

ARTIKEL DERTIEN : afgeschaft

ARTIKEL VEERTIEN : Zakelijke rechten.

De uit onverdeeldheid treding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslaggenomen worden, ten zij samen met het privatief en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van deze privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privatieve eigendom bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van dit privatieve eigendom afhangt.

ARTIKEL VIJFTIEN :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privatieve eigendom veranderen, zoals dit hem beliebt, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privatieven van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden ter zelfde tijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, beton constructie, buizenleidingen, verlichtingsschouwen, kolonnen enzovoort, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

ARTIKEL ZESTIEN :

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten

laste van diegene die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigene delen mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de algemeenschap van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze algemeenschap van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van het privaatieve eigendom (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom) buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.
=====

ARTIKEL ZEVENTIEN

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sectie drie.

ARTIKEL ACHTTIEN

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder, welke echter niet noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn. Deze is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene zaken moeten uitgevoerd worden.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de verschijner of door de persoon door hem aangeduid.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder.

Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toe vertrouwd aan de oudste.

ARTIKEL NEGENTIEN :

De vergoedingen van de zaakvoerder worden vastgesteld door de algemene vergadering en gelden als algemene kosten.

ARTIKEL TWINTIG.

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gaz en electriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de mede-eigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daarentrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG :

Minstens éénmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten, en int deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd worden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de verschijner of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot welke voorschot steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kostelozen titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze som-

men dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval terug-gave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprak.

Ieder overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aangetekend schrijven.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom gevraagd door de zaakvoerder te betalen of aan deze laatste terug te betalen, zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de zaakvoerder over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de zaakvoerder gerechtigd :

a. de levering van water, gaz en electriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden welke toekomen aan de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft ; te dien einde doet ieder mede-eigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de zaakvoerder voor het geval die mede-eigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de zaakvoerder.

d. te vorderen van ieder der mede-eigenaars het aandeel van de ingebreke geblevene in de gemeenschappelijke onkosten en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.

3. Alle sommen waarvan de zaakvoerder betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op, op voet van zeven frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan sprak sub één hierboven;

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de

kosten en eerlonen van de advokaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL VIERENTWINTIG

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand, de voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.
.....

ARTIKEL VIJFENTWINTIG /

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering der mede-eigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

Alle eigenaars van een privaatief vormen samen de algemene vergadering.

ARTIKEL ZESSENTWINTIG :

De algemene vergadering is slechts dan rechtsmatig samen gesteld indien alle eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op het dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar op dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar dezelfde dag. Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars welke samen minstens één/vierde van het gebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen dan kan om het even welke mede-eigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG :

De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekend schrijven of door afgifte van een oproeingsbrief, afgifte vergezeld van aftekening op een bijzondere staat. De oproepingen geschieden minstens tien en hoogstens veertien dagen op voorhand.

Ingeval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen en hoogstens tien.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG :

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde. Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproeingsbrief; alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

ARTIKEL DERTIG :

Alle medeigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering.

Indien de zaakvoerder geen medeigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend.

Alleen de zaakvoerder of een medeigenaar heeft het recht een andere medeigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. Huidige beperking geldt niet voor verschijner die zelfs een niet eigenaar mag afvaardigen.

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of hij algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten van de dagorde, welke punten dienen bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaat toebehoort in onverdeeltheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht- of aan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene

vergadering doch zij zullen één enkel onder hen diegenen aan te duiden die zal stemmen namens de overdeeldheid.

Ingeval van eigendomsvergang van een privatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tegenvolge van een overdracht, onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en heedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL EENENDERTIG.

Ieder medeigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

ARTIKEL TWEEËNDERTIG: QUORUM.

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in medeigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn, opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen

2. Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De bijeenroeping vermeldt dezelfde dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.

ARTIKEL DRIEËNDERTIG : MEERDERHEID.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordig of vertegenwoordigde stemmen.

ARTIKEL VIERENDERTIG :

Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenvieftig en negenveertig.

ARTIKEL VIJFENDERTIG

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn door haar zelf bepaald een voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. Het aldus samengestelde bureel duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de zaakvoerder is.

ARTIKEL ZES EN DERTIG :

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de zaakvoerder. Ieder medeigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook de afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing.

SECTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premien van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armêeuningen, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve gedeelten.

VERDELING VAN DE LASTEN : ALGEMENE REGEL.

In algemene regel worden de algemene onkosten inbegrepen de kosten van het schilderen der privatieve delen ten laste van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald, betaald en gedragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

142

143

144

145

146

147

148

149

150

UITZONDERINGEN.

1. De kosten van onderhoud , herstelling , en schilderwerken betreffende de inkom, trap en trapzaal, overlopen en lift worden verdeeld per blok,

Onder/blok dient verstaan het geheel der privatieven welke er door bediend worden.

