

**GEWIJZIGDE BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-
EIGENDOM**

IN GECOÛRDINEERDE VORM

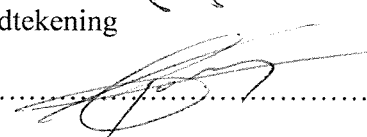
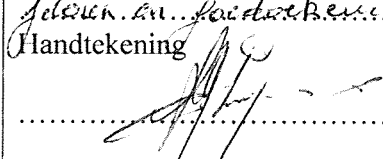

OP DATUM VAN 27 AUGUSTUS 2014

CONFORM DE INWERKINGTREDING VAN DE NIEUWE WET OP MEDE-
EIGENDOM 2010 EN VERLENGD TEM 1 SEPTEMBER 2014

VOORGELEGD AAN ALLE MEDE-EIGENAARS DIE HIERONDER TEKENEN VOOR
GOEDKEURING DER WIJZIGINGEN

Gelieve allen eigenhandig te schrijven: Naam, datum, handtekening en melding:

“gelezen en goedgekeurd” in tabel hieronder.

<p>MEDE- EIGENAAR: Naam: <i>Goethals, Arwin</i> Datum: <i>27.08.2014</i> “Gelezen en goedgekeurd”: <i>gelezen en goedgekeurd</i> Handtekening </p>	<p>MEDE- EIGENAAR: Naam: <i>GHESQUIERE, LENA</i> Datum: <i>27.08.2014</i> “Gelezen en goedgekeurd”: <i>gelezen en goedgekeurd</i> Handtekening </p>
<p>MEDE- EIGENAAR: Naam: <i>Schudamys, Ingrid</i> Datum: <i>16.09.2014</i> “Gelezen en goedgekeurd”: <i>gelezen en goedgekeurd</i> Handtekening <i>Schudamys, I.</i></p>	<p>MEDE- EIGENAAR: Naam: <i>KROON, ROBERTUS</i> Datum: <i>25-9-14</i> “Gelezen en goedgekeurd”: <i>gelezen en goedgekeurd</i> Handtekening </p>

Het jaar negentienhonderd negentachtig op zestien augustus.

Voor ons Meester Guy van Raemdonck, notaris met standplaats te Beveren

VERSCHENEN

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ANGY", gevestigd te Beveren-Melsele, Fazantenlaan 1, opgericht bij akte verleden voor ons notaris op negentien juni negentien honderd zes en tachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van twaalf juli negentienhonderd zes en tachtig onder nummer 860712-220, ingeschreven in het handelsregister te Sint-Niklaas onder nummer 43.601, B.T.W. nummer 429-137-502.
Alhier vertegenwoordigd door de Heer Gerry Smet, zaakvoerder, wonende te Beveren-Melsele, Fazantenlaan 1, enige zaakvoerder, tot die hoedanigheid aangesteld op de algemene vergadering van negentien juni negentienhonderd zesentachtig, in zelfde staatsblad bekendgemaakt.
2. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ALBO", gevestigd te Zwijndrecht-Burcht, Antwerpsesteenweg 132, opgericht bij akte verleden voor Notaris Franz Dierickx te Melsele op twaalf augustus negentien honderd vijfenzestig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van achtentwintig augustus nadien onder nummer 27.823, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht op elf mei negentienhonderd vierentachtig, gepubliceerd alvorens op twee juni daarna onder nummers 1895-31 en 32.
Alhier vertegenwoordigd door: de Heer Edwin Florent Ghisleen Meirman, aannemer, wonende te Beveren, Cortewalledreef 3, enige zaakvoerder, tot die hoedanigheid aangesteld bij voormelde akte van Notaris Glorie.

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

De komparante onder 1. is eigenares van:

- a) Een perceel grond gelegen te Zwijndrecht-Burcht, aan de Reynerslaan, volgens titel gekadastraerd sektie A nummer 133/M, groot honderd zes en negentig vierkante meter en thans gekadastraerd ter sektie A, zelfde nummer en oppervlakte;
- b) Een perceel grond gelegen te Zwijndrecht-Burcht, aan de Reynerslaan, volgens titel gekadastraerd ter sektie A nummer 133/A, groot honderd zes en negentig vierkante meter en thans gekadastraerd ter sektie A nummer 133/L met zelfde oppervlakte;

EIGENDOMSAANHALING

De komparante onder 1. verkreeg gemeld goed ingevolge akte aankoop verleden voor Notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht op negen en twintig februari negentien honderd acht en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen of elf maart nadien, boek 6557 nummer 12.

De komparante onder 2. Is eigenares van de gebouwen opgericht en verder op te richten op voormelde grond blijkens akte-verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen, voor ons notaris verleden op zestien juni negentienhonderd negentachtig, overgeschreven ten eerste Hypotheekkantore te Antwerpen op drieëntwintig juni daarna boek 6756 nummer 4.

BASISAKTE

Met het doel de juridische verdeling van de eigendom door te voeren hebben comparanten beslist, het goed waarover sprake, te plaatsen onder het stelsel van medeëigendom en het een onroerend statuut te geven.

Diensvolgens hebben comparanten ons aanzocht authentiek akte op te stellen van deze wilsuitdrukking, en dit zoals voorzien door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zijnde artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Er werd een reglement van medeëigendom opgesteld met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de manier vaste te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en de tussenkost van ieder der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat:

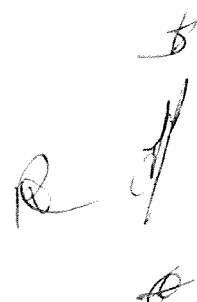
1° Het statuut van de eigendom dat bepaalt de verdeling, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of wederopbouw van gans of een deel van de eigendom.

Deze bepalingen en de erfdiensbaarheden die er uit kunnen voortvloeien worden opgelegd aan alle medeëigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, en kunnen enkel gewijzigd worden met het akkoord van de drie/vierden der in de algemene vergadering vertegenwoordigde aandelen en de gemene delen.

Dit statuut zal ten andere tegenstelbaar zijn aan ieder door de overschrijving ervan op het bevoegd hypotheekkantoor.

