Ten jare NEGENTIEN HONDERD ZEVEN EN ZESTIG.
De ZESTIENDE NOVEMBER.
Voor ons, Meesters René HOSTE, Doctor in de Rechten, Notaris verblijvende te Gent, en Gaston DEVOS, Notaris te Gent, met tussenkomst van Jacques NEYRINCK, Notaris te Brussel.
ZIJN VERSCHENEN :



EERSTE BLAD.-


K 681567

TWEEDE BLAD.-




DERDE BAAD.-

voorschreven gronden, op eigen risico en gevaar, op haar verantwoordelijkheid en met het inzicht op latere verwezenlijking twee appartementsgebouwen op te trekken, genaamd "RESIDENTIE LISZT" en "RESIDENTIE MOZART", beheerd door artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek.

De appartementsgebouwen zullen bestaan uit :

1) De "Residentie LISZT" :

Een keldering, een gelijkvloers en vijf bovenverdiepingen, met twee appartementen per verdieping.

2) De "Residentie MOZART" :

Een keldering, een gelijkvloers, een tussenverdieping, zeven bovenverdiepingen op de hoek der Martelaarslaan en de Rozemarijnstraat en drie bovenverdiepingen aan de Rozemarijnstraat, uiterst links.

De komparante sub 1 wordt in de Residentie Mozart eigenares van : een kelder "Fina", een service-station op het gelijkvloers bestaande uit : een drive-way, een voorraadplaats, een W.C., een lavatory, een bureel of wachtlokaal, een smeerplaats, een toegangstrap naar kelder, een wasplaats, een trap met toegang tot de overloop van tussenverdieping appartement A/1', een toegang tot de hall en rijruimte der garages; en op de tussenverdieping : het appartement A/1', hierna verder beschreven.

De komparanten sub 2 a), b) en c) worden eigenaressen in de Residentie Liszt, in de zelfde verhouding als aangeduid in de eigendomsoorsprong, van de appartementen G/2 en G/3 en de garages nummers 3 en 4, hierna verder beschreven.

De komparante sub 4 wordt in de Residentie Liszt eigenares van het appartement G/1 en de garage nummer 6, hierna verder beschreven.

Gezegde gebouwen zullen opgericht worden onder het regiem van de horizontale verdeling van het eigendom, van de privatieve gedeelten zal een gedeelte van de gemene delen van de geheelheid van het gebouw afhangen.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners, in hun gezegde hoedanigheid, ons verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om de gebouwen "Residentie Liszt" en "Residentie Mozart", waarvan hieronder sprake, te stellen onder het regiem van de medeëigendom.

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

Dit reglement omvat :

1) Het statuut van de gebouwen, waarbij geregeld wordt de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van de gebouwen.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij eensgezinde toestemming van al de medeëigenaars, dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving in het bevoegd kantoor der hypotheken.

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

Mijnheer [redacted] qualitate qua, legt daaropvolgend neer om aan deze akte gehecht te worden : een plan, bevattende de tekening van de ligging, type-verdieping, gelijkvloers, kelders en voorgevel.

De uitvoering der plans van deze gebouwen werd toevertrouwd aan de Heer [redacted], Architekt, wonende te [redacted]

Dit plan werd, zoals verklaard, onderworpen aan de goedkeuring van de openbare diensten, die bevoegd zijn inzake bouwwerken en zal aan deze akte gehecht blijven, voorzien van een aanhechtzegel van zestig frank, getekend "ne varietur" door partijen en ons Notarissen.

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

Dit document zal terzelfdertijd geregistreerd worden als deze akte en zal voortaan integraal deel uitmaken van deze akte.

VERKLARING VAN VERDELING VAN DE GEBOUWEN

De verschijners verklaren de verdeling van de gebouwen te doen in appartementen, service-station, en garages, alles hierna te noemen "gebouwenkompleks".

Deze wilsverklaring, geakteerd in deze, brengt vanaf dit ogenblik tot stand : de appartementen, service-station, en de garages, die op zichzelf kunnen het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen en garages, alsmede het service-station, omvat :

a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

VIERDE BLAD.-

b) een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een appartement, van het service-station, of van een garage omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privatieve gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, die hen bijkomstig bijbehoren.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een appartement, op het service-station of op een garage bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze appartementen, van het service-station en de garages verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn, aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten; zij bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUWENKOMPLEKS

Het gebouwenkompleks zal gevormd worden uit twee residenties met afzonderlijke ingang.

De letters worden opgegeven beginnende met letter A uiterst links met zicht naar de residenties.

De beide residenties bestaan uit :

1.- KELDERINGEN

a) Privatieve gedeelten :

Vier en veertig kelders, genummerd van kelder A/1 tot en met A/3, B/1 tot en met B/7, C/1 tot en met C/7, D/1' en D/1 tot en met D/7, E/1' en E/1 tot en met E/7, F/1 tot en met F/5, G/1 tot en met G/5.

De nummers van de kelders stemmen overeen met het appartement van hetzelfde nummer.

Een kelder behorend aan het "Fina" station en met het woord "Fina" aangeduid.

Een garage aangeduid met het nummer 7.

Elf staanplaatsen voor auto's genummerd van 12 tot en met 22.

b) Gemeenschappelijke gedeelten :

- Drie liftkokers met toegang, aangeduid met cijfers 1, 2 of 3;
- Drie trapkokers met toegang tot de overloop op iedere verdieping, eveneens aangeduid met de cijfers 1, 2 of 3;
- De lift- en trapkokers aangeduid met cijfers 1 of 2 zijn uitsluitend eigendom van de Residentie Mozart, de lift en trapkoker aangeduid met het cijfer 3 zijn uitsluitend eigendom van de Residentie Liszt.

- Twee kelders voor tellers aangeduid met het cijfer 1 of 2, waarvan de kelder 1 uitsluitend eigendom is van de Residentie Mozart en kelder 2 van de Residentie Liszt;
- Een plaats voor het kuisgerief van beide residenties;
- Een stookplaats met schouw voor centrale verwarming voor de bediening van beide residenties;
- De nodige leidingen doorheen sommige privatieve gedeelten;
- Doorgangen, toegangen tot de rijruimten der garages;
- Eén plaats voor fietsen en kinderwagens voor beide residenties;
- Een septiektank in uitsluitende eigendom voor de Residentie Liszt.

