten minste de helft bezittende der aandelen van eigendom.

2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet verenigt, zal een nieuwe vergadering bijeen geroepen worden ten minste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen te rekenen vanaf de datum der niet in getal zijnde vergadering.

De uitnodiging vermeldt dezelfde dagorde, en dat het gaat om een tweede vergadering.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig zonder de voorwaarde van quorum.

ARTIKEL EEN EN DERTIG: MEERDERHEID.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

ARTIKEL TWEEENDERTIG: BUREAU.

De algemene vergadering kiest het bureau voor een door haar te bepalen duur. Het bureau is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij gebrek aan deze laatsten, door de voorzitter bijgestaan door de twee medeëigenaars, bezittende het grootst aantal duizendsten.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort aan de meester van het werk, die haar kennis zal geven van de verbintenissen in haar naam genomen. Hij zal de datum vaststellen van de eerstkomende vergadering.

Ze worden benoemd bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Zij kunnen herkozen worden.

ARTIKEL DRIEENDERTIG: AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst aangelegd welke ondertekend wordt door de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, met vermelding van hun aantal duizendsten in het gebouw. Zij wordt echt verklaard door de leden van het bureel.

ARTIKEL VIERENDERTIG: MEERDERHEID.

A. Opdat de besluiten, die geen bijzondere meerderheid vereisen, geldig zouden zijn, moet de vergadering als leden met beslissende stem, meer dan de helft verenigen van demedeëigenaars die samen de vijfhonderd/duizendsten bezitten.

B. Indien de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult, zal er een tweede vergadering bijeengeroepen worden, ten vroegste binnen de vijftien dagen met hetzelfde

dagorde en zal geldig beslissen, wat het aantal der aanwezige medeëigenaars en het aantal der vertegenwoordigde duizendsten ook zij, behoudens hetgeen hiervoor gezegd, betreffende de beslissingen te nemen bij eenparigheid van stemmen.

C. De beheersrekeningen van de syndicus worden ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering. De beheerder moet ze minstens één maand op voorhand mededelen aan de medeëigenaars. De voorzitter en de twee bijzitters, hebben de opdracht deze rekeningen na te zien met de bewijsstukken en ze zullen moeten verslag uitbrengen over hun taak aan de vergadering en hun voorstellen voorlezen.

D. Ieder jaar moet de syndicus aan elke medeëigenaar zijn persoonlijke rekening overmaken.

E. De medeëigenaars moeten de fouten, die zij in de rekeningen zouden vaststellen aan de leden van het bureel bekend maken. Voor de eerste vergadering is het woord "jaarlijks" niet van toepassing.

ARTIKEL VIJFENDERTIG: PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De beslissingen genomen in algemene en buitengewone algemene vergaderingen, worden vastgelegd in processen-verbaal en geschreven in een speciaal register, hetwelk in het archief van de syndicus bewaard wordt, samen met de bescheiden.

Deze dokumenten zullen door de voorzitter, de bijzitter, de sekretaris ondertekend worden alsook door de eigenaars die dit wensen.

Iedere eigenaar mag vragen om het register der processen-verbaal na te zien en er afschrift van te nemen zonder verplaatsing op de plaats te bepalen door de algemene vergadering voor het bewaren ervan en in tegenwoordigheid van de syndicus die er het toezicht over heeft, evenals over de archieven van het beheer van het onroerend goed.

SECTIE VIER.

ARTIKEL ZESENDERTIG: OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN HUNNE VERDELING.

De algemene lasten zijn, op algemene wijze, de uitgaven nodig voor het onderhoud van het gebouw, de kosten van verbruik van de gemene instellingen, de bestuurskosten en deze van het materiaal tegen brand, de vergoedingen verschuldigd door de medeëigenaars in gebreke gesteld, de verzekeringspremiën van de gemene dingen en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde gebouw.

Zijn ook ten laste van de gemeenschap en maken gemeenschappelijke lasten uit, de buiten schilderwerken van de ramen en de deuren, toegang gevende tot een privaatief eigendom, de schilderwerken der leuning, steunbaren, luiken, zonneblinden en alles wat betreft het uitzicht van het onroerend goed, zelfs indien het over privaatieve dingen gaat.

ALGEMENE REGEL - VERDELING.

Ieder eigenaar draagt persoonlijk bij, in verhouding tot de delen, bepaald in de basisakte, welke hij bezit in de gemene delen, tot de gemene lasten, erin begrepen de kosten van schilderwerk van de privaatieve dingen, waarvan de kosten op de gemeenschap rusten, zoals hierboven gezegd.

UITZONDERING (VERWARMING)

1. Alle kosten van verwarming, zullen verdeeld worden onder de eigenaars, erop aangesloten naar gelang het aantal aandelen, met uitzondering van het verbruik, dat zal betaald worden, ingevolge de opname van meters.

2. De privaatieven van het gelijkvloers komen slechts tusschen voor de helft in de kosten van de lift.

Door kosten van de liften, verwarming of installatie voor warm water, moet men verstaan, niet alleen de verbruikskosten en deze van de huur van de meter, maar ook

de onderhoudskosten, herstelling- en transformatiekosten of van de vernieuwing der installaties of van hun bijhorigheden en de erop betrekking hebbende verzekeringspolissen.

3. Taksen.

Alle gemeentetaksen, betreffende de keldergaten van de ondergronden, 't zij dat ze uitgeven in de privatieven, 't zij in de gemene delen, zijn ten laste van de gemeenschap.

De afrekening van de uitgaven, verricht door de voorlopige beheerder mag aangeboden worden in de uitnodiging tot de eerste algemene vergadering, gezegde uitgaven en onkosten, zijn verschuldigd door de eigenaars, ingevolge de formule van verdeling hierboven, en dit onafhankelijk van de datum van hun aanwerving, voor zoveel ze aan de datum van gezegde algemene vergadering voorafgaat, die nooit zal plaats hebben voor de totale voltooiing van het onroerend goed, mits toelating van de komparant.