2° Het reglement van inwendige orde betrekking hebbende op het genot van de eigendom en op de regeling van het leven in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is geen reëel statuut maar zal verplichtend opgelegd worden op allen die later eigenaar van een eigendomsrecht of van een genotsrecht zullen worden van een deel van de eigendom, het kan veranderd worden onder de erin bepaalde voorwaarden.



De comparanten hebben ons vervolgens overhandigd om tussen onze minuten gerangschikt te worden, de volgende documenten:

1. Aanhangsel I. : de bouwvergunning de dato dertig december negentienhonderd achtentachtig 1988/149 dossier Stedenbouw 268.041/A,15/12/88 met goedgekeurd plan.
2. Aanhangsel II : de beschrijving van de eigendom. Tabel der onverdeelde aandelen in de gemene delen en in de grond.
3. Aanhangsel III: het reglement van medeëigendom en inwendige orde.
4. Aanhangsel IV: het plan van het gebouw
5. Aanhangsel V : de beschrijving der werken.

Deze documenten vormen, samen met de onderhavige, de basisakte van het eigendom.

Zij vervolledigen elkaar en vormen samen één geheel; zij moeten dus gelezen en geïnterpreteerd worden de éne in functie van de andere.

Bijgevolg zullen deze documenten aan de huidige akte gehecht blijven na de comparanten voor waar erkend en "ne varietur" getekend te zijn en bekleed met de melding van aanhangsel door ondergetekende notaris; zij zullen samen met deze ter registratie worden aangeboden en vanaf heden onafscheidelijk deel uitmaken van deze akte.

De bepalingen van deze bijlagen en het reglement van medeëigendom die strijdig zouden zijn met huidige akte dienen als ongeschreven te worden beschouwd.

Door het enkel feit van de vervreemding, ten welke titel ook, van een privaatief element zullen partijen gebonden zijn door deze basisakte; de rechtsopvolgers ten welke titel ook zullen hierdoor gebonden en gehouden zijn.

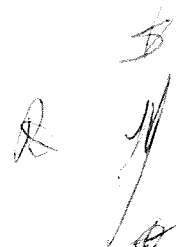
VERKLARING VAN DE VERDELING VAN DE RESIDENTIE

Het gebouw omvat het gelijkvloers en de verdiepingen verdeeld in verschillende privaatieve lokalen zoals dit beschreven staat in aanhangsel II.

Deze wilsuïting geacteerd in onderhavige akte brengt van stonden aan de privaatieve delen tot stand in onderscheiden goederen welke ieder afzonderlijke het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder levenden of ten gevolg van overlijden of van eender welk contract.

Elk van deze privaatieve lokalen omvat:

- a) Een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom;
- b) Een zeker aantal kwotiteiten – hierna toegewezen – in de gemene delen van de grond en in het gebouw en die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.



De vervreemding van een privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privaat gedeelte en van de aandelen in de grond en de daarbij behorende gemene delen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaat deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het deel in de privaat en uitsluitelijke eigendom én de kwotiteiten in de gemene delen en in de grond die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

Het ontstaan van die privaat lokalen doet tegelijkertijd de gemene delen van deze verscheidene eigendommen ontstaan.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten voor de aandelen in het gebouw en in de grond.

Ze bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De privaat lokalen en de gemene delen zijn beschreven in de plannen en andere documenten aan deze akte gehecht, en welke bepalen welke lokalen privaat zijn en welke gemeen, alsmede de verdeling van de gemeenschappelijke gedeelten tussen elk der privaat delen die samen het geheel van het blok uitmaken.

De verschijnster sub 2. behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de constructiewerken alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen welke zouden worden gevorderd of opgelegd door de Gemeente of Technische Dienst, of welke instantie ook.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische of esthetische redenen dewelke de architect zou nodig oordelen en waarover deze laatste alleen en uitsluitend beslist.

Ook behoudt verschijnster sub 2. zich het recht voor zelf alle wijzigingen te brengen aan de constructie, de indeling en de inrichting van het gebouw voor alle niet-verkochte of teruggekochte delen, of in gemeen akkoord met de eigenaars van de reeds verkochte delen.

En dit geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van privaat lokalen aangeduid op de plannen en hierna verder beschreven, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag der verkrijgers of mits hun toestemming; indien de wijzigingen uitgevoerd worden op verzoek der verkrijgers zullen deze de kosten dragen die daaruit voortspuiten.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privaat plaats aan een andere worden toegevoegd of daarvan afgenomen mits er een gelijk evenredig aantal kwotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen.

Zo ook kan komparante sub 2. de bestemming van de privaat lokalen wijzigen zolang ze niet verkocht zijn; zij zal ook lokalen mogen splitsen of samenvoegen met andere op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen aan het aantal aandelen in de gemene delen die horen bij privaat lokalen die reeds verkocht zijn op het ogenblik der splitsing of samenvoeging.

R
J
D

Verschijnster onder 2. behoudt zich het recht voor de ruimte voorzien voor de open garage in privatieve delen te verkopen, zoals voorzien in aanhangsel II. En dat zij zich het recht voorbehoudt om deze privatieve delen af te scheiden op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

Zolang privatieve delen van naast elkaar liggende of boven elkaar liggende appartementen niet verkocht zijn zal het de bouwheer toegelaten zijn de naast elkaar of boven elkaar liggende appartementen te verbinden doorheen de gemeenschappelijke muren of plafond zonder dat aan de sterkte van de constructie enig nadeel mag toegebracht worden.