2.- GELIJKVLOERS

a) Privatieve gedeelten :

- Elf autostaanplaatsen genummerd van 1 tot en met 11 en zes garages genummerd van 1 tot en met 6;
- Een service-station FINA, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom : een drive-way, een voorraadplaats, een W.C., een lavatory, een bureel of wachtlokaal, een smeerplaats, een toegangstrap naar kelder, een wasplaats, een trap met toegang tot de overloop van tussenverdieping appartement A/1', een toegang tot de hall en rijruimte der garages.

b) Gemeenschappelijke gedeelten :

- Drie trapplaatsen, drie lift- en trapkokers met toegang tot de overloop op iedere verdieping, aangeduid met de cijfers 1, 2 en 3;
- De trapplaatsen, liften en trapkokers aangeduid met de cijfers 1 of 2 zijn uitsluitend eigendom van de Residentie Mozart, alsmede de hall tussen de beide trapplaatsen gelegen;
- De trapplaats, trapkoker en lift aangeduid met het cijfer 3 zijn uitsluitend eigendom van de Residentie Liszt;
- Twee inkoms, aangeduid met het cijfer 1 of 2, waarvan de inkom 1 uitsluitend eigendom is van de Residentie Mozart en inkom 2 uitsluitend eigendom is van de Residentie Liszt;
- Eén bergplaats voor fietsen en kinderwagens voor beide residenties, één plaats voor vuilnisbakken voor beide residenties;
- Ruimten voor leidingen;
- Vier vuilnissilo's aangeduid met het cijfer 1, 2, 3 of 4 uitsluitend eigendom van de Residentie Mozart;
- Eén vuilnissilo aangeduid met het teken X is eigendom van de Residentie Liszt;

- Eén doorrit naar rijruimte van de autostaanplaatsen voor beide residenties;
- Eén afrit naar kelder;
- Rijruimten, doorgangen, de nodige leidingen, waarvan sommige doorheen privatieve gedeelten;
- Een W.C. voor de kuisvrouw gemeenschappelijk aan beide residenties.

3.- VERDIEPINGEN

1) De Residentie MOZART omvat :

Een tussenverdieping en drie of zeven verdiepingen boven het gelijkvloers (zie het hierbij gevoegd plan) met in totaal vier en dertig appartementen.

Vijf appartementen aangeduid onder de letters A, B, C, D of E gevolgd van het cijfer 1' (één priem : zijnde het tussenverdiep), 1, 2, 3, 4, 5, 6 of 7, volgens de verdiepingen waar zij zijn gelegen.

a) Privatieve gedeelten :

- Appartement A/1' (A/één priem) omvat in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een W.C., drie slaapkamers, een gang, een berging, een keuken, een terras, een living, een trapplaats, een trap met toegang tot het gelijkvloers, een badkamer;
- De appartementen A/1, A/2 en A/3 omvatten elk in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een W.C., een vestiaire, een berging, een badkamer, één slaapkamer, een terras, een keuken en een living;
- De appartementen B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6 en B/7 omvatten elk : in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een badkamer, een W.C., een berging, een vestiaire, een gang, drie slaapkamers, een keuken, een terras en een living;
- De appartementen C/1, C/2, C/3, C/4, C/5, C/6, en C/7 omvatten elk in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een badkamer, een W.C., een berging, een vestiaire, twee slaapkamers, een keuken, een terras en een living.

b) Gemeenschappelijke gedeelten :

Op de verdiepingen voor de appartementen A-B en C omvatten : een trapkoker met toegang tot de overloop van iedere verdieping, een liftkoker met toegang tot iedere verdieping, een trapplaats, een ruimte voor leidingen, twee aera's waarvan aera 2 gemeenschappelijk is met de appartementen D, een schouw voor centrale verwarming, drie schouwen voor open haarden, een plaats voor kuisgerief op tussenverdieping naast appartement A/1' en drie vuilniskokers, die elk afzonderlijk gemeenschappelijk zijn met de reeks appartementen waar zij zijn gelegen.

a) Privatieve gedeelten :

- De appartementen D/1', D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6 en D/7 omvatten elk in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een W.C., een bergkast, een badkamer, een living, twee slaapkamers, een keuken, een terras en een berging;
- De appartementen E/1', E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 en E/7 omvatten elk in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een bergkast, een W.C., een badkamer, een living, een keuken, twee terrassen, twee slaapkamers, een berging.

b) Gemeenschappelijke gedeelten :

De appartementen D en E omvatten : een trapkoker met toegang tot de overloop op iedere verdieping, een liftkoker met toegang op iedere verdieping, een trapplaats, een ruimte voor leidingen, een vuilniskoker, een aera voor de reeks appartementen E, appartementen D maken gebruik van de aera gelegen in appartementen C en twee schouwen voor open haarden.

2) De Residentie LISZT omvat :

Op de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping : op elk van deze vijf verdiepingen boven het gelijkvloers twee appartementen aangeduid onder de letters F en G, gevolgd van het cijfer 1, 2, 3, 4, en 5 volgens de verdiepingen waar zij zijn gelegen.

a) Privatieve gedeelten :

- De appartementen F omvatten in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een gang, een bergkast, een W.C., twee slaapkamers, een badkamer, een keuken, een living, een berging en een terras;
- De appartementen G omvatten in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een gang, een bergkast, een W.C., een badkamer, drie slaapkamers, een berging, een terras, een keuken, en een living.

b) Gemeenschappelijke gedeelten :

Een trapkoker met toegang tot de overloop op iedere verdieping, een liftkoker met toegang op iedere verdieping, een trapplaats, een ruimte voor leidingen, twee aera's, één vuilniskoker, twee schouwen voor open haarden.

Gemeenschappelijke gedeelten boven daken :

1) Van de Residentie Mozart omvat :

a) boven dak van derde verdieping : een rookschouw en een vuilniskoker, plus dak van derde verdieping;

ZESDE BLAD.-

b) boven dak van zevende verdieping : twee machinekamers, drie aera's, een schouw voor centrale verwarming, vier rookschouwen, drie vuilniskokers, plus dak van zevende verdieping.

2) Van de Residentie Liszt :

Dak boven vijfde verdieping; twee rookschouwen, twee aera's, een vuilniskoker en een machinekamer plus dak vijfde verdieping.

VERDELING DERKWOTITEITEN

In het terrein en de gemene gedeelten, ten opzichte van de gebouwen, bevattende de residenties Mozart en Liszt :

1) Ondergronds

| | |
|---|---|
| - de kelders, pro : | Memorie. |
| - één garage aangeduid onder nummer 7 : twee en veertig/tienduizendsten der gemene gedeelten, waaronder de grond : | 42/I0.000° |
| - elf staanplaatsen voor auto's genummerd van 12 tot en met 22, hebbende elk vijf en dertig/tienduizendsten, zij in totaal drie honderd vijf en tachtig/tienduizendsten : | 385/I0.000° |

2) Gelijkvloers

| | |
|---|---|
| - elf staanplaatsen voor auto's genummerd van 1 tot en met 11, hebbende elk vijf en dertig/tienduizendsten, zij in totaal drie honderd vijf en tachtig/tienduizendsten : | 385/I0.000° |
| - zes garages genummerd van 1 tot en met 6 hebbende elk : zes en veertig/tienduizendsten, zij in totaal : twee honderd zes en zeventig/tienduizendsten : | 276/I0.000° |
| - Service-station Fina met appartement A/1' (tussenverdiëp) samen : vijf honderd zeventig/tienduizendsten : | 570/I0.000° |

3) Verdiepingen

- Residentie MOZART

a) Tussenverdieping :

| | |
|---|---|
| - het appartement D/1' : honderd vier en tachtig/tienduizendsten : | I84/I0.000° |
| - het appartement E/1' : honderd zes en tachtig/tienduizendsten : | 186/I0.000° |
| Over te dragen : twee duizend en acht en twintig/tienduizendsten. | 2.028/I0.000° |

