

## "ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM"

voor onroerende goederen waarvan de verdeling gedaan wordt in verschillende percelen met ieder een afzonderlijk juridisch bestaan en als dusdanig onderworpen worden aan het regime van de verplichte medeëigendom, dit alles overeenkomstig artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924).

-----

Met het doel de rechten van eigendom en van medeëigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en van medeëigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en het bijdragendaandeel te bepalen van iedere medeëigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en lasten, wordt, overeenkomstig de bepalingen van artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924) het "Algemeen Reglement van Medeëigendom" opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaar, medeëigenaar of rechthebbende zullen worden, ten welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit "Algemeen Reglement van Medeëigendom" begrijpt een "REEEL STATUUT" en een "REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE".

Ieder eigenaar of rechthebbende op een deel van het onroerend goed heeft de verplichting dit "Algemeen Reglement van Medeëigendom" op te leggen aan zijn opvolgers ten welken titel ook.

In alle akten van verkoop, ruiling, schenking of andere vervreemding van eigendom, genot of vruchtgebruik, zal moeten vermeld worden dat de verkrijger volkomen kennis heeft van tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeëigendom" en van de Notariele basisakte waaraan het zal gehecht zijn en dat hij, door het feit zelf van de overdraaft, gesubrogeerd is in al de rechten en verplichtingen welke er uit voortspuiten.

### HOOFDSTUK I. -ALGEMENE BEPALINGEN

#### ARTIKEL 1.-

a) Vooreerst wordt hier de betekenis gegeven van uitdrukkingen welke verder meermaals zullen voorkomen:

1° Onder de uitdrukking "appartement" wordt verstaan alle woongelegenheden en winkel- handels- of bureellokalen welke het voorwerp uitmaken van privatieve rechten.

2° Volgende uitdrukkingen welke betrekking hebben op de stemming op de "Algemene Vergadering" moeten, behoudens tegenstrijdige bepalingen, als volgt verstaan worden:

- "algemeenheid van stemmen": daardoor wordt verstaan, de algemeenheid der stemmen van al de medeëigenaars van het gebouw en dus niet de algemeenheid der stemmen welke aan de stemming deelnemen.

- "volstreckte meerderheid van stemmen": daardoor wordt verstaan minstens een en vijftig ten honderd der stemmen welke aan de stemming deelnemen, (dus niet medegeteld de

medeëigenaars welke, alhoewel tegenwoordig, aan de stemming zelf geen deel nemen).

Deze uitdrukking is slechts van toepassing op de "Algemene Vergaderingen" waarop de stemming slechts mogelijk is in twee richtingen : gunstige stemming of ongunstige stemming.

-"eenvoudige meerderheid van stemmen": daardoor wordt verstaan het grootste aantal der stemmen welke aan de stemming deelnemen en uitgebracht worden in voordeel van een bepaald punt.

Deze uitdrukking is slechts toepasselijk op de "Algemene Vergaderingen" welke zullen te stemmen hebben over de benoemingen van de Voorzitter der "Algemene Vergaderingen", de leden van de "Raad van Beheer" en de "Zaakvoerder", alsmede op de "Algemene Vergaderingen" waarop aan de medeëigenaars die aan de stemming deelnemen de keuze zal gelaten worden tussen verschillende oplossingen.

b) Het "Reëel Statuut" maakt het voorwerp uit van "Hoofdstuk II" hierna, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen der notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeëigendom" zal gehecht zijn. Het bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel van iedere medeëigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en lasten, alsmede de modaliteiten van de eventuele wijzigingen en heroprichting van het gebouw.

De schikkingen en erfdiensbaarheden welke hieruit voortvloeien, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen van de notariële basisakte waaraan het "Algemeen Reglement van Medeëigendom" zal gehecht zijn, binden alle medeëigenaars, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden dan door beslissing bij algemeenheid van stemmen genomen door een "Algemene Vergadering" waaraan al de medeëigenaars, zonder onderscheid, tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn. Alle eventuele veranderingen en wijzigingen aan het "Reëel Statuut" moeten vastgesteld worden bij notariële akte.