Gezegde uitgaven, moeten ten laatste geregeld zijn op de dag der vergadering, waarvan sprake. Alle betwistingen aangenomen door de vergadering zullen het voorwerp uitmaken van een terechtwijzing in de volgende afrekening. Behalve contante betaling op de dag van de vergadering, zullen de eigenaars zich moeten verrechtvaardigen van een voorafgaande betaling, door het voorleggen van een, in vereiste vorm afgeleverd kwijtschrift.

Tijdens deze eerste vergadering, moet de nieuwe beheerder de rekeningen van de uittredende beheerder vereffenen en dit verplichtend in aanwezigheid van de algemene vergadering.

Onder de gezegde uitgaven van de voorlopige beheerder zullen alle kosten vermeld staan van op gang brengen, van onderhoud en verbruik van de verwarming der private lokalen en van de gemene delen, vóór de aanvaarding en dit vanaf het in gang brengen van de verwarming en met het doel, de lokalen sneller te doen drogen, er een

meer hygienisch gebruik toe te laten en de schade te vermijden, veroorzaakt door de vochtigheid. De voorlopige beheerder is uitdrukkelijk ontlast er de eigenaars van in te lichten. Het is klaarblijkelijk, dat het plaatsen van de privatieve meters, de uitgaven voor verwarming zullen verdeeld worden ingevolge de gegevens van gezegde meters, ieder aanwerver van nu af formele en onherroepelijke volmacht verlenende aan de beheerder, hunne privatieve lokalen te verwarmen.

Maken insgelijks deel uit van de comptabiliteit van de voorlopige beheerder, de onkosten voorgeschoten door gezegde beheerder voor het plaatsen der privatieve meters voor elektriciteit, gas en eventueel koud water, de beheerder beschouwd zijnde, als mandataris te hebben gehandeld voor elke medeëigenaar, tegen wie hij de gezegde uitgave zal terugvorderen.

Zoals hierboven gezegd, mogen de uitgaven in geen enkel geval, geregeld worden bij middel van het voorschot of waarborg.

In geen enkel geval mogen de beheerskosten op rekening gebracht worden van de komparant.

De voorlopige beheerder bepaalt het bedrag van het te storten eerste voorschot.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL ZEVENENDERTIG: PRINCIPE.

De herstellingen en werken aan de gemene delen van het onroerend goed zullen door de medeëigenaars afgedragen worden en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen, voorzien in huidig statuut.

ARTIKEL ACHTENDERTIG: ONDERHOUD.

De onderhouds- en schilderwerken der gemene dingen, alsook der privatieve dingen, waarvan de kosten ten laste vallen van de gemeenschap, zullen uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld door de algemene vergadering der medeëigenaars en onder toezicht van de beheerder.

ARTIKEL NEGENENDERTIG: HERSTELLINGEN.

Alle herstellingswerken zijn onderverdeeld in drie categoriën:

a) Dringende herstellingen.

Voor de herstellingen die een absolute dringende aard vertonen, zoals waterleidingen of gebarsten gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enz. zal de beheerder volle macht hebben, om ze te laten uitvoeren, zonder daartoe de toelating te moeten vragen.

b) Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.

Deze beslissingen worden genomen door de leden van het bureel, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen; de beheerraad zal rechter zijn om te weten of een bijeenroeping van de algemene vergadering noodzakelijk is om het uitvoeren van dit soort werk te bevelen.

c) Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een gelijk welke versiering of verbetering betekenen.

Deze werken moeten aangevraagd worden door de mede-eigenaars die samen minstens de helft van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van een buitengewone algemene vergadering.

Zij zullen slechts kunnen beslist worden door de eigenaars die samen minstens negenhonderd/duizendsten bezitten. Deze werken kunnen uitgevoerd worden door eigenaars die 3/4 van het onroerend goed bezitten, wanneer deze zich er toe verbinden de integrale kostprijs ervan te dragen en deze werken geen genotsgemis voor de andere medeëigenaars betekenen.

Een wijziging aan de waterbedeling mag gestemd worden door een meerderheid van de drie/vierden der stemmen van het onroerend goed en zal verplichtend zijn voor allen.

ARTIKEL VEERTIG: MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN.

De medeëigenaars moeten toegang verlenen langs hun

private lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen.

Ten zij het hier gaat om dringende herstellingen mag die toegang niet gevraagd worden van de eerste juni tot de eerste oktober.

Indien de medeëigenaars afwezig zijn dan moeten zij de sleutel van hun privaat eigendom afgeven aan de syndicus, zodat men toegang zou hebben op het appartement, indien dit noodzakelijk moest zijn.

De medeëigenaars moeten zonder vergoeding, de ongemakken dulden, voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen, die zullen beslist worden zoals voorzien in de regelen hierboven vermeld.

ARTIKEL EENENVEERTIG: HET VEGEN VAN SCHOORSTENEN - VENTILATIE.

De eigenaars zullen alle schoorstenen moeten doen vegen alsook de ventilaties der eventuele geisers in de badkamers. Eens per jaar zal de beheerder overgaan tot het doen vegen van alle schoorstenen en van de eventuele geisers der badkamers en dit op kosten der gemeenschap, doch na de eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop het vegen der schoorstenen zal aanvangen.

B. BELASTINGEN.

ARTIKEL TWEENVEERTIG: VERDELING DER BELASTINGEN.

Ten ware dat de belastingen betreffende het onroerend goed zouden vastgesteld zijn, rechtstreeks door de openbare machten op elk der privatieve eigendommen, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de medeëigenaars in verhouding van hun aantal aandelen in de gemene delen van het onroerend goed.

C. VERZEKERING.

ARTIKEL DRIEENVEERTIG: PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO.