Overdracht : twee duizend en acht en twintig/tienduizendsten : 2.028/I0.000°

b) Eerste, tweede, derde verdieping - type A

- De appartementen A/1, A/2, en A/3 hebbende elk honderd vier en twintig/tienduizendsten zij in totaal : drie honderd twee en zeventig/tienduizendsten : 372/I0.000°

c) Eerste tot en met zevende verdieping - type B :

- De appartementen B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6 en B/7 hebbende elk twee honderd vier en veertig/tienduizendsten, zij in totaal duizend zeven honderd en acht/tienduizendsten : 1.708/I0.000°

d) Eerste tot en met zevende verdieping - type C :

De appartementen C/1, C/2, C/3, C/4, C/5, C/6 en C/7 hebbende elk : twee honderd en elf/tienduizendsten, zij in totaal : duizend vier honderd zeven en zeventig/tienduizendsten : 1.477/I0.000°

e) Eerste tot en met zevende verdieping - type D :

De appartementen D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6 en D/7 hebbende elk : honderd vier en tachtig/tienduizendsten, zij in totaal duizend twee honderd acht en tachtig/tienduizendsten : 1.288/I0.000°

f) Eerste tot en met zevende verdieping - type E :

De appartementen E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 en E/7 hebbende elk honderd zes en tachtig/tienduizendsten, zij in totaal : duizend drie honderd en twee/tienduizendsten : 1.302/I0.000°

- Residentie LISZT

a) Eerste tot en met vijfde verdieping - type F :

Over te dragen : acht duizend honderd vijf en zeventig/tienduizendsten. 8.175/I0.000°

ZEVENDE BLAD.-

Overdracht : acht duizend honderd vijf en zeventig/tienduizendsten ; 8.175/IO.000°

De appartementen F/1, F/2, F/3, F/4 en F/5 hebbende elk : honderd vier en zeventig/tienduizendsten ; zij in totaal acht honderd zeventig/tienduizensten : 870/IO.000°

b) Eerste tot en met vijfde verdieping - type G :

De appartementen G/1, G/2, G/3, G/4 en G/5 hebbende elk : honderd een en negentig/tienduizendsten, zij in totaal : negen honderd vijf en vijftig/tienduizendsten : 955/IO.000°

Totaal : tienduizend/tienduizendsten : 10.000/IO.000°

VERZAKING AAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN

De komparanten sub 1, 2 en 4 verklaren zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat hen toekomt krachtens artikels 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, ten voordele van de komparante sub 3.

De komparante sub 1 verklaart zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat haar toekomt, ten voordele van de komparante sub 3, ter uitsluiting van de vijf honderd zeventig/tienduizendsten in de grond, die zij zich voorbehoudt.

De komparanten sub 2 verklaren zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat hen toekomt, ten voordele van de komparante sub 3, ter uitsluiting van de vier honderd vier en zeventig/tienduizendsten in de grond, die zij zich voorbehouden.

De komparante sub 4 verklaart zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat haar toekomt, ten voordele van de komparante sub 3, ter uitsluiting van de twee honderd zeven en dertig/tienduizendsten in de grond, die zij zich voorbehoudt.

De komparanten sub 1, 2 en 4 geven anderzijds hierbij de toelating aan de komparante sub 3 tot bouwen op hun grond, gelijkvormig het lastenkohier dat deze bouw beheert, een gebouwenkompleks op te trekken, zoals hierboven beschreven.

Volgende plaatsen zullen op kosten van de komparante sub 1 gebouwd worden in de residentie Mozart :

Een kelder "Fina", een service-station bestaande uit : een drive-way, een voorraadplaats, een W.C., een lavatory, een bureel of wachtlokaal, een smeerplaats, een toegangstrap naar kelder, een wasplaats, een trap met toegang tot de overloop van tussenverdieping appartement A/1', een toegang tot de haal en rijruimte der garages, en op de tussenverdieping het appartement A/1'.

Volgende plaatsen zullen op kosten van de komparanten sub 2 gebouwd worden in de Residentie Liszt :

De appartementen G/2 en G/3 en de garages 2 en 4.

Volgende plaatsen zullen op kosten van de komparante sub 4 gebouwd worden in de Residentie Liszt :

Het appartement G/1 en de garage 6.

/--/ De komparanten sub 1, 2 en 4 geven verders toelating aan de komparante sub 3 om geheel of ten dele aan het geheel of gedeeltelijk genot der rechten, die haar hier worden verleend, te verzaken ten voordele van welkdanige persoon, te harer keuze en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers-kopers van delen in voorschreven grond of van privatieve lokalen in het gebouwenkompleks, waarvan sprake, alle wettelijke beschikkingen of reglementen reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen terzake zullen geëerbiedigd worden.

De komparante sub 3 zal alle veroordelingen moeten ondergaan, die zouden kunnen uitgesproken worden naar aanleiding van deze bouwwerken, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken worden tegen de komparanten sub 1, 2 of 4, in hun hoedanigheid van eigenaars van de grond.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GOED

/--/ De komparanten sub 1,2 en 4 hebben aldus het recht van natrekking geregeld voor het geheel van de grond, dit recht van natrekking aldus ten goede komende aan de vier komparanten in de mate dat het nodig is. Verzending goedgekeurd.

De komparanten verklaren verdeling van het gebouw te doen in privatieve gedeelten, zoals hierboven bepaald; deze wilsverklaring geakteerd in deze, brengt vanaf dit ogenblik deze privatieve delen, zoals zij hiervoren zijn beschreven tot stand, ieder van deze privatieve eigendommen van heden af onderscheiden goederen uitmakende,,hebben ieder als onafscheidbare aanhorigheid het getal tienduizendsten in de algemene delen, hiervoren bepaald.

Deze goederen bezitten dus ieder hun onafhankelijkheid voor wat betreft hun rechtsverkeer en namelijk voor hun vervreemding.

De komparante sub 1 wordt in de Residentie Mozart eigenares van een kelder, een service-station, en het appartement A/1', hebbende samen vijf honderd zeventig/tienduizendsten.

De komparanten sub 2 worden in de Residentie Liszt eigenaressen van de appartementen G/2, en G/3 en de garages 2 en 4, hebbende samen : vier honderd vier en zeventig/tienduizendsten.

De komparante sub 4 wordt in de Residentie Liszt eigenares van het appartement G/1 met de garage 6, hebbende samen : twee honderd zeven en dertig/tienduizendsten.

De komparante sub 1 behoudt, buiten het eigendom van de vijf honderd zeventig/tienduizendsten onverdeeld in haar grond, betrekkelijk de door haar voorbehouden privatieve

delen, ook de negen duizend vier honderd dertig/tienduizendsten, in de grond op dewelke zij verzaakt heeft aan het recht van natrekking, ten voordele van de komparante sub 3, onder de voormelde voorwaarden.

