

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Inhoudstafel

Hoofdstuk I : Principe - draagwijdte

Art. 1

Hoofdstuk II: Repartitie gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

- principe Art. 2
- repartitie Art. 3
- Algemene diensten
- water-elektriciteit-verwarming Art. 4
- Betaling gemeenschappelijke uitgaven
- provisie Art. 5
- reservefonds Art. 6
- dwangmiddelen Art. 7
- afrekeningen Art. 8
- verkoop appartement Art. 9
- ontvangsten Art. 10

HOOFDSTUK III: Herstellingen

- Principe Art. 11
- dringende herstellingen Art. 12
- noodzakelijke doch niet dringende herstellingen Art. 13
- niet noodzakelijke Art. 14

Hoofdstuk IV: Algemene regels van inwendige orde

- bewoning Art. 15
- uitzicht van het gebouw Art. 16
- onderhoudswerken Art. 17
- schoonmaken der schoorstenen Art. 18
- verhuizingen en werken aan privatieve gedeelten Art. 19
- verbodsbepalingen Art. 20
- rust en zedelijkheid Art. 21
- muziekinstrumenten Radio-TV Art. 22
- afwezigheid Art. 23
- zending architect Art. 24

Hoofdstuk V: Verzekeringen

- voorwerp Art. 25
- machtiging Art. 26
- repartitie Art. 27
- verzekeringsmaatschappij Art. 28
- afschrift polis Art. 29
- overschot Art. 30
- brandschade Art. 31
- bijkomende risico's Art. 32
- verhaal van geburen Art. 33
- verzaking Art. 34
- aanvullende verzekering Art. 35

Aanwending schadevergoeding	Art. 36
- verzekering privaatieve voorwerpen	Art. 37
- waterschade	Art. 38
- dekking	Art. 39
- schadevergoeding	Art. 40

Hoofdstuk VI: Destrukctie van het gebouw.

- onderscheid	Art. 41
- verplichte heropbouw	Art. 42
- verzaking heropbouw	Art. 43

HOOFDSTUK VII: Algemene beschikkingen.

- onenigheid	Art. 44
- neerlegging	Art. 45

schappelijke gedeelten van het onroerend goed.

2. Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten verhoogd heeft voor zijn persoonlijk nut, zal hij alleen voor deze verhoging moeten instaan.

REPARTITIE.

Artikel 3:

Alle gemeenschappelijke lasten worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens het aantal kwotiteiten, die zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven, zonder uitzondering, behalve wat hierna voorzien is in dit reglement.

ALGEMENE DIENSTEN

Water-elektriciteit-verwarming

Artikel 4:

Er bestaan tellers of meters voor elektriciteit, water en verwarming voor elk bewoonbaar lokaal en voor de gemeenschappelijke gedeelten, onder voorbehoud van hetgeen hiervoor werd gezegd met betrekking tot de dubbele garage en het technisch verdiep. Er is gas voorzien in het gebouw.

Het individueel verbruik van deze tellers valt ten laste van elke gebruiker, en het verbruik van de gemeenschappelijke gedeelten, valt ten laste van de medeëigenaars, in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed.

Het staat de algemene vergadering vrij over te gaan tot een ander systeem van berekening.

BETALING DER GEMEENSCHAPPELIJKE UITGAVEN.

Provisie

Artikel 5 :

Er wordt een voorschot gestort door de medeëigenaars aan de beheerder ten einde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

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

Reservefonds.

Artikel 6 :

De algemene vergadering stelt eveneens het bedrag vast van de storting die door de medeëigenaars dient uitgevoerd te worden voor het tot stand brengen van een reservefonds.

Dit reservefonds zal naderhand dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen.

De algemene vergadering zal normen, vastleggen voor

het gebruik en het plaatsen van dit fonds in het vooruitzicht van de aanwending ervan.

Dwangmiddelen

Artikel 7 :

Ieder medeëigenaar zal, op verzoek van de beheerder, voorschotten betalen, die bepaald zijn door de algemene vergadering.

Blijven er medeëigenaars in gebreke, het voorschot te storten dat door de beheerder wordt gevorderd,

of, hun bijdrage te voldoen in de gemeenschappelijke kosten uiterlijk binnen de veertien dagen na de aanmaning hun bij aangtekende brief gedaan, dan beschikt de beheerder over de dwangmaattregelen hierna vermeld die hij uitoefent bij machtiging van de algemene vergadering, of van de voorzitter van de algemene vergadering.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechthebbenden.

Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de beheerder ertoe gemachtigd, gelijktijdig of achtereenvolgens :

a) de leveringen van water, en elektriciteit af te sluiten op de eigendom van de in gebreke zijnde medeëigenaar

b) de ingebreke zijnde medeëigenaar in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen.

c) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde medeëigenaar. Door ieder van de medeëigenaars wordt van nu af, kontraktueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de beheerder voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage en lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de beheerder zijn huur zal gekweten hebben

d) van ieder van de andere medeëigenaars, in verhouding tot hun rechten in de gemeenschap, het aandeel van de ingebreke blijvende medeëigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen.

e) hypothecaire inschrijving te nemen op de eigendom van de in gebreke blijvende medeëigenaar tot beloop van alle verschuldigde sommen.

De kosten van deze inschrijving, en deze van handlichting na de betaling van de verschuldigde sommen, vallen ten laste van de in gebreke gebleven medeëigenaar. Deze laatste zal hiertoe in handen van de beheerder voldoende provisie storten op het ogenblik dat hij om handlichting verzoekt. De inschrijving zal genomen worden in voordeel en op naam van de voorzitter alsdan in functie. De handlichtingsakte wordt ook getekend door dezelfde persoon alléén ten overstaan van de notaris van zijn keuze.

Deze inschrijving zal echter niet meer moeten genomen worden

indien een latere wetgeving die gemeenschappelijke kosten zou beschermen door een voorrecht.

Alle door de beheerder voor rekening van de medeëigendom gevorderde sommen brengen van rechtstwege intrest op gelijk aan de wettelijke intrestvoet in burgerlijke zaken, vrij van welke afhoudingen en taksen ook, vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief waarvan sprake hiervoor.

Als forfaitair vastgestelde schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven medeëigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden worden uitgesproken.

Tot aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de eigendom van de in gebreke blijvende medeëigenaar door de beheerder, zal mogen bezwaard worden met een bewarend beslag of verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig artikels 1429 à 1444 en 1560 à 1625 van het gerechtelijk wetboek.

De beheerder zal daartoe overgaan mits toelating van de voorzitter van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in fout zijnde medeëigenaar die toestemming moet bewijzen.

AFREKENINGEN

Artikel 8 :

De rekening van de beheerder wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd.

De beheerder zal deze rekening van beheer een maand voordien aan de medeëigenaars mededelen.

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

De medeëigenaars zullen aan de beheerder de fouten bekendmaken die zij eventueel in de rekeningen zouden vastgelegd hebben.

VERKOOP VAN EEN APPARTEMENT

Artikel 9 :

Ingeval van verkoop of vervreemding van een appartement of enig ander privaatief, onder gelijk welke vorm, zal de vorige eigenaar er toe gehouden blijven zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en dit tot aan de kennisgeving van de eigendomsovergang.

Deze kennisgeving zal moeten betekend worden aan de beheerder bij aangetekend schrijven en zal de volgende vermelding bevatten :

1° de datum van de akte van overdracht en naam van de notaris die de akte heeft opgemaakt.

2° volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar.

3° de datum vanaf wanneer de nieuwe eigenaar de gemeenschappelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte goed zal betalen.

De beheerder zal slechts rekening moeten geven van de provisie gestort door de vorige eigenaar nadat deze laatste zijn eventuele schuld met betrekking tot de gemeenschappelijke uitgaven zal aangezuiverd hebben en nadat de nieuwe eigenaar een nieuwe provisie gestort heeft.

ONTVANGSTEN

Artikel 10.

De beheerder wordt gelast met het innen van de ontvangsten met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke ontvangsten komen toe aan ieder eigenaar in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

HERSTELLINGEN

PRINCIPE

Artikel 11

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie categorieën :

- dringende herstellingen.
- noodzakelijke herstellingen, maar niet dringende herstellingen.
- niet noodzakelijke herstellingen of werken.

De medeëigenaars zullen moeten bijdragen in alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten waartoe beslist wordt, zoals voorzien hierna, zonder daarvoor aanspraak te maken op enige vergoeding.

Voor alle herstellingen mag door de medeëigenaars en/of beheerder slechts onderhandeld worden met de aannemers die wettelijk geregistreerd zijn.