De verantwoordelijk, die zowel zou kunnen bestaan uit hoofde van de privatieve delen als van de gemene delen van het onroerend goed, dat het verhaal uitgeoefend worde door één der medeëigenaars, door de geburen of door

gelijk welke derde persoon, zal gedragen worden door al de medeëigenaars in verhouding van het aantal aandelen van elk, en dit zonder na te gaan op wie die verantwoordelijkheid berust.

Deze gevaren zullen gedekt worden door verzekeringen, onderschreven door tussenkomst van de syndicus of bij gebrek door de meester van het bouwwerk, in de mate en voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering zonder nadeel voor het bijkomend bedrag, waarvan elke medeëigenaar de verzekering op zijn eigen privaatief deel kan eisen, dit alles onder voorbehoud der algemene schikkingen, hierna opgesomd.

De syndicus of de meester van het bouwwerk zal te dien einde de nodige vorderingen moeten doen, de premiën voldoen als gemene lasten. Deze zullen terugbetaalbaar zijn, door de medeëigenaars in verhouding tot de coëfficiënten van medeëigendom (uitzondering voor hetgeen de premiën betreft slaande op het aanvullend bedrag op de private delen, deze laatste is comptant verschuldigd door de eigenaars en/of rechthebbenden.

In deze gedachtengang zullen de eerste verzekeringen afgesloten worden door de syndicus of door de meester van het werk, dit zo gunstig mogelijk voor de belangen der medeëigenaars.

Deze laatsten zullen de door hen betaalde premiën terug betalen, elk in verhouding van hun aantal aandelen.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer het hen gevraagd zal worden, voor de afsluiting van deze verzekeringen en om de nodige akten te tekenen. Bij gebrek daaraan te voldoen, heeft de syndicus volmacht om geldig te tekenen in hun plaats, zonder een andere in morasstelling te moeten betekenen dan deze hierzelf overeengekomen.

ARTIKEL VIERENVEERTIG: VAN DE WEDERKERIGE VERZAKING IN EVAL VAN OVERSLAAN VAN BRAND.

Met het oog op het verminderen van de mogelijkheden

voor geschillen en eveneens om wederkerige verzekeringslasten te verminderen, komen de medeëigenaars formeel overeen, om te verzaken aan hun eventueel recht om verhaal uit te oefenen in geval van overslaan van brand, ontstaan in gelijk welk deel van het onroerend goed of in de goederen die er zich bevinden, behalve wel te verstaan in het geval van kwaadwilligheid of erge fout gelijk gesteld met bedrog.

De medeëigenaars verbinden zich deze verzekering te doen aannemen door hun huurders of bezetters, te welken titel het ook zij, op straf persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim.

Ta dien opzichte verbinden de medeëigenaars zich in hun pachtovereenkomsten een klausule in te lassen, met inachtneming van de noodzakelijke schikkingen van volgende tekst:

" De huurder zal de lokalen, die hem in huur gegeven werden, evenals de mobiliere voorwerpen die er in werden ondergebracht, moeten doen verzekeren tegen brandgevaar, schade door waters, ontploffingen en het verhaal dat de geburen zouden kunnen uitoefenen tegen hen voor de schade veroorzaakt aan hun goederen.

" De verzekeringen zullen moeten afgesloten worden bij kennelijke vermogende maatschappijen, met de zetel in België.

" De huurder zal het bewijs moeten leveren aan de verhuurder zowel van het bestaan van deze verzekering als van de betaling van de jaarlijkse premiën, op ieder verzoek van deze laatste.

" De huurder verzaakt van heden af, zowel voor zijn rekening als voor deze van zijn rechthebbenden en namelijk zijn onderhuurders en/of eventuele bezetters, aan elk verhaal welke zij zouden kunnen uitoefenen tegen hun verhuurder en de andere medeëigenaars en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 - 1719 in fine en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou

" kunnen veroorzaakt worden aan zijn eigen goederen en/of
" aan deze van anderen en die zich zouden bevinden in de
" lokalen die hij bezet.

" De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappijen inlich-
" ten nopens deze verzaking en hen gelasten er uitdrukke-
" lijk akte van te geven aan de verhuurder."

ARTIKEL VIJFENVEERTIG: DE RISICO'S VAN BRAND, STORM,
SCHADE VEROORZAAKT DOOR DE BLIKSEM, MET OF ZONDER BRAND,
ALLE ONTPLOFFINGEN SCHADE VEROORZAAKT DOOR DE ELEKTRIEK
EN AAN DE ELEKTRISCHE INRICHTING EN WATER, ALSOOK HET
VERHAAL VAN DERDEN, GEBUREN WEGENS OVERSLAAN VAN BRAND
SCHADE, ANDERE DAN DEZE VAN BRAND, VEROORZAAKT DOOR VAL
VAN EEN VLIEGTUIG, ONROERENDE ONBRUIKBAARHEID, DE KOSTEN
VAN OPRUIMING, AFBRAAK EN BRANDWEER, GEBOUWEN VERZEKERD
VOOR WAARDE VAN 'T NIEUW, GRONDVESTEN UITGESLOTEN.

Deze risico's zullen gedekt worden door de zorgen
van de syndicus of van de meester van het bouwwerk, die
handelt voor de medeëigenaars in de mate en voor het be-
drag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de
privatieve delen als voor de gemene delen, door een en
hetzelfde kontrakt, waarin de onderschrijvende verzeke-
raars aan alle verhaal verzaken tegen de medeëigenaars,
ten welke titel het ook zij, uitgesloten wel te verstaan
de gevallen van kwaadwilligheid of deze van een grove
fout gelijkgesteld met bedrog.

In dit geval nochtans, zal de eventuele vervallen
verklaring slechts kunnen toegepast worden op de betrok-
ken medeëigenaars en de verzekeringsmaatschappijen zouden
alsdan het recht van verhaal behouden tegen de verantwoor-
delijke stichter van de ramp.