De komparanten sub 2 behouden, buiten het eigendom van de vier honderd vier en zeventig/tienduizendsten onverdeeld in de grond, betrekkelijk de door hen voorbehouden privatieve delen, ook de negen duizend vijf honderd zes en twintig/tienduizendsten in de grond, op dewelke zij verzaakt hebben aan het recht van natrekking, ten voordele van de komparante sub 3, onder de voormelde voorwaarden.

De komparante sub 4 behoudt, buiten het eigendom van de twee honderd zeven en dertig/tienduizendsten onverdeeld in de grond, betrekkelijk de door haar voorbehouden privatieve delen, ook de negen duizend zeven honderd drie en zestig/tienduizendsten in de grond, op dewelke zij verzaakt heeft aan het recht van natrekking, ten voordele van de komparante sub 3, onder de voormelde voorwaarden.

De komparante sub 3 zal te harer kant eigenares blijven van voormelde bouwwerken tot dat zij liefhebbers gevonden heeft, die er de aankoop zullen van doen.

OPTIE TOT AANKOOP VAN DE ONVERDEELDE GERECHTIGHEDEN

De komparanten sub 1, 2 en 4 verklaren optie te geven aan de komparante sub 3, die aanvaardt, zonder zich nochtans te verbinden deze te lichten, op de kwotiteiten, waaraan hun privatieve delen niet zijn verbonden, zijnde negen duizend vier honderd dertig/tienduizendsten in haar grond, voor wat betreft de komparante sub 1; negen duizend vijf honderd zes en twintig/tienduizendsten in hun grond voor wat betreft de komparanten sub 2 en negen duizend zeven honderd drie en zestig/tienduizendsten in haar grond voor wat betreft de komparante sub 4.

Deze optie is toegestaan onder de volgende voorwaarden :

1) Duur

De optie is gegeven voor een duur van vijf jaar, aanvang nemend vanaf heden, met dien verstande dat de komparante sub 3 de verplichting op haar neemt de op dat ogenblik nog overblijvende tienduizendsten aan te kopen onder de zelfde voorwaarden.

2) Persoon

Deze optie is gegeven in voordeel van derden, aan wie de constructie zou verkocht zijn, waaraan deze kwotiteiten verbonden zijn.

3) Lichting

Deze optie kan gelicht worden in de hierboven bepaalde termijn door de derden-kopers.

4) Authentieke akte-verkoop

De authentieke verkoopakte zal eigendomsoverdragend zijn; zij zal de volledige betaling van de verkoopprijs bestatigen en zal opgemaakt worden binnen de drie maanden te rekenen van de optielichting door ondergetekende Notarissen op kosten van de koper.

5) Prijs

Deze optie is toegestaan mits de unitaire prijs van : zeven honderd vijf en negentig frank per tienduizendste, zodat per tienduizendste dat verkocht wordt toekomt :

a) honderd drie en vijftig frank (153 F) aan de komparante sub 1;
b) twee honderd vijf en dertig frank (235 F) aan de komparante sub 3;
c) twee honderd zeventig frank (270 F) aan de komparanten sub 2 in de zelfde verhouding als vermeld in de eigendomsoorsprong;
d) honderd zeven en dertig frank (137 F) aan de komparante sub 4.

RUILING - AFSTAND

Gezien de komparanten sub 1, 2 en 4 zich ieder een gedeelte van het gebouwenkompleks voorbehouden hebben, zoals voormeld, welke gedeelten respectievelijk vijf honderd zeventig/tienduizendsten, vier honderd vier en zeventig/tienduizendsten en twee honderd zeven en dertig/tienduizendsten inhouden in de grond, en om ieder van hen toe te laten eigenares te zijn van gezegd aantal tienduizendsten, verklaren gezegde komparanten onderling de nodige afstanden te doen, ten titel van ruiling, in hun respectievelijke toebehorende grond.

En de komparante sub 3 verklaart afstand te doen aan de komparanten sub 1, 2 en 4 van respectievelijk vijf honderd zeventig/tienduizendsten, vier honderd vier en zeventig/tienduizendsten en twee honderd zeven en dertig/tienduizendsten in haar grond.

OPLEG EN PRIJS

NEGENDE BLAD.-

Voormelde ruilingen zijn gedaan mits de opleg :

1) door de komparante sub 1 aan de komparanten sub 2 van ~~zeven~~ tachtig duizend drie honderd acht en zeventig frank, en aan de komparante sub 4 van een en veertig duizend acht honderd negen en twintig frank.
2) door de komparanten sub 2 aan de komparante sub 4 van : negen honderd acht en veertig frank.

3) En voormelde afstand door de komparante sub 3 wordt gedaan mits de prijs van :
   a) honderd drie en dertig duizend negen honderd vijftig frank voor wat betreft de komparante sub 1;
   b) honderd en elf duizend drie honderd negentig frank, voor wat betreft de komparanten sub 2;
   c) vijf en vijftig duizend zes honderd vijf en negentig frank, voor wat betreft de komparante sub 4.

   Zij samen : drie honderd en een duizend en vijf en dertig frank.

Verklaring voor de registratie

Voor het heffen der registratierechten wordt het hoogste lot, vermeld onder de rubriek "Ruiling" geschat op : drie honderd vijf en zestig duizend negen honderd veertig frank (365.940 F).

COMPENSATIE

De komparanten sub 1, 2/b, 2/C en 4 hebben voor hun rekening de uitvoering toevertrouwd aan de komparante sub 3 voor het bouwen en afwerken der plaatsen, die zij zich hebben voorbehouden, welke breedvoerig hierboven beschreven werden en welke nader bepaald zijn in het ondernemingskontrakt opgemaakt tussen hen ingevolge afzonderlijke konventie.

VOORBEHOUD

De komparante sub 3 behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder tussenkomst van de andere eigenaars in het onroerend goed, de hiervoren voorziene typen van appartementen en garages te wijzigen naar haar goeddunken en desdanig de privatieve gedeelten van één of meer appartementen of garages te verdelen, ingevolge deze wijzigingen (met de verdeling der tienduizendsten eruit voortspruitende) maar op voorwaarde nochtans dat zij de privatieve gedeelten alsmede het aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond, niet wijzigt, die de komparanten sub 1, 2/b en 2/c en 4 besloten hebben te doen bouwen voor hun rekening.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

De verdeling van het goed in privatieve en uitsluitende delen met als onafscheidbare bijhorigheden de hiervoren bepaalde aandelen in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid in de gemene delen, eist het bestaan van een algemeen reglement van medeëigendom, bestemd om de verhoudingen tussen alle eigenaars der privatieve delen en zelfs medeëigenaars der gemene delen, te beheren, in verband met de zakelijke rechten van eigendom en van medeëigendom, met nabuurschap, met de regelen van beheer inzake de gemene delen, met de tussenkomst van eenieder in de gemeenschappelijke onkosten en lasten, met de verplichting het behoud, het onderhoud, de herstelling en eventuele heropbouw of vernieuwing van het gebouw en zijn

samenstellende bestanddelen te verzekeren, enzovoort. Dit algemeen reglement van medeëigendom dat onderverdeeld wordt in een zakelijk statuut en een reglement van inwendige orde, werd ons door de komparanten aangeboden om bij deze aangehecht te worden, na "ne varietur" geparafeerd te zijn geweest door de partijen en ons Notarissen.