DRINGENDE HERSTELLINGEN

Artikel 12

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enzovoort, heeft de beheerder volmacht deze te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te moeten vragen.

NOODZAKELIJKE MAAR NIET-DRINGENDE HERSTELLINGEN

Artikel 13

Tot deze herstellingen wordt beslist door de algemene vergadering.

NIET-NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN, DOCH WERKEN DIE EEN
VERBETERING MET ZICH MEE BRENGEN.

Artikel 14

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door een groep medeëigenaars, die tenminste drie/vierde der kwotiteiten bezit in de gemeenschappelijke gedeelten. Deze aanvraag zal voorgelegd worden aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Indien drie/vierde der stemmen bekomen wordt zal er beslist worden deze werken te laten uitvoeren.

De bewoners zullen ertoe gehouden zijn toegang te verlenen tot hun appartementen en/of andere privaatieve eigendommen voor alle herstellingen en het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten.

Er zal echter geen toegang kunnen gevorderd worden in de periode tussen vijftien juni tot en met vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

HOOFDSTUK VI: ALGEMENE REGELS VAN INWENDIGE ORDE

bewoning

Artikel 15 :

In principe zijn de privaatieve lokalen bestemd voor bewoning en voor de uitoefening van vrije beroepen.

De uitoefening van handelsaktiviteiten, kan toegelaten worden bij éénparigheid van stemmen, op voorwaarde dat de rust en de hygiene in het gebouw niet gestoord wordt.

Mocht deze uitoefening echter aanleiding geven tot een abnormaal gebruik der gemeenschappelijke gedeelten, dan zal de eigenaar, die daarvan de oorzaak is, een bijkomende vergoeding dienen te betalen. Deze vergoeding zal vastgelegd worden door de raad van beheer en ingeval van niet-akkoord door de algemene vergadering.

Ingeval van storing, waarover de algemene vergadering soeverein zal oordelen, kan aan deze uitoefening een einde gesteld worden.

UITZICHT VAN HET GEBOUW

Artikel 16

Het is de medeëigenaars, huurders of bewoners in het algemeen verboden kentekens, reclamepanelen, eetkasten, linnen en andere voorwerpen te plaatsen aan de vensters en op de balkons zodat deze voorwerpen vanaf de straat zichtbaar zouden zijn, met uitzondering van de aankondigingen voor verkoop of verhuring van een appartement en in de voorwaarden als voorzien in het zakelijk statuut.

Het is eveneens verboden behalve toelating van de algemene vergadering en voor hetgeen voorzien is in het zakelijk statuut enige publiciteit aan te brengen in het gebouw.

Het zal toegelaten zijn aan de voorgevel en op de plaats daartoe bestemd, aan te duiden door de algemene vergadering, bij

unanimiteit van stemmen, een bord aan te brengen met de naam, en het beroep van de bewoner, de dagen en uren van ontvangst en het nummer of kenteken van het appartement. Het model van dit bord dient echter aangenomen te worden door de algemene vergadering.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken in de ingangshall. Op deze bus zullen de naam, eventueel het beroep van de titularis, en het kenteken van zijn woonbaar privaat voorkomen.

ONDERHOUDSWERKEN

Artikel 17

Alle schrijnwerken en/of onderhoudswerken aan het gebouw en andere gemeenschappelijke gedeelten moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen in de materialen en in de kleur vastgesteld door de algemene vergadering.

Het nodige toezicht zal uitgeoefend worden door de beheerder.

De werken aan de privaat gedeelten, die het onderhoud en de harmonie van het gebouw aanbelangen moeten te gepaste tijde uitgevoerd worden door ieder medeëigenaar, zodanig dat het gebouw, zijn verzorgd en goed onderhouden uitzicht behoudt.

De medeëigenaars, huurders of bewoners van privaat gedeelten in het gebouw worden ertoe verplicht te zorgen dat bestendig een kamertemperatuur wordt bereikt van minimum tien graden Celsius. De beheerder zal daartoe het nodige toezicht uitoefenen en alle eventuele maatregelen treffen bij het niet nakomen van deze verplichting.

SCHOONMAKEN DER SCHOORSTENEN

Artikel 18

De eigenaars zullen dikwijls ertoe gehouden zijn de bestaan de schoorstenen in de woonplaatsen te laten vegen, zo dikwijls als nodig en tenminste éénmaal per jaar voor de schoorstenen die in gebruik zijn.