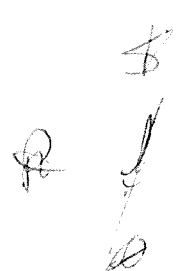
VOORBEHOUD VAN VERGOEDING

De komparante sub 2. behoudt zich het recht voor van overnamen van scheidingsmuren of afsluitingsmuren, eventueel te betalen door bebouwers van aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren; zij heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting over te geven; dit voorbehoud kan evenwel voor haar noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, de bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren noch welke verantwoordelijkheid ook meebrengen tenzij voor het aandeel waarvan zij op het ogenblik van het onderhoud, bescherming, herstelling of heropbouw nog eigenares zou zijn. Indien om welke reden ook de tussenkomst der medeëigenaars der gemeenschappelijke delen zou nodig gevonden worden om het welslagen van een verhandeling te verzekeren, dan zullen deze vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra zij daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

ERFDIENSTBAARHEDEN – BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. De comparanten in deze vestigen ten voordele van al de eigenaars, huurders en/of gebruikers van de garages en parkeerruimte een eeuwigdurend recht van op- en afrit, en van in- en uitrit voor voertuigen van en naar de openbare weg over de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen zowel wat betreft de grond en het gebouw. Onder rijtuigen wordt verstaan: auto's, motoren, scooters, bromfietsen, fietsen en kindervagens met uitsluiting van vrachtwagens, kruiwagens, stootkarren, karren en dergelijke; enkel voor het onderhoud van de grasmatten en de wegen mogen deze uitgesloten vervoermiddelen worden gebruikt op uitdrukkelijke voorwaarde dat ze voorzien zijn van luchtbanden.

Dit recht vanwegenis dient strikt geïnterpreteerd te worden in die zin dat slechts doorgang wordt verleend en geen recht van parkeren noch tijdelijk stilstaan. De rijtuigen dienen dus dadelijk in hun staanplaats gestald te worden. Bij uitrit van één der gebruikers naar zijn staanplaats zal hij zich steeds moeten vergewissen of er



geen hinder bestaat om in te rijden en desgevallend zal hij voorrang verlenen aan het rijtuig dat zich naar de openbare weg zou begeven.

Alle gebruik van de gemene delen gebeurt steeds op eigen verantwoordelijkheid voor de gebruiker die bijgevolg alleen verantwoordelijk blijft voor alle door hem veroorzaakte schade.

2. Komparante sub 2. verklaart bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid in voordeel en ten laste van allen en ieder der privatieve eigendommen waaruit de gebouwen bestaan, te vestigen:
 - Doorgang voor alle leidingen en schoorsteenpijpen, nodig voor de uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggende en lateraal liggende lokalen.
3. Het hieraangehecht algemeen reglement van medeëigendom en inwendige orde dient te worden aanzien als een algemeen schema; alle bedingen die erin voorkomen dienen als niet geschreven aanzien, wanneer zij handelen over zaken of rechten die in onderhavig gebouw niet voorkomen.
4. Ieder appartement beschikt over een eigen elektrische verwarming. De bepalingen van het reglement van medeëigendom en inwendige orde over de verwarming zouden dus enkel van toepassing zijn indien de medeëigenaars bij drie/vierden van de tegenwoordige en vertegenwoordigde stemmen, in de algemene vergadering zouden beslissen een centrale verwarming in te richten.
5. Zaakvoerder: als zaakvoerder-syndicus is de Heer Gerry Smet aangesteld dit voor een periode van minstens negen jaar; zolang hij deze last op zich neemt zal geen beheerraad worden samengesteld; zijnerzijds mag zij steeds aan dit mandaat verzaken.
Bij minstens vijfenzeventig procent der tegenwoordige of vertegenwoordigde aandelen kan de algemene vergadering een syndicus aanstellen, dit slechts na verloop van de voormelde negen jaar.
6. Tenslotte is uitdrukkelijk bedongen dat, tenware hij daaraan verzaakt de eigenaar van het grootste aantal duizendsten, voorzitter is van de algemene vergadering, 't zij gewone als buitengewone.
Er bestaat geen onverenigbaarheid tussen voormeld voorzitterschap, het beheerschap en het zaakvoerderschap; deze ambten kunnen door één en dezelfde persoon bekleed worden.

Keuze van Woonplaats

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonplaats ten kantore van notaris Guy van Raemdonck te Beveren.



WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Beveren, datum als gemeld.

En gedane voorlezing hebben comparanten, qualitate qua met ons notaris getekend.

lezen en goedgekeurd.
0
07/09/2014

lezen en goedgekeurd
07/09/2014

gelezen en goedgekeurd
16.09.2014

gelezen en goedgekeurd
25/9/14

Verslag

Omtrent de verdeling van de lasten werd een verslag opgesteld door mevrouw Véronique Verhelst, vastgoedmakelaar, dat de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten opgeeft en motiveert.

Dit verslag luidt als volgt:

**"VERSLAG EN MOTIVATIE OMTRENT DE TOEKENNING VAN DE
AANDELEN IN DE GEMEENSCHAP
TOEGEKEND AAN DE DIVERSE KAVELS
IN HET APPARTEMENTSGEBOUW REYNERSLAAN 6
TE BURCHT"**

R
B
/
e

Wettelijke basis:

Artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

Principes:

Het aantal aandelen dat verbonden wordt aan een kavel duidt het belang, het gewicht aan van die kavel ten overstaan van de andere kavels van het project.

Gelet op het feit dat de eenheden die verbonden worden aan een kavel het aandeel bepaalt dat de eigenaar van die kavel moet bijdragen in de gemeenschappelijke lasten, zal de grootste, de belangrijkste kavel meer aandelen toegekend krijgen dan een minder belangrijke kavel. Volgens het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen dienen de kavels die belangrijker zijn in het geheel, meer eenheden toegekend te krijgen en alzo meer bij te dragen in de gemeenschappelijke onkosten.

Vermits het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen ook de stemverhouding in de algemene vergadering bepaalt, is het verantwoord dat een belangrijkere kavel meer aandelen en aldus meer stemmen toegewezen krijgt.

Criteria:

Bij de toebedeling van de aandelen aan de betreffende kavels wordt rekening gehouden met volgende criteria:

* Nuttige oppervlakte van de betreffende kavel.

- Belangrijkste criterium voor de toekenning van eenheden aan een kavel is zijn oppervlakte.

Voornamelijk de oppervlakte binnen de muren die de kavel afscheidt van de andere kavels en/of gemeenschappelijke ruimten.

- Daarnaast moet ook -in mindere of meerdere mate- rekening gehouden worden met de oppervlakte van terrassen en balkons die aan een kavel verbonden zijn.