Dit reglement van medeëigendom maakt een geheel uit met de huidige basisakte met dewelke het zal geregistreerd worden.

Het is slechts van toepassing voor zover het niet tegenstrijdig is met de bepalingen van huidige akte en/of de plans hieraangehecht.

Er is geen concierge voorzien in het appartementsgebouw.

In tegenstelling met artikel 63 van het reglement van medeëigendom mag er in de privatieve gedeelten van het gebouwenkompleks volgende handelszaken uitgebaar worden : modiste, schoonheidszorgen en kleermaker.

Publiciteit en uitstalraam zijn verboden, met uitzondering van hetgeen hierna bepaald is voor het pompstation Fina.

BIJZONDERE BEDINGEN

In uitdrukkelijke afwijking met het reglement van medeëigendom, hebben de eigenaars van het gelijkvloers-pompstation het recht, hetwelk recht zij aan hun rechtverkrijgenden mogen overdragen onder de voorwaarden en beperkingen die zij naar hun goeddunken zullen bepalen, ~~zonder de voorafgaandelijke toelating of goeddunken zullen bepalen~~, zonder de voorafgaandelijke toelating of goedkeuring van de andere medeëigenaars :

a) de privatieve gedeelten van hun eigendom (zowel binnen als buiten) alsook de gemene delen die zich binnen de perken van deze eigendom bevinden (~~namelijk~~ de gevel van de benedenverdieping) op hun kosten te wijzigen, om te zetten, of aan te passen aan een andere bestemming;

b) reklames en publiciteitsmateriaal op hun kosten aan te brengen, zowel binnen als buiten hun eigendom, onder last van onderhoud en van herstel in de vroegere staat bij het wegnemen ervan; deze reklames en publiciteit, ~~die zich beperken tot het gelijkvloers, mogen slechts het volgende omvatten :~~

~~- een hangend schild op de gevel der Martelaarslaan;~~
~~- een hangend schild op de gevel der Rozemarijnstraat;~~
~~- een stel Fina-blokletters van ongeveer één meter op de hoek;~~
~~- een lichtpaneel op de muur van de drive-way;~~

c) daartoe de nodige werken te doen uitvoeren, met eerbiediging van de regelen van het vak en van de reglementen en voorschriften van de bevoegde overheden, en zonder de stevigheid van het gebouw aan te tasten en onder hun verantwoordelijkheid voor al de gevolgen die deze werken kunnen meebrengen.

onder meer.
Verzending goedgekeurd.

zullen beperkt blijven tot die gedeelten van het gelijkvloers die overeenstemmen met de privatieve gedeelten van het benzinestation. Verzending goedgekeurd.

In geen geval mogen deze afwijkingen het hierboven gevestigd recht van doorgang benadelen en daarenboven mogen de uit hoofde dezer aangebrachte wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten geen aanleiding geven tot groter bezwaar of minderwaarde dan deze verbonden aan de ongewijzigde toestand.

De eigenaars van het gelijkvloers-pompstation mogen zich doen vertegenwoordigen op de algemene vergadering der medeëigenaars door de huurder of uitbater van het station, die ook een bepaald persoon mag delegeren.

Alle beschikkingen, zowel van onderhavige akte, als van het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde, die alleen de handelslokalen van het gelijkvloers aanbelangen, mogen slechts gewijzigd worden met algemeenheid van stemmen.

Dit geldt namelijk voor de volgende gebruikelijke imperatieven inzake pompstations :

a) het is verboden in het gebouw, zowel op de gevels als op het dak, publiciteit of reklame te maken voor firma's die concurrent zijn met deze die het pompstation uitbaat;

b) het is eveneens verboden, behoudens aansluiting op een algemeen distributienet, andere brandstoffen te gebruiken dan deze geleverd door de firma die het pompstation uitbaat, voor zover deze aan gelijke prijs en kwaliteit zijn van de grote konkurerende firma's;

c) de voor de buitenschildering of -bekleding gekozen kleuren mogen niet van aard zijn de kleurencombinaties weer te geven in gebruik bij concurrerende firma's van deze die het station uitbaat.

Gemeenschappelijke kosten

Er wordt verders opgemerkt dat Fina, eigenares van het station-service en het appartement, in geen geval zal hoeven tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten en lasten van verlichting, onderhoud en kuisen van hall, trapzaal, noch lift aangezien ze daar geen gebruik kan van maken.

ERFDIENSTBAARHEID - ELEKTRICITEITSKABINE

Voor het geval de Elektriciteitsdiensten, hierna genoemd de "stroomverdeler" op voorschreven goed een distributiepost zou dienen te vestigen voor het spijzen, zowel van de eigen behoeften van de eigenaars, huurders of gebruikers van het op te richten appartementsgebouw, als voor deze van derden en deze distributiepost in alle omstandigheden en ten alle tijde ongestoord zal moeten kunnen uitgebaar worden.

Verklaren de komparanten in deze, bij wijze van erfdienstbaarheid, ten laste van voorschreven goed, aan de Elektriciteitsdiensten het recht toe te staan om in gemelde eigendom een transformatiepost op te richten voor het spijzen van derden, met een oppervlakte zoals de stroomverdeler het geradig zal oordelen voor de goede dienst van de distributie.

De komparanten in deze of hun rechthebbenden ten alle titel, zullen geen toegang hebben tot de distributiepost. De stroomverdeler zal een normale toegang hebben tot haar distributiepost.

De distributiepost zal gesloten worden door middel van een slot van de stroomverdeler. Verder zal de stroomverdeler zowel bij dag als bij nacht vrije toegang hebben tot de kabineruimte waar de toestellen zijn opgesteld, hetzij om er schakelbewerkingen op hoog- en laagspanning uit te voeren, hetzij om de apparaten bedrijfsklaar te houden met het oog op de bestendigheid van de stroomvoorziening. De stroomverdeler zal ook het recht hebben de nodige kabels hoog- en laagspanning te plaatsen en deze aan te sluiten op het verdeelnet. De stroomverdeler zal ook ten alle tijde het recht hebben alle onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren alsmede desgevallend de nodige geachte uitbreidings- of vernieuwingswerken, telkens zulks hem noodzakelijk mocht blijken.

Voormelde erfdienstbaarheid is eeuwigdurend en onherroepelijk en zal voortbestaan zelfs ten voordele van alle latere eigenaars van het elektriciteitsnet en zal moeten geeerbiedigd worden door alle latere eigenaars van het lijdend erf.

De eigenaars van het lijdend erf zullen aan de eigenaars van het heersend erf een plaats van zelfde omvang ten kosteloze titel ter beschikking stellen, ter voldoening van de stroomleveraar, indien de kabine later, om welke reden ook verplaatst moest worden.

De kosten van verplaatsing zullen ten laste van de eigenaars van het lijdend erf vallen.

De komparanten verklaren dat bovengemelde vestiging van erfdienstbaarheid toegestaan werd mits levering aan de komparanten of hun rechthebbenden van elektrische stroom aan de gebruikelijke voorwaarden.