De eigenaars zullen hiervan rekenschap geven aan de beheerder.

VERHUIZINGEN EN WERKEN AAN DE PRIVAATIEVE GEDEELTEN

ARTIKEL 19

Alle verhuizingen worden gedaan op risico van de belanghebbende, die eventueel schadevergoeding zal moeten betalen voor de aangerichte schade aan de medeëigendom om het even of deze schade aangericht werd door hem zelf of door zijn aangestelden.

Te dien einde en op verzoek van de beheerder zullen de eigenaars of bewoners van de hoger gelegen appartementen of privaat lokalen welwillend moeten gedogen dat steunpunten gebruikt worden voor het plaatsen van de hijstoestellen.

De beheerder zal zich kunnen verzetten tegen de verhuizingen van de bewoner, die vooraf zijn rekening niet aangezuiverd heeft.

De werken aan de privaat gedeelten, alsook het aan-

en afvoeren van materialen zullen slechts kunnen geschieden in de voorwaarden gesteld door de beheerder.

ANDERE VERBODSBEPALINGEN

Artikel 20:

Het is de medeëigenaars of bewoners verboden in het gebouw hout te zagen, te hakken of te breken.

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

De gemeenschappelijke gedeelten zoals de ingangshall, de trappen en de gangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden

Er zal daar nooit iets mogen in geplaatst worden. Dit verbod geldt vooral voor het plaatsen van rijwielen en kinderwagens.

Tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeklopt worden op de plaatsen aangeduid door de bevoegde vergadering.

Op de bordessen en in de doorgangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, het onderhoud van meubels, het poetsen van schoenen enzovoort.

De medeëigenaars zullen slechts bij gedoogzaamheid, katten en vogels mogenhouden.

Mocht evenwel één of ander van deze dieren oorzaak zijn van storing in het gebouw, door geur, lawaai of op een andere wijze, dan zal de algemene vergadering deze gedoogzaamheid voor het dier, dat de hinder veroorzaakt kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van het dier in kwestie zich niet onderwerpt aan de beslissing van de algemene vergadering, kan de vergadering dit dier laten weghalen door een maatschappij voor dierenbescherming.

RUST EN ZEDELJKHEID

Artikel 21

De eigenaars, huurders personeel en andere bewoners van het gebouw zullen het gebouw moeten bewonen op een eerlijke wijze en als een goede huisvader.

Zij zullen er zorg voor dragen dat de rust in het gebouw, op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen, die van hun familieleden of leden van hun dienstpersoneel, die van hun huurders of bezoekers.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, behalve degene die moeten dienen voor het reinigen en het boenen de lift, de koelinstallaties, de verwarmingstoestellen en de huishoudelijke toestellen.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, die aan de storingen verhelpen, zodat zij de goede radio-en televisieontvangst niet beïnvloeden.

In alle huurovereenkomsten tussen de eigenaars of vruchtge-

bruikers van de appartementen en hun huurders, zal de bepaling moeten voorkomen dat de huurders de eigendom dienen te bewonen op eerlijke wijze en als " een goed huisvader", dit alles in overeenstemming met de voorschriften van dit reglement.

Bovendien zal er in de huurovereenkomst uitdrukkelijk dienen bepaald te worden dat de huurders kennis genomen hebben van dit reglement.

Dit alles op straf van verbreking in recht van de huurovereenkomst na vaststelling op regelmatige wijze van de feiten die de huurders ten laste gelegd worden.

MUZIEKINSTRUMENTEN RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

Artikel 22

Het is de bewoners van het gebouw toegelaten muziekinstrumenten, radio-of televisietoestellen te gebruiken in overeenstemming met het politiereglement en op zodanige manier dat de medebewoners van het gebouw niet gestoord worden.

Te dien einde zullen zij verplichtend dienen gebruik te maken van een gemeenschappelijke antenne of van de leiding van radio-en televisiedistributie, en ook van de voorziene huisleidingen. Alle andere antennes op het gebouw zijn verboden.

De telefoon mag aangebracht worden in de bewoonde kavels op kosten en risico van de respektievelijke eigenaars. Voor de aansluiting zal er echter verplichtend moeten gebruik gemaakt worden van de voorziene leidingen.

AFWEZIGHEID

Artikel 23

Ieder bewoner van het gebouw wordt verplicht een sleutel van zijn appartement aan de beheerder af te geven; hetzelfde geldt voor de andere privatieve lokalen. Indien gewenst kunnen zij de sleutel onder gesloten omslag afgeven.