Het "Reëel Statuut", inbegrepen de eventuele veranderingen en wijzigingen, is tegenstelbaar aan derden door zijn overschrijving ten bevoegde Hypotheekkantoor.

c) Het "Reglement van Inwendige Orde" maakt het voorwerp uit van "Hoofdstuk III" hierna, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen van de notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeëigendom" zal gehecht zijn. Het zal geldig zijn tussen alle medeëigenaars, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Het bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Veranderingen of wijzigingen aan dit "Reglement van In-

wendige Orde" zijn slechts mogelijk met toestemming van de "Algemene Vergadering" der medeëigenaars, samengesteld zoals zal bepaald worden onder artikel 20 hierna en beslissende met volstrekke meerderheid van stemmen, behalve voor de gevallen waarvoor eventueel verder een andere samenstelling der "Algemene Vergadering" en of een zwaardere meerderheid zouden voorzien zijn.

Dit "Reglement van Inwendige Orde", inbegrepen de wijzigingen welke er zouden aan toegebracht worden, heeft de aard niet van "Reëel Statuut" en is dus niet verplichtend over te schrijven ten Hypotheekkantoor.

De wijzigingen aan dit "Reglement van Inwendige Orde" moeten op hun datum vermeld worden in de verslagschriften der "Algemene Vergaderingen" en moeten bovendien ingeschreven worden in het "Bestuursregister" gehouden door de "Zaakvoerder".

Dit "Bestuursregister" moet bevatten de huidige tekst, in zijn geheel, van het "Reglement van Inwendige Orde", alsook alle eventuele wijzigingen welke eraan zouden toegebracht worden door de "Algemene Vergadering".

Een afdruk van het "Reglement van Inwendige Orde" wordt elke eigenaar en huurder terhand gesteld, alsook een afschrift van alle wijzigingen.

Het "Bestuursregister" berust bij de "Zaakvoerder". Het moet tegengetekend worden door alle medeëigenaars en er mag steeds inzage van genomen worden door alle medeëigenaars, hun rechthebbenden, huurders of houders van reële rechten.

d) Het "Algemeen Reglement van Medeëigendom" en de wijzigingen welke er aan zouden toegebracht worden, alsmede de notariële akte waaraan dit "Algemeen Reglement van Medeëigendom" zal gehecht zijn, moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders, verplichting welke moet vermeld worden in alle akten van vervreemding en verhuring. Door het enkel feit van het ondertekenen der akte van vervreemding of verhuring, zullen de verkrijgers aangezien worden als volkomen kennis hebbende van voormelde akten en zullen zij de verplichting hebben er zich stipt naar te gedragen.

## HOOFDSTUK II.-REEEL STATUUT

### SECTIE I.-PRIVATIEVE DELEN EN GEMENE DELEN

#### ARTIKEL 2.-

Het gebouw bevat, enerzijds, "privatieve delen" waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en, anderzijds, "gemene delen" welke in gedwongen onverdeelde aan al de eigenaars van het onroerend goed zullen toehoren in verhouding der kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

#### ARTIKEL 3.-

Om aan de verdeling van het gebouw in "privatieve delen" en "gemene delen" een wettelijke basis te geven, worden al de mede-eigenaars aangezien, door het enkel feit van het ondertekenen der notariële basisakte of der notariële akte waarbij zij een recht van eigendom, vruchtgebruik of genot bekomen op een gedeelte van het eigendom, als aan elkander afstand te hebben gedaan van het recht van natrekking hun toegezegd door artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht niet terugslaat voor eenieder van hen :

1° op de privatieve delen waarvan zij uitsluitend en ten private titel eigenaar zijn.

2° op de aan deze privatieve delen verbonden kwotiteiten in de "gemene delen".

Deze afstand wordt door elke mede-eigenaar gedaan ten bezwarende titel mits correlatieve toegeving van dezelfde rechten door de andere mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 4.-

Een kortbondige beschrijving van de privatieve lokalen zal gedaan worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" zal gehecht zijn.