ARTIKEL ZESSENVEERTIG: OVER DE BURGERLIJKE VERANTWOORDE-
LIJKHEID TEGENOVER DERDEN, HOOFDENS HET GEBOUW - LIFTEN -
WATERSCHADE.

De syndicus zal insgelijks voor rekening van de
medeëigenaars in de mate en voor het bedrag dat door de
algemene vergaderingen vastgesteld werd, een verzekerings-

polis onderschrijven, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid der medeëigenaars dekt voor de ongevallen of schade aan de medeëigenaars veroorzaakt of aan de bestendige of op doortocht zijnde bezetters en aan derden, wie ze ook mogen wezen, met het oog op:

Het zij door de slechte staat of het gebrekkig onderhoud van het gebouw.

Hetzij door het gebruik der liften, 't zij door allereerste onvoorziene oorzaken waarvan de verantwoordelijkheid zou kunnen ten laste gelegd worden aan de gezamenlijke medeëigenaars (val van dakpannen, van schouwen, T.V.antennes, gebrekkigheid keldergaten, trappen, voorwerpen die zich op het voetpad bevinden, zoals vuilnisbakken, in gebreke blijven van het wegnemen van sneeuw of ijzel, voor het ontbreken of onvoldoende van verlichting der gangen en trappen, ontbreken van onderhoud, bouwgebreken en van herstellingen en alle andere.

In het kader der beschikkingen van artikel twee en veertig hiervoren, zal de syndicus tevens een polis "waterschade" afsluiten om de beschadiging van het gebouw te dekken voortkomende door opeenvolgende ongevallen, breuken, verstoppingen der leidingen, afvoerbuizen, alsook de schade aangebracht door het doorsijpelen van regenwater door de daken en terrassen. Deze kontrakten zullen ook jaarlijks kunnen opgezegd worden.

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG: VERZEKERING ONGEVALLEN VAN ONDERHOUDSPERSONEEL.

Deze verzekering dekt de werkongevallen, welke kunnen overkomen aan het personeel, belast met het onderhoud van de gemene delen van het onroerend goed, alsook op straat zetten van vuilnisbakken, alsmede de burgerlijke verantwoordelijkheid van dit personeel tegenover derden.

Een verzekeringskontraakt in dezelfde voorwaarden als hierboven zal door de syndicus moeten aangegaan worden.

Teneinde de verplichtingen der medeëigenaars te dekken in zaken van ongevallen, welke aan deze persoon zouden kunnen overkomen en in het algemeen aan al het personeel in dienst van het gebouw voor rekening der medeëigenaars.

Ook de burgerlijke verantwoordelijkheid, die zou kunnen ten laste gelegd worden van de medeëigenaars, uit reden van fouten of onvoorzichtigheid door de onderhoudspersoon begaan, bij het uitoefenen van haar werkzaamheden.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG: BEDRAG VAN DE TE VERZEKEREN KAPITALEN.

De beslissingen aangaande de bedragen van de te verzekeren kapitalen, hetzij gelijk ten welke titel, alsook van de bepalingen en voorwaarden der onderschreven polissen zullen door de algemene vergadering der medeëigenaars bekrachtigd worden bij eenvoudige meerderheid der stemmen.

Elkeen der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG: VERZEKERING - BIJPREMIE.

Indien een bijpremie verschuldigd is, uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij gebruikt en algemeen voor elke persoonlijke oorzaak van één der medeëigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste zijn van deze laatste.

ARTIKEL VIJFTIG: AANVULLENDE VERZEKERING.

a) Indien de eigenaars van privatieven wensen schoonheidswerken uit te voeren aan hun eigendom, zonder oproeping van de algemene vergadering, kunnen zij dit doen, maar op hunne kosten, risico's en gevaar, nochtans behoort het hen toe, ze op hun kosten te verzekeren; zij zullen niettemin ze kunnen verzekeren op de algemene polis, maar met last er de bijpremie van af te dragen, zonder dat de andere medeëigenaars zouden moeten tussenkomen in het voorschieten der kosten van eventuele wederopbouw.

b) De eigenaars, die in tegenstrijd met het advies van de meerderheid, zouden oordelen dat de verzekering onvoldoende is, zullen een aanvullende verzekering kunnen afsluiten op voorwaarde er alle lasten van af te dragen en de premiën te betalen. In beide gevallen, zullen de

belanghebbende eigenaars, alleen het recht hebben op het overschietend deel van de vergoeding, die zou kunnen toegekend worden ten gevolge van deze aanvullende verzekering en zij zullen er in volle vrijheid mogen over beschikken.

ARTIKEL EENENVIJFTIG: RAMPINNING DER VERGOEDING.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen, toegekend krachtens de polis, geïnd worden volgens de beslissingen van de beheerraad en belegd worden in een bank of elders, onder de voorwaarden door de beheerraad vastgesteld.

Te dien einde behoort het tot de syndicus en/of mede-eigenaars, afgevaardigd ter bewaring der gelden van de verschillende medeëigenaars voor de uitbetaling of het gebruik tot de wederopbouw, van de vergoedingen die hen onderling toekomen, de voorlegging te eisen van elkeen van hen, van een bewijs van overschrijving en van pandrechtelijke inschrijvingen, teneinde rekening te kunnen houden met de rechten van de bevoorrechte en pandrechtelijke schuldeisers. Desgevallend zullen zij gezegde schuldeisers laten tussenkomen bij de vereffening van de genoemde vergoedingen.

ARTIKEL TWEEENVIJFTIG: AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN.

De vergoeding uitgekeerd door de verzekeringsmaatschappij zal als volgt aangewend worden:

a. wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde delen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, valt het saldo ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatstgenoemden zouden hebben tegen diegene welke door de herbouwing een meerderwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerderwaarde.