De oppervlakte van een kavel, ongeacht hoe hij heden of in de toekomst ingevuld wordt, biedt in de schaarste aan woon- en leefruimte een wiskundig exact af te meten eenheid waarmee in vergelijking met de andere kavels gerekend kan worden.

Gebruiksnut en particulariteiten van de kavel.

- Naast de oppervlakte komt als tweede criterium voor het toekennen van eenheden aan een kavel in aanmerking, het gebruiksnut van de kavel. Zo zal op de gelijkvloerse verdieping in een winkelstraat, ongeacht haar oppervlakte, een particuliere meerwaarde geven aan deze kavel voor de mogelijkheden die deze biedt voor handelsdoeleinden. Enkel een gelijkvloerse kavel biedt de mogelijkheid de voorbijganger in de straat "binnen te lokken".

- Ook de mogelijkheid voor een gelijkvloerse kavel om handelsreclame te voeren in het onmiddellijke gezichts-65

R
S
T
U

veld van de voetganger en het voorbijrijdend verkeer, is een belangrijk criterium voor toekenning van eenheden in de gemeenschappelijke delen.

Ligging, toegankelijkheid en omgevingssituatie.

Als derde criterium dient rekening gehouden te worden met de ligging en omgevingssituatie.

- Het feit of een kavel bereikbaar is via slechts één enkele toegang, dan wel op verschillende wijzen bereikbaar is vormt een criterium voor de toekenning van eenheden.
- De ligging naast een lawaaierige sportcomplex, boven, een onwelriekend restaurant of friettent, boven een elke nacht daverende discotheek ten overstaan van een rustgevend klateren van een beek, het ruisen van bomen
- Ook de zonoriëntatie en de mogelijkheden om van die zon te genieten door middel van zonbeschenen terrassen, daktuinen dienen in aanmerking genomen te worden voor het toekennen van de eenheden.

Toepassing van de criteria op het app. gebouw Reynerslaan 6

Er werd beslist totaal 1000/1000sten te verdelen over de diverse kavels.

De toepassing van de verschillende hierboven aangehaalde criteria op de concrete situatie van de gebouw Reynerslaan 6 voormeld, hebben geleid tot de toekenning van de in fine van dit verslag vermelde eenheden aan de diverse kavels, als volgt:

Telkens wordt het aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond vermeld:

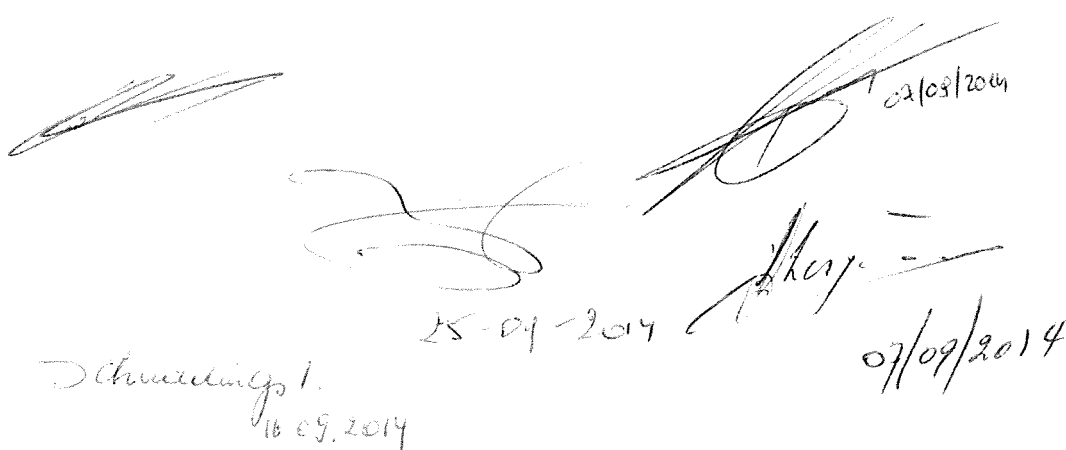
- appartement gelijkvloers, zijnde app 1, 198/1000sten,
- appartement 1^e verdieping links, zijnde app 2, 162/1000sten,
- appartement 1^e verdieping rechts, zijnde app 3, 162/1000sten,
- appartement 2^e verdieping, dakverdiep, zijnde app 4, 322/1000sten
- garage klein, zijnde nr 1 op gelijkvloers, 24/1000sten;
- garage klein, zijnde nr 2 op gelijkvloers, 24/1000sten;
- garage klein, zijnde nr 3 op gelijkvloers, 24/1000sten;
- garage groot, zijnde nr 4 op gelijkvloers, 48/1000sten;
- berging, zijnde nr 1 op gelijkvloers, 9/1000sten;
- berging, zijnde nr 2 op gelijkvloers, 9/1000sten;
- berging, zijnde nr 3 op gelijkvloers, 9/1000sten;
- berging, zijnde nr 4 op gelijkvloers, 9/1000sten;

Totaal 1000

Opgemaakt te Zwijndrecht op 27 augustus 2014 door:

House Unlimited Projects bvba

Richard Orlentstraat 4 bus 8 - 2070 Zwijndrecht, OR 0892.609.539, vertegenwoordigd door mevr. Véronique Verhelst BIV nr 505369


Handwritten signatures and dates at the bottom of the page. On the left, a signature is dated 16/09/2014. In the center, a signature is dated 25-09-2014. On the right, a signature is dated 02/09/2014, and another signature is dated 07/09/2014.