#### ARTIKEL 5.-

Elk privaatief eigendom omvat de samenstellende delen van de privatieve lokalen, waaronder, namelijk: de muur- en plafondbezettingen, de bevloeringen, de betegeling der muren; de muren der binnenverdelingen met de deuren; de vensters met hun ramen, gasruiten, rolluiken en zonneblinden; de bekleding van en de toegangsdeuren naar de balkons en terrassen; de inkomdeuren der privatieve lokalen; de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen de privatieve lokalen, (voor zoveel het eigendom voorzien is van centrale verwarming), de waterleidingen voor de gedeelten binnen de privatieve lokalen, de elektriek- en gasleidingen vanaf de meters tot binnen de privatieve lokalen en verder al wat zich binnen de privatieve lokalen bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt, zoals persoonlijke water- gas- en elektriciteitsmeters, de schellen, parlofoon, deuropener en telefoon met hun leidingen, de brievenbussen, de naamplaten.

#### ARTIKEL 6.-

Onder voorbehoud van hetgene verder zal bepaald worden onder artikel 45 (Bestemming der lokalen) heeft elke eigenaar het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn lokalen te bewonen of te gebruiken naar goeddunken, doch zonder te schaden aan de rechten der andere eigenaars.

#### ARTIKEL 7.-

a) Elke eigenaar mag de binnenverdeling zijner privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, doch de stevigheid

van het gebouw mag nooit aangetast worden. Niets mag gewijzigd worden aan de gemene delen dan mits toestemming van de "Algemene Vergadering".

b) Het is verboden de privaatieve lokalen te onderverdeljen, in twee of meer afzonderlijke percelen met ieder een afzonderlijk juridisch bestaan, tenzij tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

c) Mogen verenigd worden, voor zoveel zij toehoren aan één en zelfde eigenaar :

- twee of meer aaneenpalende appartementen van een zelfde verdieping;
- twee of meer aaneenpalende kelders;
- twee of meer aaneenpalende autoboxen of autostaanplaatsen;

Ieder appartement mag, bij middel van een binnentrap, in verbinding gesteld worden met het daaraan onmiddellijk palende appartement der hogere of lagere verdieping.

d) Een eigenaar mag eveneens, doch alleen met de goedkeuring van de "Algemene Vergadering" beslissende bij volstrekte meerderheid der stemmen, een verbinding tot stand brengen tussen zijn privaatieve lokalen en een daaraanpalend eigendom dat geen deel uitmaakt van het onroerend goed, voorwerp der basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeëigendom" gehecht is.

De uitvoering van de werken tot verwezenlijking der eventuele wijzigingen voorzien onder tegenwoordig artikel 7, zal geschieden onder het toezicht van de bouwmeester die daartoe, op aanvraag van de belanghebbende eigenaar, zal aangeduid geweest zijn door de "Algemene Vergadering", doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar die de werken doet uitvoeren, zulks ten opzichte van de afzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortspruiten voor de gemene delen van het eigendom en de privaatieve lokalen der andere eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de "Algemene Vergadering" zal betaald worden door de eigenaar die de werken doet uitvoeren.

#### ARTIKEL 8.-

Al wat de stijl en de buitenharmonie aangaat, valt onder de bevoegdheid van de hierna voorziene "Algemene Vergadering".

Deze bepaling is ook toepasselijk op het model, de schildering en de onderhoud van privaatieve delen welke zichtbaar zijn van buiten of van uit gemene delen, zoals, onder andere, de vensters met hun ramen, glasruiten, rolluiken en zonneblinden, de inkomdeuren van privaatieve lokalen, de bekleding der terrassen en balkons met hun inkomdeuren welke allen van eenvormig model en kleur moeten zijn.

#### ARTIKEL 9.-

Een kortbondige beschrijving der "gemene lokalen" wordt gedaan in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" zal gehecht zijn.

De "gemene delen" zijn toegekend aan de eigenaars van "privatieve delen" op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling geschiedt ten forfaitaire titel en bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze "gemene delen" zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeelbaarheid welke onderworpen is aan de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig.

#### ARTIKEL 10.-

De "gemene delen" zijn, onder andere, de volgende :

De grond in zijn geheel, zo bebouwd als onbebouwd.

De funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en betonconstructie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de balkons en de terrassen (doch niet de bekleding dezer balkons en terrassen - zie artikel 5), de bekleding en de verfraaiingen van de gevels, de schouwpijpen, de verluchtingspijpen en de afvalbuizen met hun schuiven, de dakconstructie met dakbelegging, de waterafvoerbuizen, de afvoerbuizen van sanitaire toestellen en van andere apparaten; de gangen ondergronds, op gelijkvloers en op de verdiepingen; de trappen en trapzalen; de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden en zelfs de gene binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor gemene delen; de lift met zijn toebehoorten, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der warmwaterbedeling, voor zoveel het eigendom ervan voorzien is, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, brandstofkelders of mazouttanks; de woning van de huisbewaarder indien voorzien; de lokalen voor opstelling der water- gas- en elektriek meters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd en voor zoveel hiervoor geen privatieve kelders gebruikt worden; alle andere gemene lokalen als dusdanig vermeld in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" zal gehecht zijn of aangeduid op de plans eventueel gehecht aan zelfde notariële basisakte.

In het algemeen zijn gemeen al de delen van het gebouw welke niet dienen ten private titel en, onder meer, de gene welke bepaald worden door artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek.

#### ARTIKEL 11.-

De "gemene delen" kunnen nooit vervreemd of bezwaard worden.

den met erfdienstbaarheden, noch belast met welke rechten ook, tenzij samen met de privaatieve lokalen waaraan zij verbonden zijn.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op privaatieve lokalen bezwaren uit volle recht de kwotiteiten in de "gemene delen" verbonden aan deze privaatieve lokalen.

ARTIKEL 12.-

Veranderingen aan de gemene delen, aan het uitzicht, de stijl en de buitenharmonie van het gebouw, aan de rechten van een of meerdere medeeigenaars in de gemene delen, aan het bijdragen tot de kosten dezer gemene delen en, in 't algemeen, aan zakelijke rechten rakende deze "gemene delen" kunnen enkel geschieden in de voorwaarden vastgesteld onder artikel 21 hierna.

Bij afwijking hieraan wordt bepaald dat wijzigingen aan de voorgevels van het gelijkvloers, indien het uitgebraat wordt als handels- of bureellokalen, steeds mogelijk zullen zijn indien zulke wijzigingen zouden nodig blijken voor aanpassing aan de uitbating dezer lokalen of indien een modernisering zou nodig blijken na het verloop van een zeker aantal jaren.

De uitvoering van de werken tot verwezenlijking van deze eventuele wijzigingen zal geschieden onder het toezicht van de bouwmeester die daartoe, op aanvraag van de belanghebbende eigenaar, zal aangeduid geweest zijn door de "Algemene Vergadering", doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van het gelijkvloers, zulks ten opzichte van de afzakingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortspuiten voor de gemene delen van het eigendom en de privaatieve lokalen der andere eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de "Algemene Vergadering" zal ten laste zijn van de eigenaar die de werken doet uitvoeren.

SECTIE II.-ALGEMENE VERGADERING-BEHEER EN DIENSTEN

ARTIKEL 13.-

De "Algemene Vergadering" der medeeigenaars, samengesteld en zetelend in de verder vereiste voorwaarden, is heer en meester over de gemeenschappelijke belangen der medeeigenaars, doch zulks enkel binnen de perken bepaald door tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeeigendom" en door de notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeeigendom" zal gehecht zijn.

Zij kan enkel geldig optreden indien al de medeeigenaars tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn of indien allen regelmatig opgeroepen werden.

De beslissingen der "Algemene Vergadering" zijn bindend voor al de medeeigenaars, inbegrepen de afwezigen, degene die tegenstemden, en degene die, alhoewel aanwezig, geen deel

namen aan de stemming, doch zulks enkel voor de in de medegedeelde dagorde vermelde punten en onder voorbehoud van de uitzondering voorzien onder artikel 44 hierna, littera B nummer 2°, vierde alinea.

Het staat de "Algemene Vergadering" nochtans vrij te beslissen over alle andere zaken indien zij voltallig is en indien allen toestemmen aan de stemming deel te nemen.