Mocht de vergoeding de uitgaven nodig tot de herstelling der gemene delen overtreffen, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

b. Indien het een totale r mp geldt, zal de vergoeding aangewend worden tot het herbouwen van het onroerend goed, tenware de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de $\frac{3}{4}$ der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend mocht zijn, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in de medeëigendom.

Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maand volgende op de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben terwijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning beginnen lopen bijaldien niet betaald wordt binnen gezegde termijn.

Het bevel tot het beginnen der werken zal slechts kunnen gegeven worden door de syndicus voor zoveel al de medeëigenaars het bedrag der verschuldigde som hebben gestort op een bijzondere rekening van de syndicus.

Nochtans, ingeval de algemene vergadering besloot tot de wederopbouw van het onroerend goed, de medeëigenaars die geen deel zouden genomen hebben aan de stemming, of die zouden gestemd hebben tegen de beslissing tot wederopbouw, zouden gehouden zijn, bij voorkeur al hun rechten af te staan in het onroerend goed, aan de medeëigenaars, of indien allen niet wensen te verwerven, aan deze der medeëigenaars die zulks zouden verlangen.

Dit verlangen zal moeten uitgedrukt worden in een aangetekend brief gericht aan de andersdenkende medeëigenaars, in de loop van één maand, ingaande op de dag dat de beslissing tot wederopbouw genomen werd door de vergadering.

Een afschrift van deze brief zal gestuurd worden aan de syndicus voor kennisgeving.

Bij ontvangst van bovengemelde aangetekende brief, de medeëigenaars die geen deel zouden genomen hebben aan de stemming of die tegen de beslissing tot wederopbouw zouden gestemd hebben, zouden dan toch nog de mogelijkheid

hebben om terug te komen op hun beslissing bij middel van een aangetekende brief binnen 48 uren te richten aan de syndicus. Wat betreft de medeëigenaars, die zouden volharden in hun besluit niet weder op te bouwen, hen zou van de prijs van afstand een deel worden afgehouden, gelijk aan hun evenredig aandeel in het te kort van de onvoldoende verzekeringsvergoeding.

De prijs van afstand, bij gemis aan overeenkomst tussen de partijen, zou bepaald worden door twee deskundige schatters, benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement waar het onroerend goed gelegen is, bij gewoon bevel op verzoek van de meest vorderende partijen met mogelijkheid voor de schatters zich een derde schatter toe te voegen om hen te verdelen. In geval van onenigheid nopens de keuze van de derde schatter zal er op dezelfde manier te werk gegaan worden.

De prijs zal betaald worden:

Een derde ($1/3$) komptant en het overschot;

Eén derde ($1/3$) van jaar tot jaar met de intresten aan wettelijke rentevoet, betaalbaar tenzelfdertijd als elk deel van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet weder wordt opgebouwd zal de gemeenschap een einde nemen en de gemene zaken zullen gedeeld worden of openbaar verkocht.

De vergoeding van de verzekering, alsook de opbrengst van de gebeurlijke openbare verkoping, zullen dan eventueel verdeeld worden tussen de medeëigenaars, in evenredigheid met hun onderlinge rechten, vastgesteld door hun hoeveelheid aandelen in de gemene delen.

D. BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

ARTIKEL DRIEENVIJFTIG: PRINCIPE.

De verantwoordelijkheid door het feit van het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in algemeen opzicht, alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld ingevolge de formule van medeëigendom, voor zoveel natuurlijk dat het over gemene delen gaat.

In geval een medeëigenaar de gemene lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk profijt, zal hij deze verhoging alleen moeten afdragen.

Maken insgelijks gemene lasten uit:

1. De electriciteit en het lopend water voor de dienst der gemene delen, de huur of het abonnement van de gemeenschappelijke meters, alsook de kosten van plaatsing van de gemeenschappelijke meters,

2. Het loon van het onderhoudspersoneel.

3. De bezoldiging van de beheerder en de honoraria van de bouwkundige van het onroerend goed, wanneer er op zijn tussenkomst beroep wordt gedaan.

4. De kosten van aankoop der vuilnisbakken, verscheidene gereedschappen nodig voor de reiniging, onderhoud en in het algemeen opzicht alle nodige uitgaven voor het onderhoud der gemene delen.

5. De kosten van aankoop, van onderhoud, van herstelling en vervanging van het gemeen mobilier en van alle materieel en inbegrepen dit tegen brand.

6. Alle gerechtskosten en erelonen van advokaten voorgebracht door de beheerder.

7. Alle herstellingskosten, van onderhoud of vervanging van de meters, aangaande de verwarming, warm water en eventueel koud water, zelfs indien het privatieve meters betreft, met uitzondering van deze die aan de regies toebehoren.

8. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging der magnetische vannen, aankomkranen of voor het ledigen en al hun gelijkwelke bijhorigheden, en het buizenstelsel in het algemeen om het even welke die zich buiten de privatieven bevinden.

In geval van de instelling van een systeem van gemeenschappelijke verwarming, alle kosten, zowel van instelling zelf als van het verbruik, blijven ten laste van de eigenaars van de eigendommen die ervan bediend worden.

ARTIKEL VIERENVIJFTIG: JURIDISCH PROGRAMMA.

De komparant zal aan de liefhebbers, die zich zullen voordringen, de onafgewerkte appartementen mogen verkopen. Van af het tekenen van de authentieke akte, zal de aankoper het eigendom en het genot van het appartement verkregen hebben, maar met de uitdrukkelijke verplichting om te doen bouwen om het gelijktijdig te voltooien zowel de privatieve als de gemene delen, behalve tegenovergestelde overeenkomst.

De aankoper zal enkel het genotsbezit hebben, dan wanneer hij aan de komparant het bedrag der sommen zal gestort hebben, welke eisbaar werden.