ZENDING VAN DE ARCHITEKT

Artikel 24.

Teneinde het artistiek geheel en de stevigheid van het gebouw te handhaven en bijgevolg de veiligheid van de bewoners te vrijwaren, wordt een architect aangesteld door de beheerder, dit met instemming van de algemene vergadering.

Ingeval deze architect in de onmogelijkheid verkeert zijn zending naar behoren te vervullen, zal hij op initiatief van de beheerder vervangen worden, eventueel na goedkeuring door de algemene vergadering.

Er zullen geen wijzigingen mogen geschieden aan de privatieve gedeelten of aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het voorafgaandelijk advies van deze architect.

De architect zal de rechten van de eigenaars eerbiedigen en voor het nemen van zijn beslissingen zich enkel laten leiden door het algemeen belang.

Zijn mandaat is steeds herroepelijk.

Zijn mandaat zal eindigen door het ontslag of door intrek-

king van het mandaat door de algemene vergadering.

HOOFDSTUK V : VERZEKERINGEN

A. ALGEMEENHEDEN.

VOORWERP

Artikel 25:

Het voorwerp van de verzekering kan zijn het gebouw met zijn inhoud of de burgerlijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars, daarin begrepen de aansprakelijkheid, die het gevolg is van een arbeidsongeval.

MACHTIGING

Artikel 26

Wegens de aard van de zaak en om alle tegenstrijdigheid te vermijden is het normaal de taak van de algemene vergadering alle verzekeringen af te sluiten en te regelen, doch de beheerder vertegenwoordigt van rechtswege alle medeëigenaars ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij. Hij ondertekent de polissen, betaalt de premies en ontvangt de vergoedingen tegen behoorlijke door hem ondertekende kwijting.

De gebeurlijk afgesloten verzekering tegen brandschade, stormschade, glasbraak en burgerlijke verantwoordelijkheid zal door de medeëigenaars dienen voortgezet te worden.

REPARTITIE

Artikel 27

Alle uitgaven met betrekking tot de verzekeringen worden beschouwd als gemeenschappelijke uitgaven en omgerekend door de beheerder tussen de verschillende eigenaars in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten, volgens de regeling hoger voorzien.

VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ

Artikel 28:

Teneinde de moeilijkheden van eventueel verhaal bij meerdere maatschappijen te vermijden en om te kunnen genieten van voordelige tarieven dienen alle polissen, die door de medeëigenaars of bewoners in de hierna vermelde voorwaarden moeten onderschreven worden, afgesloten te worden bij eenzelfde verzekeringsmaatschappij of eenzelfde groep van maatschappijen.

Dit geldt eveneens wat de burgerlijke aansprakelijkheid betreft.

AFSCHRIJFT VERZEKERINGSPOLIS.

Artikel 29

Ieder belanghebbende eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolis, dit echter op zijn kosten.

OVERSCHOT

Artikel 30

Indien de eventuele schadevergoeding niet volledig dient aangewend te worden tot het volledig herstel van het geteisterde privaat gedeelte, zal het overschot gestort worden in het reservefonds zoals hoger voorzien in dit reglement.

VERZEKERING VAN HET GEBOUW

BRANDSCHADE

Artikel 31

Om het risico van totale of gedeeltelijke vernieling wegens brand te dekken, dient er één enkele brandpolis onderschreven te worden.

Deze polis zal zowel de gemeenschappelijke als de privaat gedeelten verzekeren.

De verzekerde bedragen zullen eventueel omgerekend worden onder de privaat gedeelten in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

BIJKOMENDE RISICO 'S

Artikel 32

De brandpolis zal eveneens alle gevolgen, die een brandramp met zich meebrengen, moeten dekken, zoals dit voorzien is bij de wet of in de standaard polissen in voege bij de verzekeringsmaatschappijen.

Dit zal in het bijzonder het geval zijn voor de volgende schadeposten en/of oorzaken.

- opruimings- en afbraakwerken.
- ontploffingen en bliksem
- elektriciteitsrisico's
- neerstorten van vliegtuigen
- stormschade.

VERHAAL VAN GEBUREN

Artikel 33

In deze brandverzekering is begrepen om het even welk verhaal van geburen, zowel indien de brand ontstaan is in de gemeenschappelijke als in de privaat gedeelten.