AANHANGSEL III

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Inhoudstafel

EERSTE HOOFDSTUK – ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: Statuut van het Gebouw

Artikel 2: Reglement van inwendige orde

Artikel 3: Algemeen reglement van mede-eigendom

TWEEDE HOOFDSTUK - STATUUT VAN HET GEBOUW

Sektie I

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom:

Artikel 4: Verdeling van het gebouw

Artikel 5,6 en 7: Verdeling van de gemene delen

Artikel 8: Vaststelling der privatieve delen

Artikel 9: Wijzigingen aan de gemene delen

Artikel 10: Wijziging aan de stijl en harmonie van het gebouw

Artikel 11: Rolluiken, zonblindes, draadloze telefonie en televisie

Artikel 12: Verbinding met de aangrenzende eigendommen


Sektie II

Bediening en Beheer van het gebouw

Artikel 13: Beheerder – benoeming en bevoegdheid

Artikel 14: Samenstelling van de algemene vergadering

Artikel 15: Gewone en buitengewone algemene vergadering



- Artikel 16: Bijeenroeping van de vergaderingen
Artikel 17: Dagorde van de vergaderingen
Artikel 18: Vertegenwoordiging op de vergaderingen
Artikel 19: Voorzitter en bijzitters der vergaderingen
Artikel 20: Bureel
Artikel 21: Aanwezigheidslijst
Artikel 22: Meerderheid
Artikel 23: Aantal stemmen
Artikel 24: Vereist aantal aanwezigen
Artikel 25: Beheersrekening
Artikel 26: Verslagschriften

Sektie III

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten – Onderhoud en herstellingen

Inwendige Orde

- Artikel 50: Vrijhouden der gemeenschappelijke delen
Artikel 51: Dieren
Artikel 52: Huishoudelijke werken

Sektie IV

Zedelijkheid en rust

- Artikel 53: Bewoning in het algemeen
Artikel 54: Huurovereenkomsten
Artikel 55: Gemeentelijke lasten

Sektie V

Bestemming der lokalen

- Artikel 56: Bestemming der appartementen
Artikel 57: Publiciteit

[Handwritten marks and signatures]

Sektie VI

Beheer

Artikel 58: Raad van beheer

Artikel 59: Benoeming van de beheerder

Artikel 60: Bevoegdheid van de beheerder

Artikel 61: Rekeningen van de beheerder

Artikel 62, 63, 64: Voorschotten

Sektie VII

Gemeenschappelijke lasten

Artikel 65: Bepalingen

Artikel 66: Water en elektriciteit

Artikel 67: Wijzigingen

Sektie VIII

Reglement van de garages

Artikel 68: Gebruik

Artikel 69: Verplichtingen van de gebruikers

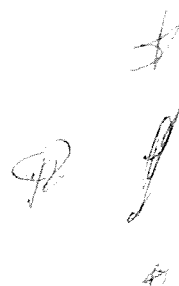
Sektie IX

Algemene schikkingen

Artikel 70: Betwistingen

Sektie X

Artikel 71: Betrekken van het gebouw en de verhuizing

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a star-like symbol at the top, a signature below it, and another signature below that. At the very bottom right, there is a small, isolated character that looks like a lowercase 'e'.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I – ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel één – Statuut van het gebouw

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577/Bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentien honderd vier en twintig, wordt het onroerende statuut van het gebouw als volgt samengesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendommen, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd: zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebrek aan akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel twee – Inwendige orderegeling

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook, een inwendige orderegeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen maar moeten hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

Artikel drie – Algemeen reglement van mede-eigendom

Het zakelijk statuut en de inwendige orde-regeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

R J e

HOOFDSTUK II – STATUUT VAN HET EIGENDOM

SEKTIE I

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom

Artikel vier – Verdeling van het gebouw

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

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 555 van het burgerlijk wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

- 1) Het privaatief deel waarvan elk de gehele en uitsluitelijke eigendom voorbehoudt;
- 2) De gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op dit zelfde privaatief deel betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstig afstand der rechten van de anderen.

Artikel vijf – Verdeling en vaststelling der gemene delen

De gemeenschappelijke delen worden gesplitst in twee soorten, namelijk:

- a) De algemene gemeenschappelijke delen omvattende de grond met de daarop aangelegde delen, grasperken, bomen, planten en bloemen, en verdeeld in duizendsten (1.000^o) volgens de in aanhangsel II aangeduide verdeling. Vervolgens is ook een apart verslag bijgevoegd, conform BW Art 577-4.
- b) De bijzonder gemeenschappelijke delen die telkens omvatten de scheidingsmuren, het betonnen geraamte van het onroerende goed, de steunpijlers of steunmuren, de uitwendige versieringen van gevels, vensters, ballustraden, de leuning van de balkons, vensters, schouwen, leidingen van alle aard voor water en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen of van de lokalen die ervan afhangen, indien deze leidingen en tot uitsluitend én particulier gebruik van deze privatieve delen dienen; de ingang met de deur, portalen en voorhallen, trappen, bordessen en het dak boven het blok, alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Artikel zes – Verdeling der bijzondere gemeenschappelijke delen

Deze verdeling geschiedt op basis der verbonden duizendsten.

B
B
B

Artikel zeven

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zaakrechterlijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve delen waarvan zij bijhorigheden zijn en voor de gedeelten tot elk dezer bestanddelen behorend.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een privaatief deel bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel acht – Bepaling der privatieve delen

Elke privatieve eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden welke de privatieve delen onderling afscheiden, de vensters met omlijsting met hun luiken en rolluiken, de deuren der bordessen, alle inwendige leidingen der privatieve delen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van muren en zoldering, samen gevat:

- Al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve delen en hetgeen tot uitsluitende gebruik van hun eigenaar of gebruiker dient en zelf hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik daarvan dient (voorbeeld: brievenbussen, parlofoon, bel, particuliere meters en leidingen van water, elektriciteit, telefoon).

Iedere eigenaar heeft het recht om te genieten van en om te beschikken over al 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 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.

Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten dient vooreerst de zaakvoerder geraadpleegd die zich op kosten van de aanvrager kan laten bijstaan door een deskundige.

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

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

Het is aan de eigenaar van twee aan elkaar rakende privatieve delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te hersplitsen volgens de oorspronkelijke vorm.

B
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

Artikel negen – Wijzigingen aan de gemene delen

De werken van wijzigingen aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen vallen van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

Artikel tien – Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken, zelfs wanneer het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangseuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, rolluiken, luiken en andere delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel elf – Luiken, rolluiken, draadloze posten en telefoon, televisie en gordijnen

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering.

De eigenaars mogen draadloze posten, telefoon, radio of televisie plaatsen.

De telefoon mag geplaatst worden in appartementen op kosten, risico en gevaar van hun eigenaar.

