

Ten jare NEGENTIENHONDERD EENENZEVENTIG, de tweeëntwintigste april.

Voor ons Meester KAREL VERCOUTEREN, doctor in de rechten, notaris verblijvende te Beveren-waas,

Is verschenen :

Nr 184

B A S I S A K T E



eerste blad.

R 171591

[REDACTED]

WELKE KOMPARANTEN ONS, VOORAFGAANDELIJK DE BASISAKTE, VOORWERP VAN ONDERHAVIGE AKTE, HEBBEN UITEENGEZET : VOORAFGAANDELIJKSE VERKLARINGEN.

[REDACTED] is eigenares van :

1° Een perceel grond, gelegen te Beveren-waas aan de Klapperstraat, gekend ten kadaster Sectie C deel van nummers 383/b, 375/g, 376/b-2 en 377/f, groot drie duizend zeventien honderd dertig vierkante meter tweeëndertig honderdsten, afgebeeld onder lot één op het hierna beroepen grondplan.

2° Een perceel grond, gelegen te Beveren-waas, achter het hiervoor beschreven perceel grond, gekend ten kadaster Sectie C deel van nummers 377/f, 378/h en 383/b, groot twee duizend negenhonderd negentien vierkante meter vierenveertig honderdsten, afgebeeld onder lot twee op het hierna beroepen grondplan.

G R O N D P L A N.

Van de hiervoor beschreven gronden werd een grondplan opgemaakt door de gezworen landmeter Andre Van der Gucht te Sint-Niklaas-waas op zes oktober negentienhonderd zeventig, aan deze gehecht en ermede gelijktijdig te registreren. Partijen zullen zich naar de aanduidingen van dit plan moeten gedragen.

EIGENDOMSAANHALING.

[REDACTED]

gewijzigd bij akte verleden voor dezelfde notaris Back op zes februari laatstleden en bekend gemaakt in de bijlage van gemeld Staatsblad van twintig februari negentienhonderd eenenzeventig, onder nummer 546 - 3.

Goed deze verzen- ding.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]







UITEENZETTING.

voor-  
noemd heeft het inzicht op de hiervoor beschreven goederen  
een appartementsgebouw en een complex van garages op te  
richten op de volgende wijze :

Hoofdstuk een : Algemene Uiteenzetting.

Artikel een :

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijf  
honderd zevenen eventig bis, paragraaf een van het Burgerlijk  
Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig)  
hebben de komparanten, zoals volgt, het statuut van het on-  
roerend 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 hier-  
uit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd,  
aan alle medeigenaars of titularissen van werkelijke rech-  
ten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientenge-  
volge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder  
de medeigenaars, dat tegen derden verzet zal kunnen aante-  
kenen door de overschrijving ten kantore der hypothecken van  
de toestand van het onroerend goed.

Artikel twee :

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

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

Artikel drie :

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het re-  
glement van inwendige orde vormen het reglement van medeigen-  
dom.

Hoofdstuk twee - Woningstatuut.

Sectie een : - Onverdeelde medeigendom en privatieve  
eigendom.

Artikel vier :

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar  
de privatieve eigendom al hebben, en gemeenschappelijke de-  
len waarvan de eigendom op onverdeelde wijze al toebehoren  
aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen worden desgevallend genoemd "Appar-  
tementen" voor wat betreft de privatieve delen van het ap-  
partementsgebouw en "Garages" voor wat betreft de privatieve  
delen van het complex der garages.

Artikel vijf :

Het hiervoor beschreven onroerend goed omfattende de  
twee hiervoor beschreven percelen grond met op te richten  
gebouwen zal gesplitst worden in twee afzonderlijke eigendom-  
men met ieder een afzonderlijk statuut en een reglement van  
invendige orde.

De twee goederen worden beschreven als volgt :



A. het appartementsgebouw dat zal worden opgericht op de grond gelegen te Beveren-waas aan de Klapperstraat, gekend ten kadaster Sectie C deel van nummers 383/b, 376/g, 376/b-2 en 377/f, groot drieduizend zeventienhonderd dertig vierkante meter tweeëndertig honderdsten, afgebeeld onder lot één op het beroepen grondplan.

Deze grond zal belast zijn met een recht van door- en overweg in voordeel van het onroerend goed vermeld onder nummer twee en genaamd "de garages" te nemen langs de zuidkant van het hiereven beschreven perceel grond over een breedte van zeven meter. Dit recht van door- en overweg geldt zonder enige beperking van tijdstip of aard van het gebruik en is vrij van gelijk welke vergoeding, behoudens de onderhoud van het wegdek dewelke zal ten laste blijven van de eigenaars van het complex "de garages".