2. De privatieven van het gelijkvloers moeten niet tussen komen in de kosten betreffende de liften en in de kosten van onderhoud herstelling en schilderwerk betreffende de inkom, de trap en de trapzaal, en de overlopen.

Onder kosten betreffende de lift dient verstaan te worden niet enkel het verbruiken de desbetreffende tellers maar ook kosten van onderhoud, herstelling, omvorming of vernieuwing der installaties of der bijhorigheden en de verzekeringspolissen betreffende de lift en zijn gebruik.

3. De privatieven van het gelijkvloers staan in voor de kosten van onderhoud en reiniging van het voetpad, of van de Zeedijk telkens voor het gedeelte gelegen voor ieder respectievelijk privaatief.

4. Ingeval de privatieven in de kelderverdieping zelfstandig bestaan bijvoorbeeld als autobergplaats of autostandplaats, dan dienen deze privatieven niet tussen te komen in de algemene onkosten uitgenomen in deze betreffende de fondaties, de zware muren, en het dak, en in de kosten van de verzekeringspolissen en in de kosten van wederopbouw ingeval van sinister. In dit geval dienen zij alleen alle kosten van onderhoud werlichting en herstelling van de inritten en binankoeren op deze bouwlaag te dragen en te betalen zonder tussenkomst van de andere privatieven.

5. De kosten van verwarmingsinstallaties, antennes voor T.V. of radio of andere gemeenschappelijke diensten of installaties zullen betaald en gedragen worden door deze privatieven welke er door worden bediend. Het verbruik wordt gemeten door particuliere tellers.

Het is vanzelfsprekend dat waar het gaat om kosten alleen te betalen door sommige eigenaars de algemene vergadering bevoegd om zich daarover uit te spreken samengesteld zal zijn enkel uit de betrokkene eigenaars met uitsluiting van diegene die niet hoeven tussen te komen.

151

152

153

154

De uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle medeëigenaars, onverschillig sinds welke datum zij medeëigenaar geworden zijn, op voorwaarde natuurlijk dat zij medeëigenaar geworden zijn voor de datum van gezegde algemene vergadering.

A. Onderhoud en herstellingen :
=====

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG :

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de schilderwerken aan particulieren ten laste van de collectiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

ARTIKEL ACHT EN DERTIG : HERSTELLINGEN.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie categorieën

a. dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water, of gas, herstellingen van buiten leidingen of dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen mogen door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

b. Noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid.

c. Herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn doch die een voordeel of verbetering medebrengen.

Deze herstellingen en werken worden beslist met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

155

156

157

158

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn ; behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één mei tot één oktober.

ARTIKEL VEERTIG :

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluuchtungs pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluuchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. Belastingen : ARTIKEL EEN EN VEERTIG.

=====

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privatief.

C. Verzekering. ARTIKEL TWEE EN VEERTIG.

=====

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis afgesloten worden welke de hierna vermelde risico's zal dekken.

1. Brand. Deze verzekering slaat zowel op de privatieven - met uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico van blikseminslag, gazonploffing, en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit, val van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden, en het verhaal van de medeëigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

2. Stormschade.

3. Glasbraak.

Zijn verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopanens, zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken.

4. Waterschade. De verzekering daarvan belooft tien per honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid. Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien

wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan kelder gaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden -bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkig of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen enzovoort en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek. Ook hier moet de polis verzaken aan het verhaal jegens de andere eigenaars zoals hiervoor beschreven.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeids ongevallen. Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg naar het werk.

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd UITBATING. Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collecti viteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven.

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden.
- door de zaakvoerder tijdens en ter gelegenheid van de uit voering van zijn functie

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premien maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor be- paald.

Alle contracten worden afgesloten door de zaakvoerder handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten afge- sloten door de voorlopige zaakvoerder of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten. Gedurende een periode van ^{veertien} tien jaar dienen alle verzekeringscontracten waarvan de premien deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner of de personen of organismen door hem aan te duiden, dit alles op straf van schadeloosstelling.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobielair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste aanzoek moeten zij het bestaan van het contract en de betaling van de premien bewijzen. Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verbo- den is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat dien aangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aange stelden of leveranciers. De eigenaars zijn verplicht in hun privaatief een blusapparaat aan te brengen. De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aan koop behoren tot de algemene onkosten van op gangstelling van het flatgebouw.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG :

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep^u uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG :

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaars, daartoe aange-steld door de algemene vergadering en onder last deze inbewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen ; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

ARTIKEL ZES EN VEERTIG :

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het voorschot

153

160

161

ten laste van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken, zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken beginnen te lopen.

De medeëigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

D. Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG :

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, doch vanzelf sprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene mede-eigenaar of derde wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval van mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijnen laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. Het electriciteits- en watervanbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller.

2. De vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.

4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobiliair.

5. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de zaakvoerder uitgegeven.