Onder het begrip "geburen" dient verstaan te worden alle derde personen, die vreemd zijn aan het gebouw en er dus niet verblijven te welken titel ook, noch medeëigenaars zijn.

VERZAKING

Artikel 34

De medeëigenaars verzaken onderling wederzijds de ene medeëigenaar ten opzichte van de andere of tegen de medeëigenaars samen, verhaal uit te oefenen tegen elkaar ingeval de brand overslaat van een bepaald gedeelte van het gebouw naar een ander

deel, en dit zowel wat de gemeenschappelijke gedeelten als de privatieve gedeelten betreft, met alles wat er zich in bevindt.

Bijgevolg verbinden zij er zich toe de huurders of gebruikers van hun privatieven eveneens te doen verzaken dit verhaal uit te oefenen ten opzichte van hun eigenaars, de medeëigenaars of de medegebruikers van het gebouw. Zij stellen zich persoonlijk aansprakelijk wanneer deze verzaking niet tot stand komt.

De eigenaars ontzeggen zich het recht verhaal uit te oefenen tegenover de huurders op grond van het artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek.

AANVULLENDE VERZEKERING

Artikel 35

Het is de eigenaars toegelaten op eigen kosten een bijkomende verzekering af te sluiten bij dezelfde verzekeringsmaatschappijen, waarbij het gebouw in zijn geheel verzekerd is, indien zij van oordeel zijn dat het verzekerd bedrag onvoldoende is wegens verbeteringen, die zij eventueel aangebracht hebben aan hun appartementen of andere privatieven.

De bijkomende vergoeding voortkomende uit deze aanvullende polis komt hen bijgevolg ten goede.

AANWENDING VAN DE SCHADEVERGOEDING.

Artikel 36

Een brandramp wordt beschouwd als zijnde totaal of gedeeltelijk naargelang het onderscheid hierna uiteengezet bij de regeling van de heropbouw.

In principe wordt de schadevergoeding aangewend voor de heropbouw.

In geval van totale destructie achter kan de gemeenschap van alle medeëigenaars, samengeroepen onder voorzitterschap van de beheerder en beraadslagend in de geldigheidsvoorwaarden voorzien bij de artikelen 24 en 25 van het algemeen zakelijk statuut en met een meerderheid van drie/vierde beslissen dat het gebouw niet heropgebouwd zal worden.

De schadevergoeding wordt ontvangen door de beheerder, die de fondsen zal plaatsen volgens de richtlijnen van de hogervermelde gemeenschap van alle medeëigenaars.

De aanwending van de schadevergoeding wordt als volgt geregeld :

a/ gedeeltelijke ramp

ingeval van gedeeltelijke ramp worden de fondsen aangewend tot herstel van de getroffen gedeelten.

b/ totale ramp

ingeval van totale ramp wordt de schadevergoeding aangewend tot de heropbouw, tenzij de hogervermelde gemeenschap beslist het gebouw niet opnieuw op te richten.

In dit laatste geval worden de fondsen uitbetaald en verdeeld tussen alle medeëigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten

de gemeenschappelijke gedeelten.

c/ rekonstruktie

ingeval van rekonstruktie worden de fondsen daartoe volledig aangewend.

Ingeval de schadevergoeding echter onvoldoende is, zowel bij gedeeltelijke als bij totale ramp, zal het tekort moeten bijgesteld worden door alle medeëigenaars en dit volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

VERZEKERING VAN PRIVATIEVE VOORWERPEN.

Artikel 37:

Ieder medeëigenaar of bewoner ten welken titel ook, dient een verzekering af te sluiten tegen brand en dit voor de meubels, huisraad en andere voorwerpen, die zich in zijn appartement bevinden.

WATERSCHADE

Artikel 38:

Bij analogie en in de voorwaarden voorzien voor de brandschade zal het gebouw eveneens verzekerd worden tegen waterschade. Zullen van deze verzekering kunnen genieten de bewoners ten welken titel ook, mits betaling van een bijpremie.