Voor de zekerheid en waarborg van het betalen van de prijs van drie jaar intrest bevoorrecht door de wet en een bedrag van tien duizend frank (hier alleenlijk geschat om te voldoen aan de hypothecaire wet). Ten einde het verhoor te verzekeren van de schuldeiser voor de niet bevoorrechte welkdanige kosten, hierinbegrepen de erelonen van pleitbezorgers en advocaten, tot wie hij zou gedwongen zijn beroep te doen om zijn schuldvordering te dekken, zal de aankoper en meester van het werk zijn aangeworven goed bezwaren met een konventionele hypotheek.

De komparant zal nochtans slechts deze conventionele inschrijving op kosten van de aankoper nemen, bij gebrek van betaling van deze laatste en na een aangetekende waarschuwing, die vruchteloos zou gebleven zijn.

Het is verboden aan de aankoper en meester van het werk zijn verkregen goed te vervreemden of te hypothekeeren, vooraleer zijn prijs volkomen voldaan te hebben.

Indien een koper zijn privaatief in hypotheek wenst te geven tot waarborg van een lening met het oog op de betaling van zijn aankoopprijs, dan zal de verkoper zijn instemming geven op voorwaarde dat de gelden van deze kredietbewerking aan de verkoper rechtstreeks uitbetaald worden en dat het bedrag ervan voldoende weze om het saldo te dekken.

Bij gebrek aan betaling, zal de komparant het recht

hebben de verbreking aan te vragen van de verkoop en van het akkoord voor de onderneming, met de schadevergoeding en indien hij het verkiest er de uitvoering van vervolgen met alle middelen van recht, namelijk met dadelijke uitwinning, zonder nadeel aan alle andere vervolgingsmiddelen opvolgend of gelijktijdig te beginnen op alle roerende en onroerende goederen van de aankoper en meester van het werk.

De aandacht van de aankoper wordt bijzonderlijk gevestigd op het feit dat het afleveren van de sleutels of het in bezit nemen van het verworven goed, voor hem de beslissende aanvaarding betekent van het aangekochte goed en het saldo van de aankoopprijs is onmiddellijk aan de verkoper te betalen.

Indien op dat oogenblik de aankoper opmerkingen te doen gelden heeft moet hij ze nauwkeurig beschrijven.

Een uittreksel van rekening zal opgemaakt worden en gezamenlijk ondertekend worden door de aankoper en de meester van het werk.

HOOFDSTUK DRIE.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG: PRINCIPLE.

Er wordt onder de medeëigenaars een reglement van inwendige orde opgemaakt, hetwelk bindend zal zijn voor hen en hun rechthebbenden en hetwelk niet zal kunnen gewijzigd worden dan door een algemene vergadering ten minsten twee/derden der stemmen bijeenbrengend van de medeëigenaars en bij meerderheid beslissende der drie/vierden der aanwezige of vertegenwoordigde der stemmen.

De wijzigingen zullen worden ingelast in een bijzonder boek, genaamd "BEHEERBOEK", door de syndicus bij te houden en dat de tekst zal bevatten van het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen.

Een duplikaat van dit boek van beheer zal moeten medegedeeld worden aan al de belanghebbende medeëigenaars, huurders en rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding of verhuuring van een deel van het onroerend goed zal de vervreemdende of verhurende partij gans bijzonder de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op dit boek en hem uitnodigen daarvan kennis te nemen. De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich daarnaar te gedragen.

SEKTIE EEN.

INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG: DRAAGWIJDE.

De gemene delen zullen ten alle tijde moeten vrij gehouden worden. Er zal er bijgevolg nooit iets mogen aangehecht of neergelegd worden.

De bewoners mogen niets neerleggen op de terrassen, wat geuren zou verspreiden of de andere bewoners hinderen.

Geen enkele huiselijke bezigheid mag verricht worden in de portalen, zoals borstelen van tapijten, beddegoed, klederen en meubels, blinken van schoenen enz.

Het is verboden linnengoed aan de gevels of balkons uit te hangen in front met de straten of gelijk wat te verrichten dat het uitzicht van het onroerend goed zou ontsieren.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG: HULSDIEREN-GEDOOGZAAMHEID.

De bewoners van het onroerend goed zijn toegelaten ten titel van gedoogzaamheid, in het onroerend goed, honden, katten en vogels te bezitten.

Indien evenwel het dier oorzaak zou zijn van stoornis door lawaai, geur of anderszins, zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het dier, waarover het gaat, door beslissing van een algemene vergadering, beslissende bij eenvoudige meerderheid der stemmen.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schade-

vergoeding kunnen eisen ten belope van honderd frank per dag vertraging, aanvangnemende vanaf de betekening der beslissing.

In ieder geval zijn de eigenaars van de bij wijze van gedoogzaamheid toegelaten dieren verantwoordelijk voor alle door deze dieren aangerichte schade.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG: VERSCEIDENE.

De kolen en provisie brandstoffen moeten binnen het onroerend goed gebracht worden voor elf uur. De voetpaden en vestibules zullen moeten onmiddellijk afgewassen worden door de huurders of eigenaar, die de brandstoffen heeft doen binnen brengen.

Indien er gebruik gemaakt wordt van mazout voor de behoeften van de huishouding, zal de reservoir moeten geplaatst worden op de plaats en tegen de voorwaarden door de komparant bepaald.

Voorzorgen zullen moeten genomen worden opdat het water, dienende voor de reiniging der vensters en de drempels, de voorgevels niet komen bevuilden en de bewoners van de beneden verdiepingen hinderen.

Dezelfde voorzorgen zullen moeten genomen worden opdat er niets zou geworpen worden of op de koeren zou vallen.

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG: VENSTERGARNITUREN.

De algemene vergadering kan de medeëigenaars verplichten de vensters te voorzien met behoorlijke garnituren en er het model van bepalen. Zij kan evengoed verbieden er sluiers uit te hangen.

ARTIKEL ZESTIG: RUCHTBAARHEID.