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

SECTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.
=====

Artikel achtenveertig :

1 Het is verboden in de ⁶privatieven op de verdiepingen enige handel te drijven. Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep. Lessen in turnen, muziek of dans mogen er echter niet gegeven worden.

2. De ⁶privatieven op het gelijkvloers met hun afhankelijkheden in de kelderverdieping hebben een handelsbestemming en mogen aangewend worden tot om het even welke handel.

Zijn echter verboden, ⁶beenhouwerij, viswinkel, koffiebrandrij en begrafenis onderneming, verhuring van fietsen of kustrijwielen. De verschijner heeft het recht ook andere uitbatingen te ⁶Gezien de handelsbestemming van het gelijkvloers zijn volgen de bijzondere bepalingen van toepassing.

a. in afwijking van de bepalingen van artikel zestien mogen de eigenaars van het gelijkvloers de voorgevel van het gelijkvloers aanpassen aan de handelsbehoeften.

Reclames, uitgangborden enzovoort zelfs lichtgevend mogen aangebracht worden doch slechts aan de uitstalramen van het gelijkvloers alsook aan de gevel tot aan hoogstens de vloer van het eerste verdiep. Geen goederen mogen op het voetpad te koop aangeboden worden.

De winkels mogen op hun kosten een zonneluik of zonnestoor aan de buitengevel plaatsen.

b. in afwijking van artikel vierenvijftig mag publiciteit aangebracht worden zelfs lichtgevend.

3. De verschijner zal de bestemming van de ⁶privatieven van de kelderverdieping nader bepalen op het ogenblik dat hij beslist nopens de plannen en bouwwijze van deze bouwlaag.

186

187

188

189

190

191

192

193

194

verbieden



HOOFDSTUK DRIE : REGELMENT VAN INWENDIGE ORDE.

=====

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG :

Huidig regelment van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering waarop minstens twee/derden van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

SECTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL VIJFTIG :

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onweiriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels of schoenpoetsen enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid.

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG :

Kolen en brandstof dienen in het gebouw gebracht te worden voor elk uur. Het voetpad en de gangen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de huurder of eigenaar die brandstoffen binnenbracht.

195

196

197

198

Indien voor huishoudelijk gebruik mazout aangewend wordt dient de verzamelbak geplaatst te worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de zaakvoerder.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen der vensters en dorpels, de gekels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG.

De verschijners

~~De algemene vergadering~~ kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er het model van te bepalen. Zij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

ARTIKEL VIER EN VIJFTIG.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift ~~behoudens dat een eigendom te koop of te huur is~~ mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen, verkoop- en verhuuraankondigingen dien aangebracht op de daartoe voorbestemde plaats; het model van dit berichten zal

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep en bezoeken van de betrekker alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG :

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, & vaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilbakken

193

200

201

202

203

204

door de verschijner vastgesteld worden.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG.

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenislasten.

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG.

De medeigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord worde door hen, hun familieleden, dienst personeel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken : of machienes of werktuigen van welke aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden, of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrijsche motors voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

De electricische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Rádio , televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden. Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden ; zowel schrijfmachienes als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

De lift is verboden aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers Iedereen staat dienaangaande in voor het gedrgg van zijn bezoekers, huurders , aangestelden of leveranciers.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

205

206

207

208

209

210

211

SECTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN

ARTIKEL ACHT EN VIJFTIG :

Aansluiting op het telefoonnet is volledig tenlaste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of régie worden door hem rechtstreeks betaald ; indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden geleid moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat het geen hinder medebrengt voor de andere bewoners.

Wenst een eigenaar of bewoner een antenne van T.V. of versterker te plaatsen dan moet hij het plan van de leiding onderwerpen aan de zaakvoerder. Ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat dient hij zich er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing , inwerkingstelling en onderhoud van deze toestellen in evenredigheid met het aantal posten welke er op aangesloten zijn.

HOOFDSTUK VIER : ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL NEGEN EN VIJFTIG :

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van het gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

212

213

214

215

216

ARTIKEL ZESTIG.

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere mede eigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechte van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het proces recht ; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

ARTIKEL EEN EN ZESTIG/

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom ; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgegeverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegen strijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toe kenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig flatgebouw.

217

218

219

220

221

222

223

gekeurd de
rhaling van
lijnen
chrift,
entien woor
en tweehon
d drieëntwin
lijnen
nco nietig
deze.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

En na gedane voorlezing dezer akte, heeft de verschijner
samen met Ons Notaris deze akte getekend.

[Handwritten scribbles]

[Handwritten signature]
~~*[Handwritten signature]*~~

[Faint handwritten notes]
R. MOERMAN

BEW n^o 209 Overgeschreven ten
Ingeschreven
kantore van grondpauze te Amaze
boek 494 n^o 26 en ambtshalve
Ingeschreven boek n^o
Ontvangen 2.264 F