ONTLEDING DER VERRICHTINGEN

SECTIE I - Princiep.

Om eigenaar te worden van een privatief gedeelte van voorschreven kompleks zal de liefhebber moeten :

1) AANKOPEN van de komparanten : de onverdeelde tienduizendsten, die in de grond gehecht zijn, als bijkomstigheid van het beoogd privatief gedeelte en dit aan de voorwaarden van de verkoopsoptie.

2) a) AANKOPEN van de naamloze vennootschap "Algemene Bouwwerken Van Kerkhove en Gilson" van de op het ogenblik van de akte bestaande gebouwen en afwerkingen;

b) AFSLUITEN van een aannemingskontrakt in de mate dat de gebouwen en de afwerking nog niet voltooid zijn op het ogenblik der akte, waarin de liefhebber zal voorkomen als bouwheer.

ELFDE BLAD.-

Dit aannemingskontrakt zal gesteund zijn op de plans en de beschrijvende staat der werken, alsmede op de plans die eventueel aan de verkoopakte zullen gehecht zijn.

Dit aannemingskontrakt zal mogen afgesloten worden, het zij met de maatschappij "Algemene Bouwwerken Van Kerkhove en Gilson", hetzij met gelijk welke andere aannemer door haar aangeduid en aanvaard, doch onder de volledige verantwoordelijkheid van de naamloze vennootschap "Algemene Bouwwerken Van Kerkhove en Gilson" ook wat de financiële operaties betreft.

SECTIE II - Wijze der betalingen.

Behoudens andersluidende overeenkomsten, zullen de verkoopsprijzen en de aannemingsprijzen vereffend worden naarmate de vooruitgang der werken.

Alle betalingen zullen geschieden zonder enige afhouding, zuiver van alle bestaande of toekomstige belastingen, in handen van de bevoegde vertegenwoordiger van de maatschappij-verkoopster of door storting op het krediet van een rekening geopend in een financiële instelling die zij zal aanduiden.

In dit laatste geval, zal het kwijtschrift of het bewijskrachtig stuk afgeleverd door deze instelling gelden als kwijting.

Bij gebrek aan betaling, zal elke eisbaar geworden som van volle recht en zonder ingebrekestelling, een interest opbrengen berekend tegen acht frank ten honderd 's jaars, vrij van bestaande of toekomstige belastingen, sedert de eisbaarheid tot aan de betaling.

Tot zekerheid en waarborg van de verkoopprijs of van het saldo ervan, zal er kunnen ambtshalve inschrijving genomen worden als naar recht bij de overschrijving der verkoopakte.

Tot zekerheid en waarborg van de aannemingsprijs of van het saldo ervan, zal de bouwheer ten voordele van de aannemer een overeenkomstelijke hypotheek kunnen vestigen op het privatieve gedeelte of de privatieve gedeelten die hij zal verworden hebben, erin begrepen de eraan verbonden gemene gedeelten.

Voor het geval dat de ambtshalve inschrijving, waarvan hierboven sprake zou genomen zijn, maar niet de overeenkomstelijke inschrijving, tot zekerheid en waarborg van de aannemingsprijs of het saldo ervan, wordt er van nu af aan bedongen dat [redacted], slechts handlichting zal moeten geven van de ambtshalve inschrijving na volledige betaling van alle sommen, zowel uit hoofde van de verkoopprijs, als uit hoofde van de prijs der aanneming, daarin begrepen de kosten der bijkomende werken, die gebeurlijk zouden besteld zijn door de koper en bouwheer, alsook de belasting op bouwen of herbouwen.

De koper of bouwheer verbiedt zich het door hem gekochte goed te verkopen of te hypothekeren vóór dat de volledige verkoopprijs en aannemingsprijs vereffend is.

Evenwel, mag de koper en bouwheer het goed hypothekeren met het doel een deel van de verkoopprijs of een deel van de aannemingsprijs te betalen, met het akkoord van de komparante sub 3, die het akkoord zal geven op voorwaarde dat het bedrag der ontleende som gevoegd bij het bedrag der andere middelen van de koper een volledige regeling toelaat en dat er hem, daarenboven, delegatie gegeven wordt op het bedrag der ontleende sommen.

SECTIE III - Termijnen van afwerking.

De kopers zullen het genot der verkochte goederen hebben van het verlijden der authentieke akte af, om ze ter beschikking te stellen van [redacted], teneinde haar toe te laten te bouwen of te doen bouwen.

De termijn van voltooiîng der werken zal aangeduid worden in iedere bijzondere overeenkomst.

BIJZONDERE BEDINGEN

Voorbehoud van gemeenheid

De komparante sub 3 behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, de prijs van eventuele aankoop door de aanpalende eigenaars, van de gemeenheid der muren en gevels, die de naburige eigendommen scheiden van het gebouw, waarvan sprake in deze basisakte, tot haar eigen voordeel te innen. Deze prijs zal rechtstreeks door gezegde komparante sub 3 ontvangen worden, tegen haar eenvoudige kwijting en zonder tussenkomst van de eigenaars en medeëigenaars van het onroerend goed.

Indien evenwel gezegde eigenaars en medeëigenaars (hun opvolgers, rechthebbenden of rechtverkrijgers) hun bemiddeling moesten verlenen, ten voordele van gezegde komparante sub 3, om haar toe te laten kwestieuze prijs te innen, dan verbinden zij zich dit te doen ten kosteloze titel en op eerste aanvraag.

Voornoemde komparante sub 3 zal in ieder geval de gemeenheid, waarvan sprake, mogen benuttigen voor haar zelf of voor derden van haar keuze, en tot alle doeleinden, die zij nuttig zal oordelen, namelijk voor alle eventuele bouwwerken en zonder uit dien hoofde om het even wat verschuldigd te zijn aan de eigenaars of medeëigenaars van het goed.

De rechten, welke de komparante sub 3 zich hier voorbehoudt, brengen voor haar geen enkele verplichting mede van bescherming of onderhoud, noch van verantwoordelijkheid der muren en gevels, welke integendeel tot volledig risico, gevaar en last blijven van de respectievelijke medeëigenaars van het onroerend goed.

VAALFDE BLAD.-

Verders wordt er alhier overeengekomen dat alle opbrengsten voortspruitende uit eventuele latere onteigeningen, uitsluitend ten goede komen van [redacted], zonder tussenkomst van welke eigenaar of medeëigenaar ook.

GEMEENSCHAPPELIJKE DIENSTEN

De gemeenschappelijke diensten zullen in gang gebracht worden van zodra de aannemer dit nodig acht, doch in ieder geval zodra de voltooiingswerken zullen beëindigd zijn.

De eigenaars kunnen bijeengeroepen worden in algemene vergadering en hun bureel en beheerder benoemen zodra de helft der appartementen bewoonbaar zijn. De gemeenschapskosten zullen moeten gedragen worden door alle medeëigenaars, ongeacht of hun appartement(en) op het ogenblik van de ingangzetting der gemeenschappelijke diensten bewoonbaar is (zijn) of niet.