B. De garages, welke zullen gebouwd worden op de grond, gelegen te Beveren-waas achter de Klapperstraat, gekend ten kadaster Sectie C deel van nummers 377/f, 378/h en 383/b, groot twee duizend negenhonderd negentien vierkante meter vierenveertig honderdsten, afgebeeld onder lot twee op het beroepen grondplan.

De eigenaars en/of gebruikers van dit complex zullen recht van door- en overweg hebben over de zuidkant van het voorliggende perceel grond, waarop het appartementsgebouw wordt opgericht, op de wijze zoals hiervoor is gezegd. De onderhoud van de weg is voor rekening van de eigenaars van de garages.

Artikel zes:

Ten einde aan deze verdeling in privaatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond, van lot één, voor wat betreft het appartementsgebouw en de mede-eigenaars van de grond van lot twee, voor wat betreft de garages, onderling afstand van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel vijfhonderd drieënvijftig van het Burgerlijk Wetboek - voor zover dit recht voor ieder van hen geen betrekking heeft op :

- 1) het appartement of de garage, waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- 2) de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten, die op dit zelfde appartement of garage betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

Artikel zeven :

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw zijn verdeeld in duizendsten, behorende tot de appartementen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privaatieve bestanddelen.

De gemeenschappelijke delen van de "garages" zijn verdeeld in (volgens het aantal garages) behorende tot de garages, waarvan één eenheid aan iedere garage.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privaatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderzins.



R 171576

derde blad.



### BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW.

Hier volgt de lijst met de benamingen der privatieve delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privaatief deel in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

Het appartementsgebouw bestaat uit vier (door dilatatievoegen van elkaar gescheiden) blokken, namelijk A - B - C en D, gaande van links naar rechts, gezien met het gezicht naar het gebouw.

De blokken A en D zijn bilateraal symmetrisch

De blokken B en C zijn eveneens bilateraal symmetrisch

#### 1.- Beschrijving van de blokken A en D indeling per blok.

a) Op het gelijkvloers

1) een winkel gelegen aan de buitenkant van het gebouw, bestaande uit :

Een winkel, een magazijn en een office met lavatory en W.C.

2) een appartement gelegen aan de binnenkant van het gebouw, bestaande uit :

Een living, een keuken, een hall met lavatory en W.C., een gang, een berging, een badkamer en twee slaapkamers.

3) De algemene delen bestaan uit :

De windvang, de inkom met de kast voor de tellers, de trapzaal, de lift en een stookplaats.

b) Op de verdiepingen

1) telkens twee appartementen, ieder bestaande uit :

een hall, een gang, lavatory en W.C., een berging, een badkamer, drie slaapkamers, een terras met kast, een keuken en een living.

2) de algemene delen bestaande uit : trapzaal en de lift.

De hiervoor beschreven appartementen op het gelijkvloers zijn genummerd één voor de blok A en zes voor de blok D.

De hiervoor beschreven appartementen op de verdiepingen zijn genummerd voor de blok A eerste verdieping zeven en acht tweede verdieping vijftien en zestien, derde verdieping drieëntwintig en vierentwintig, vierde verdieping eenendertig en tweeëndertig en voor de blok D : eerste verdieping dertien en veertien, tweede verdieping eenentwintig en tweeëntwintig, derde verdieping negenentwintig en dertig en de vierde verdieping zevenendertig en achtendertig.

#### 2.- Beschrijving van de blokken B en C

Indeling per blok.

a) op het gelijkvloers

1) twee appartementen, ieder bestaande uit :

een hall, een vestiaire en W.C., een living, een keuken, een gang met berging, een badkamer en twee slaapkamers.

2) de algemene delen bestaande uit :

een windvang, de inkom met kast voor de tellers, de trapzaal en de lift, verder nog een berging voor fietsen.

b) Op de verdiepingen.

1) telkens twee appartementen, ieder bestaande uit :

een hall, een vestiaire en W.C., een gang met berging, een living, een keuken, een badkamer, twee slaapkamers, waarvan één met terras.



2) de algemene delen, bestaande uit : trapzaal en de lift.

De hiervoor beschreven appartementen op het gelijkvloers zijn genummerd gaande van links naar rechts voor de twee blokken nummers twee, drie, vier en vijf.