C. VERZEKERING TEGEN BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

DEKKING

Artikel 39

Een verzekering zal afgesloten worden tot dekking van de verantwoordelijkheid van alle medeëigenaars, door tussenkomst van de algemene vergadering en voor de gevallen, die zij geradig oordeelt, doch in ieder geval verplichtend voor de volgende gevallen :

a/ uit hoofde van wat voorzien is bij artikel 1386 BW, zowel wat voor de gemeenschappelijke als voor de privatieve gedeelten.

b/uit hoofde van allerlei ophijsapparatuur zoals liften, elevatoren en diverse hijstoestellen door verhuizing enzovoort.

c/ uit hoofde van artikel 1384 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Deze polis zal verplichtend de volgende vermelding dienen te bevatten : " worden aangezien als derden : de medeëigenaars, de huurders, bewoners ten welken titel ook, beheerders, huisbeheerders, personeelsleden in dienst van het gebouw of van een medeëigenaar.

SCHADEVERGOEDING.

Artikel 40

De schadevergoeding wordt uitbetaald door tussenkomst

van de beheerder, die ingeval van ontoereikendheid de veroorzaker van het schadegeval of zijn burgerlijke verantwoordelijkheid zal mogen vervolgen met alle rechtsmiddelen.

HOOFDSTUK VI : DESTRUKTIE VAN HET GEBOUW

ONDERSCHIED

Artikel 41

De destruktie kan totaal of gedeeltelijk zijn.

Omde graad van destruktie te bepalen worden enkel de gemeenschappelijke gedeelten in aanmerking genomen.

In ieder geval wordt de ramp slechts beschouwd als gedeeltelijk zolang niet minstens drie/vierde van de waarde van het gebouw - waarde grond uitgezonderd - is bereikt.

Ingeval van betwisting wordt een deskundige aangesteld door de Heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het gebied, door toedoen van de meest gereede partij.

Deze deskundige zal dan op soevereine wijze oordelen door vergelijking van de waarde van de vernielde gedeelte met de waarde van het resterende gedeelte. Tegen zijn beslissing is er geen verhaal mogelijk.

VERPLICHTE HEROPBOUW.

Artikel 42:

Heropbouw geldt als algemene regel. Deze heropbouw dient te geschieden volgens de oorspronkelijke plannen, behoudens de wijziging waarover beslist dient te worden door de gemeenschap van de medeëigenaars en steeds in dezelfde voorwaarden.

Iedere medeëigenaar zal in deze heropbouw bijdragen in evenredigheid met zijn kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten en volgens de betalingsschaal en modaliteiten voorzien in het aannemingskontrakt, goedgekeurd door de hogervermelde gemeenschap.

De ingebreke zijnde medeëigenaar, die zich niet kwijft van zijn verplichtingen, zal ertoe gehouden zijn, zijn kwotiteiten af te staan aan degenen, die daar belangstelling voor hebben. In dit geval kan hij geen schadevergoeding ontvangen.

Ingeval van betwisting nopens de afstandprijs zal deze prijs vastgesteld worden door een deskundige aangesteld door de Heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg op initiatief van de meest gereede partij.

VERZAKING AAN DE HEROPBOUW.

Artikel 43 :

Ingeval van totale destruktie van het gebouw, zal de hoger vermelde gemeenschap kunnen beslissen te verzaken aan de heropbouw.

Als gevolg van deze beslissing zal het reglement van medeëigendom ophouden te bestaan en zullen de medeëigenaars uit onverdeelde treden; hetzij in der minne, hetzij bij rechtsmacht.

De prijs na de veiling van het onroerend goed zal dan verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK VII : ALGEMENE BESCHIKKINGEN

Artikel 44:

Ingeval van onenigheid tussen de medeëigenaars en de beheerder of tussen meerdere eigenaars onderling zullen de moeilijkheden betreffende de toepassing van dit reglement onderworpen aan de Heer Vrederechter van het rechtsgebied waar het gebouw gelegen is, zetelend in verzoening.

Ingeval er geen akkoord bereikt wordt zal de zaak verzonden worden naar de bevoegde rechtbank op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 45

Het algemeen reglement zoals hiervoor bepaald wordt neergelegd onder de rang van minuten van notaris Paul Van Der Heyde te Oostende.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats kiezen binnen het ambtsgebied van de Rechtbank van Eerste Aanleg waar het gebouw gelegen is, zoniet zullen zij beschouwd worden woonplaats gekozen te hebben in het gebouw.

zeventien
Geregistreerd v. bladen ~~open~~ renvoeien
to OGS B. 03, Reg. III op 08 FEB. 1988
boek 6/9 blad 98 vak 18
Ontvangen: tweehonderdvijentwintig frank
naar De ontvanger,

allaert

De Verificateur
A. CLAEYS