Artikel twaalf – Verbindingen met de aangrenzende gebouwen

Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen en of andere privatieve plaatsen 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 de huurders kunnen verleend worden indien hun respectievelijke eigenaars hiermede akkoord gaan.

[Handwritten signatures and initials]

SEKTIE II

Bediening en beheer van het gebouw

Artikel dertien – Beheer – Benoeming – Bevoegdheden

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars. Hij is belast met het algemeen toezicht der gebouwen en namelijk met de uitvoering van de herstellingen te doen aan de gemene delen. Zijn bevoegdheden zijn wettelijk vastgelegd in BW Art. 577-8 § 4. Hij wordt gekozen bij gewone meerderheid der stemmen.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van de medeëigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Ter vergoeding voor zijn werkzaamheden zal de beheerder een bedrag ontvangen te bepalen door de algemene vergadering.

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

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

Artikel veertien – Samenstelling van de Algemene Vergadering

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd. De vergadering verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, voor de punten welke op de agenda staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel vijftien – Gewone en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden binnen de jaarlijkse periode van vijftien dagen, zijnde 24 januari tem 7 februari; De exacte dag, uur en plaats binnen deze periode zal door de beheerder of degene die er de functie van waarneemt, jaarlijks worden aangeduid.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de

B
1
6

mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel zestien – Uitnodiging tot de algemene vergadering

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen, wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Artikel zeventien – Dagerde van de algemene vergadering

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de in §3 opgenomen bepalingen. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De dagerde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagerde moeten op de uitnodigingen duidelijk en klaar vermeld zijn.

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

Artikel achttien – Vertegenwoordiging op de vergaderingen

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'S' and other illegible marks.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Artikel negentien – Voorzitter en bijzitters van de vergaderingen

De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

Artikel twintig – Bureel

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter en de secretaris. Als secretaris fungeert de beheerder en/of een persoon door hem aangeduid.

Artikel een en twintig – Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering.

Artikel twee en twintig – Meerderheid

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering, behoudens in het geval waarin een grotere

B
H
P
A

meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of door het reglement van inwendige orde. De wettelijke meerderheden werd vastgelegd in BW 577-7.

Artikel drie en twintig – Aantal stemmen

De medeëigenaars bezitten ieder evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel vier en twintig – Aanwezigheidsquorum

Opdat de beslissingen geldelijk zouden zijn, moet bij het begin van de algemene vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan vijfhonderd/duizendsten bezittend, samenbrengen.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien de vergadering aan deze beide quorums niet beantwoordt, zal een nieuwe algemene vergadering samengeroepen worden, na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen, welke ook het aantal tegenwoordige leden weze, en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigt is.

Artikel vijf en twintig – Rekeningen en beheer

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze tijdig aan de medeëigenaars moeten meedelen; De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Deze commissaris kijkt de rekeningen van de beheerder na voor de algemene vergadering en maakt dan een mondeling of schriftelijk verslag over aan de algemene vergadering.

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

Artikel zes en twintig – Notulen

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Handwritten signatures:
A vertical column of three handwritten signatures or initials on the right margin of the page.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en ander syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner, including a large 'R' and several illegible scribbles.

SEKTIE III

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten

Artikel zeven en twintig

Er bestaan afzonderlijke gas- en elektriciteitsmeters, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen.

Artikel acht en twintig

Alle lasten van onderhoud en verbruik ten behoeve 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 voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat zij ontstaan.

Artikel negen en twintig – Samenstelling

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

- 1) Elektriciteit en stadwater voor de dienst der gemeenschappelijke delen;
- 2) De vergoeding voor de beheerder en honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;
- 3) De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van gemeenschappelijke uitrusting;
- 4) De terugbetaling der verzekeringspremies waarvan de polissen door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang;
- 5) De aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het gebouw, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- 6) De kosten voor verwarming der gemene delen, indien er verwarming is.

Artikel dertig – Herstellingen

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen:

- Dringende herstellingen;
- Onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel een en dertig – Dringende herstellingen

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

B
R. //
A

Artikel twee en dertig – Werken en herstellingen die onontbeerlijk maar niet dringend zijn

Tot deze herstellingen wordt besloten door de algemene vergadering.

Artikel drie en dertig – Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn maar een verfraaiing of verbetering meebrengen

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door eigenaars van ten minste één/vijfde van het onroerend goed en kunnen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

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

Artikel vier en dertig – Toegang tot de privatieve delen

De medeëigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoon maken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verzegelde omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

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

Belastingen – Burgerlijke verantwoordelijkheid – lasten

Artikel vijf en dertig – Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden opgelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel zes en dertig – Verdeling der lasten

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerende goed (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerende goed, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of medeëigenaars.

[Handwritten signatures and initials]

Artikel zeven en dertig – Verhoging der lasten

Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Ontvangsten

Artikel acht en dertig

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel bepaald in de tabel der kwotiteiten

\$
R
!

SEKTIE IV

Verzekering – Heropbouw

Artikel negen en dertig – Gemeenschappelijke verzekeringen

De verzekering van de privatieve zaken, ter uitzondering van de roerende goederen, en van de gemeenschappelijke zaken zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij door de zorgen van de beheerder onderschreven worden. Deze verzekering zal genomen worden tegen brand, bliksem, ontploffingen, schade door de elektriciteit veroorzaakt, het gebeurlijk verhaal van derden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen bestelden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijk 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 hieraan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel veertig – Bijpremies

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

Artikel een en veertig – Exemplaren

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel twee en veertig – Inning der vergoedingen

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis door de beheerder voor rekening van de medeëigenaars geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars aangeduid door de vergadering op last deze in de bank of elders neer te leggen, overeenkomstig de beslissingen van deze vergadering.