De appartementen op de eerste verdieping voor deze twee blokken zijn genummerd negen, tien, elf en twaalf; op de tweede verdieping zeventien, achttien, negentien en twintig; op de derde verdieping, vijfentwintig, zesentwintig, zevenentwintig en achtentwintig; op de vierde verdieping drieëndertig, vierendertig, vijfendertig en zesendertig.

Aan de hiervoor beschreven privatieve delen, zijnde twee winkels en achtendertig appartementen worden de aandelen in de gemene delen toegekend zoals volgt :

Gelijkvloers : aan ieder der winkels achtentwintig duizendsten in de gemene delen;

aan ieder der appartementen in de blokken A en D eveneens achtentwintig duizendsten;

aan ieder der appartementen der blokken B en C drieëntwintig duizendsten.

Verdiepingen :

a) de appartementen op de verdiepingen in de blokken A en D hebben ieder zevenentwintig duizendsten in de gemene delen

b) de appartementen op de verdiepingen in de blokken B en C hebben ieder tweeëntwintig en drie vierden duizendsten in de gemene delen.

Totaal : duizend / duizendsten gelijk aan de eenheid.

Artikel acht : De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw omvatten :

In de eerste plaats de grond, hiervoor beschreven onder nummer één, groot drie duizend zeventien honderd dertig vierkante meter tweeëndertig honderdsten.

De scheidsmuren en afsluitingsmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons, en vensters, de balustraden, de leuning van balkons en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit, en centrale verwarming, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen of de lokalen, die van de appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen, bergplaatsen en lokalen dienen, samen met de grond hiervoor beschreven.

De ingangen met deur, het portaal met voorhall, de trappen, de volledige liften en hun machines, het dak, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, en het gebruik.

BESCHRIJVING VAN DE GARAGES.

Artikel negen :

De gemeenschappelijke delen van de garages omvatten :

In de eerste plaats de grond, hiervoor beschreven onder nummer twee, groot twee duizend negentien honderd negentien vierkante meter vierenveertig honderdsten :

Verder nog de zijmuren, het dak, de afwatering, de fundering alle leidingen voor afvoer van water, de waterleiding,



R171574

vierde blad.

Handwritten signatures and initials in black and blue ink.



de elektriciteit en de buiten-verlichting.

Iedere garage heeft één negenenzeventigste in de gemene delen.

De onderhoud van de toegangsweg over lot één valt ten laste van de eigenaars van de gemene delen van de garages.

Van de grond bestemd voor de garages zal het gedeelte beschreven tussen de letters A B C D op het hieraangehechte grondplan van zes oktober 1914 stleden te gelegenertijd worden overgedragen aan de electriciteitsmaatschappij, welke er naar eigen goeddunken gebruik zal kunnen van maken. De verschijnende vennootschap behoudt de bevoegdheid deze overdracht te regelen, de akten dienaangaande te ondertelenen; kwijting en ontheffing met ontslag van ambtshalve inschrijving te verlenen. De eventuele opbrengst van deze overdracht komt eveneens ten goede aan [REDACTED] [REDACTED] voornoemd.

Artikel tien :

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslag-neming dan samen met de appartementen, garages waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

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

Artikel elf :

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, of van de garage met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbedekking met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de appartementen onderling afscheiden, en de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken en leuning, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de verziering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezet-tenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen be-vindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen die t (voorbeeld : particuliere meters en leidingen van wa-ter, gas, electriciteit, telefoon).

Artikel twaalf :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te be-schikken over zijn appartement en garage, 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 te 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 delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen.

Het is aan de eigenaars verboden aan de betonconstructie te raken. Alle eventuele veranderingen dienen aan de goedkeuring van de bouwmeester van het gebouw onderworpen te worden.

Artikel dertien :

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en onder toezicht van de bouwkundige van het gebouw, de heer José Van Daele, architect, wonende te Sint-Niklaas, Parklaan, zolang hij in leven zal zijn.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste van de eigenaar vallen, die de werken laat uitvoeren.

Artikel veertien :

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, 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 ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, balkons, rolluiken, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel vijftien :

De algemene vergadering der eigenaars zal bij meerderheid van drie vierden der stemmen alle wijzigingen aan deze basisakte als aan de uit te voeren of uitgevoerde constructie kunnen beslissen.

Sectie twee - Bediening en beheer van het gebouw.