De polis van brandverzekering moet door een beheerder, handelend in naam van alle eigenaars, overgenomen worden voor minstens drie jaar, lopend van het ogenblik dat de algemene vergadering haar bureel en de beheerder heeft benoemd.

ERFDIENSTBAARHEID

Er zal ten voordele van de eigenaars der appartementen der Residenties een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang bestaan langs de ingang naar de aanpalende staanplaatsen voor auto's.

BASISAKTE

De huidige basisakte vormt één geheel met haar bijvoegsels. Het dient tot de bepaling der rechten en verplichtingen van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars. Het is verplichtend voor hen en voor al diegenen die later op het gebouw of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, het bindt hen, evenals het hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgers, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt; bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen dat de nieuwe belanghebbenden er volledig kennis van hebben en dat zij van rechtswege door het enkel feit van eigenaars geworden te zijn, ofwel bewoners van enig deel van het gebouw en wie alle welkdanige rechten verbonden aan het onroerend goed ten goede komen, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen, die er uit voortspruiten of er zullen uit voortspruiten; wel verstaan zijnde dat de overeenkomsten die de strikt persoonlijke belangen van de komparanten regelen, de eigenaars en medeeigenaars niet aanbelangen.

In voormelde akten die overdragend of verklarend zijn van eigendom, genotsrecht of andere, zal er woonstkeuze gedaan worden met van rechtswege toekenning van rechtsmacht in het gebouw, dit bij gebrek aan betekening van een andere woonstverkiezing in de Gentse agglomeratie.

VOLMACHT

Dadelijk hebben de komparanten verklaard als bijzondere machtdragers aan te stellen :

1) [redacted]

2) [redacted]

Aan wie zij alle machten verlenen, met vermogen elk, afzonderlijk of te samen te handelen, en met recht van subrogatie, om voor hen en in hun naam te verkopen, op de wijze, tegen de prijs en onder de voorwaarden en bedingen, die zij passend zullen oordelen, alle aandelen van de grond, op dewelke zij verzaakt hebben aan het recht van natrekking (komparanten sub 1, 2 en 4) evenals de gebouwen reeds opgericht of nog op te richten op voormelde grond; de tijdstippen van ingebruikneming en van betaling van de prijs vaststellen; deze te ontvangen, zo in hoofdsom als in interesten en bijhorigheden; hetzij van de kopers, hetzij van derden, deze laatsten in de plaats te stellen in al hun persoonlijke en zakelijke rechten, doch zonder waarborg, evenals in de gevolgen van voorrecht, hypotheek of ontbindend beding; de bevoegde Hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving.

Tot deze doeleinden alle akten en stukken verlijden en ondertekenen, woonst kiezen en in het algemeen alles doen wat nodig en nuttig zal zijn.

KOSTEN

De kosten van onderhavige basisakte zullen de eerste gemene last uitmaken.

Deze kosten belopen tot vijf frank per tienduizendste. De betaling van deze bijdrage geeft recht op een kopij van huidige akte.

Een afschrift ervan, waarvan de kosten begrepen zijn in voormelde berekening, zal overhandigd worden aan de beheerder van het gebouw, om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap.

IDENTITEITSBEWIJS

Ondergetekende Notaris Hoste bevestigt hierbij de burgerlijke stand van de komparanten sub 2 en 4 op zicht van officiële stukken.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen krachtens deze akte.

KEUZE VAN WOONPLAATS

De partijen kiezen woonst in hun respectievelijke maatschappelijke zetel en woonplaats, zoals hierboven vermeld.

WAARVAN AKTE :

Gedaan en verleden te Gent, datum als boven.

En na gedane voorlezing aan de verschijners, hebben deze, zo zij handelen, benevens ons Notarissen genaamtekend, de minute dezer behouden blijvende aan Meester Hoste.

Goedgekeurd de doorhaling van elf lijnen en negen en twintig woorden als nietig in de tekst -

C.

# ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

## HOOFDSTUK 1

### ALGEMENE UITEENZETTING

**Artikel 1.** Gebruik makend van het recht voorzien bij art. 577bis par. 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924), hebben de medeeigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

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

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

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

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

## HOOFDSTUK 2

### WONINGSTATUUT

#### SECTIE 1

#### ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

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

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

1) de privatieve delen waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.

2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op diezelfde privatieve delen betrekking hebben. Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

**Artikel 5.** De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten namelijk :

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

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige liften en hun machines, de loge en de lokalen bestemd voor de huisbewaarder, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in het appartement of de bergplaats bestemd tot het particulier gebruik van appartementen en bergplaatsen, zijn privatieve delen), het dak of het terras boven op het gebouw, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van 8 juli 1924 en het gebruik.

**Artikel 6.** De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de appartementen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

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

**Artikel 7.** Elk private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de appartementen onderling afscheiden, evenals de bergplaatsen en voorraadkamers, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer, met hun luiken of rolluiken en leuningen, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen, bergplaatsen en voorrraadkamers, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en

versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezettende dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld : particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon, mazout, enz).

**Artikel 8.** Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

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

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

Het is aan iedere eigenaar van privatieve delen verboden dit in verscheidene privatieve delen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte voorzien is.

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

**Artikel 9.** De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars beslissend met de meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

**Artikel 10.** Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private delen, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de privatieve delen, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van de straat af en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

**Artikel 11.** De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen; zij zullen van het model moeten zijn, dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De eigenaars zullen private draadloze posten, telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de privatieve delen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

**Artikel 12.** Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de privatieve delen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

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

**Artikel 13.** De bergplaatsen zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaatsen voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen.

SECTIE 2

**BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW**

**Artikel 14.** Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld (eventueel: een werkvrouw).

**Artikel 15.** Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder medeëigenaars; hij is gelast met het algemene toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

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

**Artikel 16.** De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

**Artikel 17.** De algemene vergadering is slechts degelijk samengesteld, wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk vertegenwoordigd.

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

**Artikel 18.** De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambsthalve gehouden elk jaar, op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene, die er de functies van waarneemt, aangeduid.

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

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

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste 25 % van de aandelen van het onroerend goed bezitten.

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

**Artikel 19.** De uitnodigingen geschieden bij aangetekende brief ten minste acht werkdagen en ten hoogste veertien werkdagen bij voorbaat; de uitnodiging zal eveneens degelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

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

**Artikel 20.** De dagorde wordt opgemaakt door diegene, die uitnodigt.

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

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

**Artikel 21.** De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal aandelen ieder van hen ook moge bezitten.

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

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

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

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke hij zal bepalen. Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

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

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

**Artikel 22.** Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter en twee bijzitters aan; zij kunnen herkozen worden.

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

**Artikel 23.** Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal aandelen.

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

**Artikel 24.** Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de secretaris.

**Artikel 25.** De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

De beslissingen, betreffende het genot van de gemeenschappelijke delen, eisen slechts de meerderheid der stemmen.

**Artikel 26.** De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij aandelen bezitten.

**Artikel 27.** Opdat de beslissingen geldig zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der aandelen bezittend, samenbrengen.