Doch zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers zodat de tegenwoordige bepaling hen geen nadeel zal kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel drie en veertig – Benutting der vergoedingen

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

\$
/

A. Indien het een gedeeltelijke ramp is:

zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

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

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

B. Indien het een volledige ramp is:

zal de algemene vergadering der medeëigenaars beslissen met eenparigheid der stemmen over elke beslissing betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Bij beslissing tot heropbouw zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het ontbrekende ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid van ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswegen en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval de algemene vergadering tot de wederopbouw van het goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerende goed af te staan. Indien allen niet wensen over te nemen geschiedt de afstand aan de medeëigenaars die het vragen, en zullen de afstanddoeners het aandeel van de vergoeding hen toekomende mogen behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde contant en het overschot per derde van jaar tot jaar verhoogd met de wettelijke intresten betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal. Indien het onroerende goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeelde een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

R. J. J.
6

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 door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel vier en veertig – Bijkomende verzekeringen

- A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bij-premies van te betalen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke 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 premies 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 verzekeringen en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

Artikel vijf en veertig – Verzekering tegen ongevallen

De beheerder zal bij in dienst nemen van personeel ten behoeve van de gemeenschap hiervoor een ongevallenverzekering onderschrijven. De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De beheerder zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premies zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen terugbetaald worden door de medeëigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hierboven gezegd is betreffende de premies die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page, including a large 'B', a signature, and a checkmark.

HOOFDSTUK III – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel zes en veertig – Meerderheid

Er wordt tussen al de medeëigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een gewone meerderheid der stemmen.

Artikel zeven en veertig – Processen-verbaal

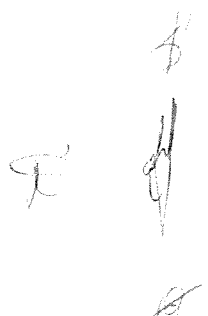
De wijzigingen aan dit reglement van inwendige orde zullen op hun datum in het register der processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten voorkomen en zullen bovendien ingelast worden in een register genoemd “Register van beheer” gehouden door de beheerder.

Dit register van beheer zal bevatten:

- Het statuut van het onroerend goed
- Het reglement van inwendige orde
- De wijzigingen

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de medeëigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het register van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit register van beheer en de beslissingen die het bevat; hij, evenals zijn rechthebbenden zullen gehouden zijn er zich naar te gedragen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'R' and several other illegible marks.

SEKTIE I

Onderhoud

Artikel acht en veertig – Onderhoudswerken

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder toezicht van de beheerder.

De schildering en in het algemeen alle onderhoud, herstellingen en vervangen van de inrijpoorten der garage zullen dienen gedaan te worden op uitsluitelijke kosten van de eigenaars der garages.

Alle andere inkomgangen en deuren waarvan sprake in de basisakte blijven ten laste van de gemeenschap.

Betreffende de werken aan de privatieve delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen die zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger, zo er op hem beroep wordt gedaan.

Zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

SEKTIE II

Uitzicht

Artikel negen en veertig – Esthetiek

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen of andere voorwerpen mogen plaatsen.

[Handwritten signatures and initials]

SEKTIE III

Inwendige orde

Artikel vijftig – Plaatsing van voorwerpen in de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen namelijk de inkomhal, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod betreft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de garages.

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

Artikel één en vijftig – Dieren

Het is de medeëigenaars, de huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudig gedogen in het onroerende goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen, dit gedogen intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen zal deze een boete kunnen opleggen, welke 2,5 euro per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen vanaf de betekening der beslissing van de algemene vergadering. Het bedrag van deze dwangsom zal gelijktijdig moeten betekend worden. De beslissing van de vergadering wordt genomen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en zal de beheerder machtigen ambtshalve het dier door de maatschappij der dierenbescherming te laten verwijderen.

Artikel twee en vijftig – Huishoudelijke werken

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzoverder.

R
/

SEKTIE IV

Moraal - Rust

Artikel drie en vijftig – Bewoning in het algemeen

De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een “goede huisvader”.

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of door deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en muziekinstallaties is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van de nodige ontstooters.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van de apparaten voor het reinigen en boenen, de doelinstallaties, deze voor de verwarming, en de motoren der huishoudelijke apparaten.

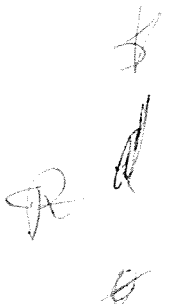
Het is de eigenaars, die geen mandaat uitoefenen, verboden omzendingbrieven of nota's in het gebouw te plaatsen of te verspreiden met betrekking tot het gebouw, zijn bewoners of al wat er mee in verband staat.

Artikel vier en vijftig – Huurovereenkomsten

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers gesloten zullen aan de huurders de verbintenis opleggen op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, net zoals een goede familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom. De huurders moeten verder erkennen kennis te hebben genomen van dit reglement van medeëigendom op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hen zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement of andere privatieve plaats mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie en hun gasten. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de beheerder hem een kopij van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der medeëigenaars bezwaar



aantekenen bij de beheerder tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de verhuurder gehouden zijn het huurcontract te verbreken.

De eigenaar blijft solidair verantwoordelijk met zijn huurder voor alle schade door hem aangericht.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de garages geheel of gedeeltelijk als huurparking mogen uitgebaat worden, zowel per uur als voor langere perioden.

Artikel vijf en vijftig – Gemeentelijke lasten

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SEKTIE V

Bestemming van de lokalen

Artikel zes en vijftig – Bestemming der appartementen

De appartementen zullen in principe moeten dienen tot bewoning; er wordt echter opgemerkt dat zij zullen mogen gebruikt worden als bureel voor vrije beroepen, op het gelijkvloers zullen winkels kunnen ingericht worden.

Artikel zeven en vijftig – Publiciteit

Behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed. Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement, of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen meldende de naam, het beroep of iedere melding door de algemene vergadering toegelaten.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden.

Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven. Alleen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering zullen berichten en kennisgevingen (onder andere voor te huur zijnde delen) mogen aangebracht worden.

b
G J
G

SEKTIE VI

Beheer

Artikel acht en vijftig – Raad van beheer

De raad van beheer is samengesteld uit de voorzitter en minstens drie leden.

De beheerder van het gebouw zal de vergadering van de raad van beheer bijwonen met raadplegende stem zo hij geen medeëigenaar is.

De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekening na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende uit te voeren werken.

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

Indien er geen raad van beheer aangesteld is, zullen zijn machten uitgeoefend worden door de beheerder, indien de algemene vergadering het goedvindt.