Artikel zestien :

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

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

Artikel zeventien :

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

Artikel achttien :

De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld, wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten, welke op de dagorde



R171572

vijfde blad.



staan, zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet.

Artikel negentien :

De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar in de maand december op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die er de functie van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijn, voor de uitnodigingen, staat deze 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 een der eigenaars.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door een der medeëigenaars.

Artikel twintig :

De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk 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 eenentwintig :

De dagorde wordt opgemaakt door degene 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 tweeëntwintig :

De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, welk aantal duizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal erop 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 ertoe gehouden zijn hem te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

In geval dat, ingevolge een openvallem 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 en aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroeven worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadplegende stem, doch zij zullen een alleen 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 drieëntwintig :

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

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

Artikel vierentwintig :

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door een bijzitter en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door de tegenwoordige eigenaar met het grootste aantal duizendsten.

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

Artikel vijfentwintig :

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

Artikel zesentwintig :

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 zaken, eisen slechts de meerderheid van de stemmen.

Artikel zevenentwintig :

De medeëigenaars beschikken ieder over één stem.

Artikel achtentwintig :

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars samenbrengen.

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



R 171570

zesde en laatste  
blad.



Artikel negenentwintig :

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 bijzitter 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 dertig :

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitter, de secretaris en de eigenaars die zulks vragen.

Ieder 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 drie - Verdeling van de lasten en  
gemeenschappelijke ontvangsten.

A. Principe.

Artikel eenendertig :

Er bestaan partikuliere meters voor gas en electriciteit voor elk appartement en een meter voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik 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.

De lift is wat de electriciteit betreft aan een partikuliere meter verbonden; het verbruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhoudingen bepaald in artikel vierendertig hierna.

Bijdragen.

Artikel tweeëndertig :

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars, ieder volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

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, zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.



Samenstelling.

Artikel drieëndertig :

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;

2) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;

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

Artikel vierendertig :

Het gebruik van de hall, de lift en andere gemeenschappelijke delen kan gereguleerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel vijfendertig :

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

Dringende herstellingen.

Artikel zesendertig :

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

Onontbeerlijk maar niet dringende herstellingen.

Artikel zevenendertig :

Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de bijzitter, 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 maar die een genoegen of een verbetering meebrengen.

Artikel achtendertig :

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een vierde van het onroerend goed en zullen 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 negenendertig :

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 vijftien juni tot vijftien juli en van één augustus tot één september en van vijftien december tot vijftien januari, tenzij het om dringende herstellingen 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 van een



kilometer, lasthebber, van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder, 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 voorgenoemde voorschriften.

#### B. Belastingen.

##### Artikel veertig :

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 duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

##### Artikel eenenveertig :

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek), 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 degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

##### Artikel tweeënveertig :

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

#### C. Ontvangsten.

##### Artikel drieënveertig :

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel zes.

Sectie vier. - Verzekering en heropbouw.

#### A. Onroerend goed.

##### Artikel vierenveertig :

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 [REDACTED], bij de naamloze vennootschap La Royale Belge, 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 de e hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van



de nodige stukken; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel vijfenveertig :

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel zesenvieftig :

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

Artikel zevenenveertig :

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, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel achtenveertig :

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 herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatste tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beëloof 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 drie/vierden in de geheelheid der stemmen.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, 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 intresten 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 laatste af te staan of indien allen niet wensden aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer 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 naarstige 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 kontant 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 onverdeeltheid 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 zes van dit reglement.

Artikel negenveertig :

a) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun 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 overschot 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 gesloten, 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.

B. Ongevallen.

Artikel vijftig :

Door de zorgen van de Beheerder kan een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen en Burgerlijke verantwoordelijkheid, die zich zouden kunnen voordoen binnen deze eigendom, en aan de constructie te wijten.

Het bedrag van de e 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.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de

██████████.



Hoofdstuk drie - Reglement van inwendige orde.

Artikel eenenvijftig :

Er wordt tusschen 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 drie/vierden 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 woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel tweeënvijftig:

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 in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie een. - Onderhoud.

Artikel drieënvijftig :

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

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

Artikel vierenvijftig :

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten 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 moeten bewijzen.

Sectie twee. - Uitzicht.

Artikel vijfenvijftig :

De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, borden en andere voorwerpen mogen plaatsen.

Sectie drie. - Inwendige orde.

Artikel zesenvijftig :

De medeëigenaars zullen geen hout zagen, hakken of breken.