Het is verboden ruchtbaarheid te maken op het onroerend goed en geen enkel opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de deuren en buitenmuren, noch in de trapzalen, vestibules en doorgangen, uitgenomen wanneer er een privaatief eigendom verkocht of verhuurd wordt.

Het is toegelaten op de partikuliere deur van de

...eigendommen een plakaat aan te brengen de naam
...aanduidende van de bewoners van het eigendom.
Aan de ingang is het veroorloofd een plakaat
te brengen van gelijkvormig model van dit hetwelk
de algemene vergadering beslist. Dit plakaat zal
aanduiden de naam en beroep van de bezetters, de
dagen en uren van bezoek en het nummer van het eigendom.

In de ingang, zal iedereen over een brievenbus be-
schikken, op deze brievenbus zullen de naam en het beroep
van de titularis mogen staan, de verdieping waarop hij
het eigendom bewoont.

De algemene vergadering mag er het model van bepalen.

ARTIKEL EENENZESTIG: VERBODSBEPALINGEN.

Het is verboden binnen het onroerend goed te brengen,
ontvlambare stoffen, ontplofbare, gevaarlijke en onwelrie-
kende, behoudens mazout en andere vloeibare brandstoffen.
De assen, afval en andere, uitwerpselen moeten gestort
worden in de scheden en vuilnisbakken daartoe bestemd.

Het is verboden in de vuilnisbakken warme assen te
storten of gelijk welk ander voorwerp, die de scheden
zouden kunnen verstopen, noch flessen of stukken glas.

ARTIKEL TWEEENZESTIG: VERSCHIEDENE VERPLICHTINGEN.

De eigenaars moeten voldoen aan al de lasten opgelegd
door het stadsbestuur, de politie en de wegendienst.

SEKTIE TWEE.

MORALITEIT - STILTE.

ARTIKEL DRIEENZESTIG: PRINCIPE.

De medeëigenaars of rechthebbenden, zullen altijd
het onroerend goed burgerlijk en welvoegelijk moeten be-
wonen en ervan genieten als " een goede huisvader ".

Ze zullen erover moeten waken dat ze de rust in het
gebouw op geen enkel ogenblik verstoren door hun toedoen,
dit van de leden van hun familie, van hun dienstpersioneel
of bezoekers en dieren, desvoorkomende.

De medeëigenaars zullen geen enkel abnormaal gerucht
mogen maken of laten maken, geen werk met of zonder machi-
ne of gereedschap van welke soort het ook weze, die van

...zijn de stevigheid van het gebouw te schaden of te hinderen.

...gebruik van elektrische motoren is nochtans toegestaan voor de werking van huiselijke apparaten en voor verwarming, het gebruik daarvan zal echter moeten voorzien van een antistoringstelsel, teneinde de storingen te onderdrukken of ze te verminderen op zodanige manier dat de goede radio ontvangsten niet beïnvloeden.

...enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio, tele-gramplaatenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke wijze van de werking dezer toestellen en instrumenten te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen en dit op gelijk welk ogenblik van dag of nacht, en dit op straf van gelijkaardige sankties als voorzien in artikel zevenenvijftig hiervoor.

...liften zijn toegankelijk aan de eigenaars of huurders van appartementen en aan hun bezoekers. De liften zijn verboden aan kinderen beneden de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement van de liften, eventueel aangeplakt in de lift is verplichtend voor alle gebruikers. De eigenaars, huurders en bezetters staan in, over het gedrag van hun bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

ARTIKEL VIENZESTIG: VERHUIZING VAN VOORWERPEN.

...Het binnen brengen, de verhuizingen en het vervoer van het mobiliair van zware en omvangrijke voorwerpen moeten gebeuren volgens de onderrichtingen van de syndicus.

...Alle beschadiging veroorzaakt door hunne behandeling, aan de gemene delen van het gebouw berokkend, zullen in rekening gebracht worden van de medeëigenaars, die dit vervoer deden uitvoeren.

ARTIKEL VIJFENZESTIG: VERSCHEIDENE.

...De verleende pachten zullen de verbintenis moeten bevatten van de huurders, het gebouw te bewonen volgens de voorschriften van dit reglement, waarvan ze verklaren kennis genomen te hebben.

In geval van zware overtreding, behoorlijk vastgesteld, zouden de pachten kunnen verbroken worden op aanvraag van de algemene vergadering van de medeëigenaars, beslissend bij eenvoudige meerderheid.

ARTIKEL ZESENZESTIG: GEMEENTELASTEN.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle gemeentelasten, politie en wegenis.

SEKTIE VIER.

VERWARMING - WARM EN KOUD WATER.

ARTIKEL ZEVENENZESTIG: BEPALING.

De verwarming is algemeen alsook de warmwaterverdeling met verwarmingsinstallatie en boiler in de ondergrond.

Het afzonderlijk verbruik wordt vastgesteld met afzonderlijke compteurs per appartement.

De verwarming gebeurt met mazout.

Er is geen verwarming voorzien in de gemene delen.

Het koud water zal naar de verdiepingen opgevoerd worden door een algemeen buizenstelsel en een watermeter zal het verbruik van dit soort water, aanduiden.

Een algemene meter voor het geheel van het gebouw, zal het door de afzonderlijke bijmeters aangeduide verbruik totaliseren samen met dit van het verbruikte water der gemene delen.

SEKTIE VIJF.

ONKOSTEN VAN VERBRUIK - VAN ELEKTRICITEIT - ONDERHOUD VAN HERSTELLING EN GEBEURLIJKE VERVANGING DER LIFTEN - ONKOSTEN VAN VERBRUIK VAN ELEKTRICITEIT DOOR DE GEMENE DELEN.

ARTIKEL ACHTENZESTIG: BEPALING.

Het gebouw is voorzien van een minuutwerk voor de verlichting van de gemene delen.