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

**Artikel 28.** De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze een maand te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen. De Voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken, na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

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

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

**Artikel 29.** De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars, die zulks vragen.

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

SECTIE 3

## VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN

### PRINCIPE

**Artikel 30.** Er bestaan partikuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk appartement en bijzondere meters voor de gemeenschappelijke delen.

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

In geval er slechts één algemene meter zou zijn voor het stadswater, dan zal het abonnement en het verbruik van deze meter beschouwd worden als een gemeenschappelijke uitgave.

De lift is, wat de elektriciteit betreft, aan een bijzondere meter verbonden; het verbruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhoudingen bepaald in artikel 33 hierna.

De kelders zijn verbonden met de partikuliere meters van het appartement waartoe zij behoren (of : bijzondere meters).

### BIJDRAGEN

**Artikel 31.** Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

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

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

De kosten van onderhoud, herstel en eventueel deze van vervanging van de stookketel der cenrale verwarming zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Wat aangaat het verbruik van brandstoffen wordt het gebouw verwarmd door een centrale verwarming met mazout; elk appartement is voorzien van een horameter, elke medeëigenaar zal er zijn aandeel in betalen; dit aandeel zal vastgesteld worden volgens de cijfers van de teller en de verdeling der uitgaven betreffende de mazout, ingevolge de aanduidingen van voormelde tellers.

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

## SAMENSTELLING

**Artikel 32.** De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1) de verwarming, gas en elektriciteit en het stadswater, voor de dienst van de huisbewaarder en der gemeenschappelijke delen.

2) het loon van de huisbewaarder.

3) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architekt van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

4) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.

5) de terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.

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

## Lift

**Artikel 33.** Het gebruik van de lift zal gereglementeerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, de garages niet inbegrepen.

**Artikel 34.** De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

## Dringende herstellingen

**Artikel 35.** Voor de herstellingen van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz., heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

### Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen

**Artikel 36.** Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureel, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen.

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

### Niet noodzakelijke herstellingen en werken

**Artikel 37.** Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste 1/4 der aandelen en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de 3/4 der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

**Artikel 38.** De medeëigenaars zullen door hun appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van 15 juli tot 15 september, tenzij het om dringende herstelling zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder en de huisbewaarder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

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

## BELASTINGEN

**Artikel 39.** Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

**Artikel 40.** De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (art. 1386 van het B.W.), en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

**Artikel 41.** In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

## ONTVANGSTEN

**Artikel 42.** In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij de basisakte.

SECTIE 4

## VERZEKERING EN HEROPBOUW

### ONROEREND GOED

**Artikel 43.** De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door de electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

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

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

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

**Artikel 44.** Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

**Artikel 45.** Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

**Artikel 46.** In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

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

**Artikel 47.** De benuttiging van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

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

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

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

b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de 3/4 in de geheelheid der aandelen in de gemeenschappelijke delen.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van de wederopbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke interesten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze medeeigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten af te staan in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs der overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

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

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld bij artikel 6 van dit reglement.

**Artikel 48.**

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

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

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

### ONGEVALLEN

**Artikel 49.** Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken der liften, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

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

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

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder.

## HOOFDSTUK 3

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

**Artikel 50.** Er wordt tussen de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de 2/3 der stemmen.

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

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

**Artikel 51.** In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van

alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE 1

**ONDERHOUD**

**Artikel 52.** De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een tijdsbestek, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de beheerder.

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

**Artikel 53.** De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moet laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder bewijzen.

SECTIE 2

**UITZICHT**

**Artikel 54.** De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen; het plaatsen van een eetkastje wordt toegestaan op de terrassen van de achtergevels.

SECTIE 3

**INWENDIGE ORDE**

**Artikel 55.** De medeëigenaars zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

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

**Artikel 56.** De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen en de achteruit, zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

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

**Artikel 57.** Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enz.

**Artikel 58.** Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

**Artikel 59.** De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke 10 frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der 3/4 van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

## SECTIE 4

## RUST, ZEDELIJKHEID

**Artikel 60.** De medeëigenaars, hun huurders, de dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als « een goed familievader ».

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

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht maken; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw electrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

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

**Artikel 61.** De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op

burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeeigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hen zouden ten laste worden gelegd.

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

**Artikel 62.** De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE 5

**BESTEMMING DER LOKALEN**

**Artikel 63.** Tenzij de basisakte het anders voorziet mag er in het gebouw geen handel gedreven worden.

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

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

**Artikel 64.** Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

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

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

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

**Artikel 65.** In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, of ongezonde waren mogen ingericht worden. De bewoners zullen er over moeten waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

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

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

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

## SECTIE 6

## HUISBEWAARDER

**Artikel 66.** Een huisbewaarder zal door de algemene vergadering aangeduid worden, waardoor ook zijn vergoeding zal vastgesteld worden.

De eerste huisbewaarder zal benoemd worden door de bouwheer.

Hij zal aangeworven en betaald worden per maand, door de zorgen van de beheerder, die hem zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.

**Artikel 67.** De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten :

1° De gemeenschappelijke plaatsen, voetpaden en koer in zeer zuivere staat houden.

2° de keukenafval wegruimen.

3° de pakjes en boodschappen aannemen en ze ter beschikking van de bewoners houden.

4° de ingangsdeur sluiten vanaf 10 uur 's avonds en ze na dit uur openen op aanvraag.

5° de appartementen te koop of te huren laten en doen bezoeken.

6° de centrale verwarming en de bedeling van warm water nagaan en onderhouden.

7° de kleine herstellingen aan de liften uitvoeren, en ze herstellen volgens de aanduidingen, die hem zullen gegeven worden.

8° het gaan en keren in het gebouw bewaken.

9° over het algemeen, al doen wat de beheerder hem zal opleggen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

**Artikel 68.** De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen, daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten.

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

**Artikel 69.** De beheerder zal gehouden zijn de huisbewaarder te ontslaan, wanneer de vergadering der medeëigenaars het beslist.

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

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

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

SECTIE 7

## BEHEER

**Artikel 70.** De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en uit twee bijzitters.

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

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

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

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

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

**Artikel 71.** De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars hetzij buiten hen; indien de beheerder een medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

**Artikel 72.** De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op de huisbewaarder, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degenen die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

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

**Artikel 73.** De beheerder duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

**Artikel 74.** De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

**Artikel 75.** De beheerder onderzoekt de betwistingen, betrffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

**Artikel 76.** De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

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

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

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

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

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

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste met de toelating van de beheerraad de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing; de medeëigenaar in gebreke, die zich op gelijk welke wijze tegen de sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van 1000 frank per inbreuk oplopen en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

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

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

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

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

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

**Artikel 77.** De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

## SECTIE 8

## GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

**Artikel 78.** Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningsstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in art. 30 en volgende.

**Artikel 79.** Het individueel verbruik van gas, electriciteit, water wordt door ieder eigenaar betaald, volgens de aanduiding van zijn particuliere meter.

**Artikel 80.** De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de medeëigenaars.

## SECTIE 9

## ALGEMENE SCHIKKINGEN

**Artikel 81.** In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen één of meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden, betreffende het woningsstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der 2/3 der stemmen.

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

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

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

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

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

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

60F
2S 260410
60F
2S 260410