Artikel zevenenvijftig :

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 achtenvijftig:

Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huis-houdelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, beubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Artikel negenenvijftig :

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

Artikel zestig :

De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen geen honden, katten of andere dieren mogen houden.

Sectie vier. - Rust - Zedelijkheid.

Artikel eenenzestig :

De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden 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 waken 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 laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten en televisietoestellen 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 elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen te veeg brengen, 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 motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene besteld voor het reinigen en het boenen de koelinstallaties, de motoren der huishoudelijke toestellen.

Artikel tweeënzestig :

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijk en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

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

Onderverhuringen zelfs gedeeltelijk, zijn steeds verboden.



Artikel drieënzestig :

De voorraadkamers en de kamers zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw; zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen tussen hen hun kamers ruilen en ze tussen hen vervreemden.

Artikel vierënzestig :

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen;

Sectie vijf. - Bestemming der lokalen.

Artikel vijfënzestig :

In het gebouw mag geen handel gedreven worden, behoudens wat betreft het gelijkvloers (winkel).

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 besrettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

Artikel zesënzestig :

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, of waar dan ook.

Het zal toegelaten zijn op de partikuliere 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 naast de ingang deur 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 zevenënzestig :

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden, ook zullen geen mazoutvuren of butaanvuren in de eigendom mogen geplaatst worden.

De bewoners zullen erover moeten waken dat erin de kamers geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

Artikel achtënzestig :

Een kuisvrouw kan door de algemene vergadering aangeduid worden, waardoor ook haar vergoeding zal vastgesteld worden.

De eerste kuisvrouw kan benoemd worden door de Heer Alberic Van der Stallen, voornoemd.

Zij zal aangeworven en betaald worden per paand door de zorgen van de beheerder, die haar zal kunnen ontslaan na



zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.

Artikel negenenzestig :

De dienst van de kuisvrouw zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Zij zal namelijk moeten doen :

1. De gemeenschappelijke plaatsen en voetpaden in zeer zuivere staat houden, eenmaal per week.
2. De keukenafval wegruimen.

Artikel zeventig :

De Beheerder zal gehouden zijn de kuisvrouw 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 kuisvrouw zal zich met de huishouding der bewoners niet mogen bezig houden, noch werken uitvoeren in de privaatieve delen.

Sectie zes. - Beheer.

Artikel eenenzeventig :

De beheerraad is samengesteld uit de Voorzitter en uit een bijzitter.

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 ontontbeerlijke doch niet dringende werken; hij kan de beheerder bevel geven de kuisvrouw te ontslaan.

De beheerraad zal erover 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 tweeënzeventig :

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 drieënzeventig :

De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene 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 vierenzeventig :

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



Artikel vijfenzeventig :

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

Artikel zesenzeventig :

De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende 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 zevenenzeventig :

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

Hij biedt om de drie maand aan ieder 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, minimum duizend franken per appartement 's jaars.

Aan de Beheerder zal jaarlijks een vergoeding worden uitbetaald van vijf honderd frank per appartement.

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.

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 kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van 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 intresten 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 ertoe 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 gekveten.

Artikel achtenzeventig :

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

Sectie zeven. - Gemeenschappelijke lasten.

Artikel negenenzeventig :

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningstatuut, 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 artikel tweeëndertig en volgende.

Artikel tachtig :

Het individueel verbruik van gas, electriciteit, water, wordt door ieder eigenaar of gebruiker betaald, volgens de aanduiding op zijn persoonlijke meter.

Artikel eenentachtig :

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

Sectie acht. - Algemene schikkingen.

Artikel tweeëntachtig :

In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen één of 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 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 welk ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit geding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

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

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 belanghebbende volledige kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten andere rechten alleen door het feit eigenaar zijn, bewoers 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 kontrakt 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.

De komparanten hebben alhier voorgebracht om aan deze akte gehecht te blijven de plannen opgemaakt door de Heer architect José Van Daele, wonende te Sint-Niklaas-waas.

Verklaring.

De ondergetekende notaris bevestigt aan partijen lezing gegeven te hebben van artikel tweehonderd en drie van het wetboek der registratierechten.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden te Beveren-waas, datum als ten hoofde.

Na voorlezing aan de komparanten, hebben deze en wij notaris deze akte genaamtekend.



Geboekt twaalfblad één v. w. d. d. te Beveren-waas de Koningentwintig april 1934  
deel 292 blad 3 vak 17 . Ontvangen Londerd vijftig frank.

De Ontwanger,

G. H. H. H.