Het verbruik, het onderhoud, de herstelling en gebeurlijke vervanging van deze toestellen, vallen ten laste van de medeëigenaars voor wier gebruik zij bestemd zijn in verhouding van hun aandeel in de duizendsten met of zonder tussenkomst van de uitbater van het gelijkvloers naarmate hij er gebruik van maakt of niet.

Wat betreft de lift, zijn verbruik, zijn onderhoud en zijn herstelling of gebeurlijk zijn vervanging, alsook de kosten er uit voortspruitende, vallen ten laste van ieder eigenaar in verhouding van hun duizendsten.

ARTIKEL NEGENENZESTIG: STEMRECHT.

Tijdens de beraadslagingen van de algemene vergadering betreffende de kwesties aangaande de hierboven vermelde gemene delen, zullen de medeëigenaars over zoveel stemmen beschikken, volgens de verdeling van de aandelen welke voorafgaat.

ARTIKEL ZEVENTIG: VERZEKERING LIFT.

Aanvullend met hetgeen gezegd is in artikel veertig hierboven, zullen alle kwesties aangaande de verzekering van de lift, behandeld worden op dezelfde basissen als deze aangeduid in artikel vierenveertig hiervoor.

Voor de andere premiën en bijdragen zal de verdeling gedaan worden in verhouding van het aantal duizendsten van ieder eigenaar.

SEKTIE DRIE.

GEMEENSCHAPPELIJKE EN PARTIKULIERE LASTEN.

ARTIKEL EENENZEVENTIG: KOSTEN VAN AANSLUITING.

De kosten van aansluiting aan het telefonisch net zijn ten volle ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen. Indien de installatie van de private posten, het plaatsen noodzakelijk maken van telefonische draden langs de gemene muren van het onroerend goed, het ontwerp van installatie moet vooraf onderworpen worden aan de beheerder en door hem goedgekeurd worden.

De belinstallatie van de telefoon moet geplaatst worden op zulkdanige wijze dat de bewoners van de naburige eigendommen niet worden lastig gevallen.

ARTIKEL TWEEENZEVENTIG: BEPALING.

Evenals de lasten van onderhoud en herstel der gemene zaken, waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, zullen de lasten voortspruitende uit de gemene noodwendigheden, gedragen worden door de medeëigenaars, in

evenredigheid met hun rechten in de gemene delen, in acht nemende de onderverdeling, waarvan sprake hierboven.

Aldus hebben we de uitgaven voor werken en elektriciteit voor de verlichting, het onderhoud van de gemene delen, de onkosten van abonering bij de openbare diensten, het loon van de werkvrouw, de uitgaven met betrekking tot de sociale wetten voor de werkvrouw, de onkosten van aankoop, onderhoud of vervanging van het materiaal en de gemeenschappelijke meublering, de vuilnisbakken, benodigheden en leveringen voor het onderhoud van het gebouw, het loon van de syndicus, de sekretaris, de bureelbenodigheden, onkosten van briefwisseling, abonnement telefoon enz. behalve voor de aankopers van de privatieve delen van de ondergrond en het gelijkvloers, voor zoveel ze er niet van genieten.

ARTIKEL DRIEENZEVENTIG: VERBRUIK WATER EN ELECTRICITEIT.

Het verbruik van water en elektriciteit voor de gemene delen en alle onkosten ervan zullen betaald worden en gedragen door de massa en zullen deel uitmaken van de gemene lasten, zoals hierboven gezegd.

HOOFDSTUK VIER.

ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL VIERENZEVENTIG: REGLEMENT - VERPLICHTING.

Het huidig reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars zo actuele als toekomstige en wordt in zijn geheel ingelast in de overdracht- en verklarende akten van eigendom en in deze van verhuring of afstand van het genot der eigendommen. Ofwel zal er ten minste in deze akten de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de belanghebbende volkomen kennis hebben van gezegd reglement door de voorafgaande verklaring, dat ze gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen er uit voortvloeiende en dat ze zich verplichten ze te eerbiedigen in hun vorm en inhoud door alle erfgenamen en opvolgers ten gelijk welke titel, onverdeeld gehouden.

ARTIKEL VIJFENZEVENTIG: QUID IN GEVAL VAN ONENIGHEID.

Ingeval van onenheid tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de beheerder, ingevolge de opvatting van het statuut van het onroerend goed of van het reglement van inwendige orde, zal de kwestie onderworpen worden aan de algemene vergadering ten titel van verzoening.

Ingeval het geschil niet zou opgelost zijn door deze tussenkomst, zal het onderworpen worden aan de arbitrage.

De scheidsrechter zal aangeduid worden op het verzoek van de meest naarstige partij, door de heer Vrederechter van de plaats, waar de residentie zich bevindt, ten ware akkoord nopens de plaats.

Deze scheidsrechter zal te werke gaan om een minnelijk vergelijk te behalen en zal ontslagen worden van de regels der procedure termijnen. Zijn beslissingen zullen souverain zijn.

Indien de huidige akte vertaald wordt, zal de vertaling enkel inlichtingswaarde hebben. In geval van tegenstrijdigheid tussen de twee teksten, alleen de notariële akte zal geldig zijn.

ARTIKEL ZEFSENZEVENTIG: ALGEMENE SCHIKKINGEN.

De medeëigenaars worden geacht volkomen te weten:

a) de schikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, de schikkingen aanvullende van het Burgerlijk Wetboek, aangaande de medeëigendom, wet aan dewelke zij zich zullen houden voor alles wat in de huidige basisakte niet is voorzien.

b) De voordelen en ongemakken voortvloeiende uit de overeenkomsten door huidige akte gemaakt en de voordelen en ongemakken voortspruitende van het eigendom.

ARTIKEL ZEVENENZEVENTIG: BEWARING EN UIDELING VAN HUIDIG REGLEMENT

Dit algemeen reglement van medeëigendom zal worden neergelegd onder de minuten van Meester MAURICE QUAGHEBEUR, Notaris te Oostende, 18 Leopold II laan.