Artikel negen en vijftig – Benoeming van de beheerder

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 de beheerder of van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden. Zolang alle duizendsten niet verkocht zullen zijn zal de oprichter van het gebouw de functie van beheerder vervullen, tenzij hij hieraan zou verzaken.

Artikel zestig – Bevoegdheden van de beheerder

De beheerder is belast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen.

Hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de raad van beheer of door de vergadering doen uitvoeren.

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.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw. De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

[Handwritten signatures and initials]

Hij brengt verslag uit aan de raad van beheer en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

Artikel één en zestig – Rekeningen van de beheerder

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

Artikel twee en zestig – Voorschotten

Aan de beheerder zal zesmaandelijks een voorschot worden gestort 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 herstellingen die noodzakelijk zullen worden. De vergadering zal het gebruiken en plaatsen van dit reservefonds bepalen zolang dit niet aangewend is voor de herstellingen.

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 betalen, zal deze kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

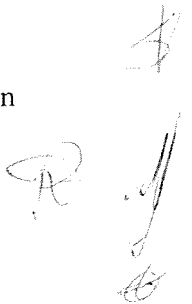
Vooraleer gerechtelijke vervolging in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen wettelijke intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap vanaf verwittiging tot betaling.

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 gemeenschappelijk delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en de uitgaven te dekken die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement of de garage 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, eventueel vermeerderd met de verlopen intresten.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal geldige wijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen



verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder voor de sommen door de beheerder aldus gekweten.

Ten titel van schadevergoeding, forfaitair vastgesteld, zijn de in gebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voorvervolging en inning, de erelonen van de advocaten van de medeëigenaars inbegrepen, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken zijn en onverminderd de verschuldigde intresten.

Artikel drie en zestig

De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten welke de gemeenschappelijke zaken zullen opbrengen.

Artikel vier en zestig

De beheerder handelend binnen de perken van zijn opdracht verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw ook deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

SEKTIE VII

Gemeenschappelijke lasten

Artikel vijf en zestig – Bepalingen

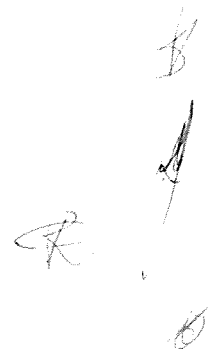
Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke delen, waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten voortspuitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de medeëigenaars gedragen in verhouding tot het aandeel in de gemene delen.

Artikel zes en zestig – Water – Elektriciteit

Het individueel gebruik van elektriciteit en water wordt door iedere eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of contract (volgens de referenties van deze maatschappij).

Artikel zeven en zestig – Wijzigingen

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een algemene vergadering waarop aanwezig zijn de eigenaars die samen minstens twee/derden der duizendsten bezitten en die met een meerderheid van vier/vijfde der aanwezige stemmen deze wijziging goedkeurt.



SEKTIE VIII

Reglement met betrekking tot de garages

Artikel acht en zestig – Gebruik

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur gegeven worden.

Artikel negen en zestig – Verplichtingen van de gebruikers

Zonder toelating van de raad van beheer is het de garagegebruikers niet toegelaten:

1. Aan hun garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van medeëigendom of als privé bergplaats.
2. Op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buiten uit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (het is slechts toegelaten plakaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).
3. In hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.
4. Benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, buiten de inhoud van de tank van het voertuig

De gebruikers moeten

- a. Zich het gebruik ontszeggen van geluidmakende apparaten tussen twintig uur en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.
- b. In algemene zin alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de raad van beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.
- c. De uitweg en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.
- d. Eventueel een blusapparaat plaatsen waarvan het model door de raad van beheer werd goedgekeurd.
- e. Een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt door medeëigenaars voor de verhoging der risico's.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page, including a large 'B', a signature, and a small mark.

SEKTIE IX

Algemene schikkingen

Artikel zeventig – Betwistingen

Ingeval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen akkoord of bij gebrek aan eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten bij een meerderheid van twee/derden der stemmen.

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

Het algemeen reglement (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Guy van Raemdonck, notaris te Beveren).

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolykopicerd 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 degenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte ervan, een recht van welke aard zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten moeten melden dat de belanghebbenden volledige kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularis 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 voortspuiten, zijn getreden.

Ter gelegenheid van het verwerven van zijn recht op medeëigendom, zal iedere medeëigenaar gehouden zijn keuze van woonplaats te doen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat.

Bij iedere wijziging van die woonstede zullen zij hiervan de beheerder op de hoogte stellen bij aangetekend schrijven. Bij gebrek aan woonstkeuze zullen alle stukken en bescheiden hen geldig betekend worden in het gebouw zelf.

Wanneer deze wijziging aan de beheerder niet geldig medegedeeld wordt, zal iedere betekening geldig geschieden op de gekozen woonplaats, en bij gebreke in het gebouw zelf.



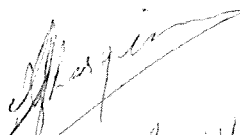
Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

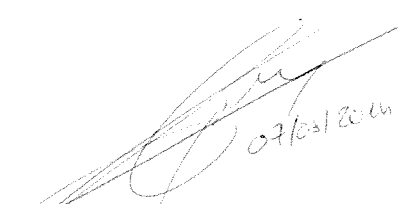
SEKTIE X


Betrekken van het gebouw en de verhuizing

Artikel één en zeventig

1. Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan, zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal hijstoestel en zal aan een bekwaam vakman dienen toevertrouwd te worden.
2. Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen, aan de beheerder vergoed worden.
3. Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen zal, zo nodig, de gemene trap mogen gebruikt worden, echter mits voorafgaandelijke toestemming van de beheerder. De medeëigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.
4. Zo de verhuizing, mits toestemming van de beheerder, langs de gemene trap geschiedt, zal de beheerder er over waken deze te onderzoeken en tegensprekelijk de schade op te nemen die voor de verhuizing zou bestaan ten einde alle moeilijkheden over de vergoeding voor de door de verhuizing ontstane schade te vermijden.


07/09/2014


07/09/2014


10/09/2014


23/09/2014