#### ARTIKEL 14.-

De "Statutaire Algemene Vergadering" zetelt van ambtswege ieder jaar in het Arrondissement in wiens gebied het gebouw gelegen is en op de datum vast te stellen door de eerste "Algemene Vergadering", datum welke dan dezelfde blijft van jaar tot jaar tenzij tegenstrijdige beslissing te nemen door de "Algemene Vergadering" met drie/vierden der stemmen.

Het uur en de juiste plaats dezer jaarlijkse vergadering zullen aangeduid worden in de bijeenroepingen.

#### ARTIKEL 15.-

Buiten de "Statutaire Algemene Vergadering" kunnen "Buitengewone Algemene Vergaderingen" opgeroepen worden door de Voorzitter van de "Raad van Beheer" of door de twee andere leden (gezamenlijk) van deze "Raad van Beheer" (zie artikel 22 hierna.)

Indien geen "Raad van Beheer" wordt aangesteld kunnen zij opgeroepen worden door de "Zaakvoerder".

Zulke "Buitengewone Algemene Vergaderingen" moeten in elk geval gehouden worden telkens zij aangevraagd worden door mede-eigenaars welke minstens een/vierde van de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zulke vragen dienen gericht te worden aan de Voorzitter van de "Raad van Beheer", en, indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld, aan de "Zaakvoerder", zulks bij middel van ter post aangetekend schrijven waarin de punten, welke op de dagorde moeten gebracht worden, klaar en duidelijk vermeld zijn. Indien aan deze vraag geen gevolg gegeven wordt binnen de maand, zal de "Buitengewone Algemene Vergadering" rechtstreeks door gemelde aanvragers kunnen opgeroepen worden.

#### ARTIKEL 16.-

De oproepingen tot de "Statutaire Algemene Vergadering" worden gedaan door de "Raad van Beheer" en, indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld, door de "Zaakvoerder".

De oproepingen tot de "Buitengewone Algemene Vergaderingen" worden gedaan zoals gezegd onder voorgaand artikel 15.

Zij moeten geschieden minstens acht dagen op voorhand bij middel van ter post aangetekend schrijven, doch mogen ook gedaan worden bij eenvoudige brief indien een dubbel daarvan door de bestemming ondertekend wordt voor ontvangst.



De oproepingsbrieven vermelden de plaats, de dag en het uur der vergadering alsmede, op duidelijke wijze, de verschillende punten der dagorde. Voor wat betreft de oproepingen tot de "Statutaire Algemene Vergadering", worden de oproepingsbrieven ondertekend namens de "Raad van Beheer", door de Voorzitter van de "Raad van Beheer", ofwel, in naam en in opdracht van deze laatste door de "Zaakvoerder" en indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld, worden zij ondertekend door de "Zaakvoerder".

Voor wat betreft de oproepingen tot "Buitengewone Algemene Vergaderingen" worden de oproepingsbrieven ondertekend door degene die deze vergaderingen bijeenroept.

#### ARTIKEL 17.-

Buiten de "Zaakvoerder" mag niemand een medeigenaar vertegenwoordigen op een "Algemene Vergadering" tenzij hij zelf medeigenaar is of tenzij hij op geheel of gedeelte van het gebouw een hypotheek- of ander zakelijk recht, een huur- of ander genotsrecht zou bezitten en door een medeigenaar gelast werd hem te vertegenwoordigen en in zijn naam deel te nemen aan de stemming.

Bij afwijking aan deze algemene regel, zal de gehuwde medeigenaar zich nochtans door zijn echtgenoot (of echtgenote) kunnen laten vertegenwoordigen.

Het mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het zich uitstrekt tot al de punten of slechts tot een of meerdere welk bepaalde punten der dagorde.

Geen andere personen zijn toegelaten tot de "Algemene Vergadering" behalve toepassing van artikel 18 hierna voor wat betreft de "Sekretaris".

#### ARTIKEL 18.-

a) Het bureel der "Algemene Vergadering" wordt gevormd door de Voorzitter en twee bijzitters welke aangeduid worden door iedere vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Het Bureel benoemt een sekretaris die niet noodzakelijk een medeigenaar moet zijn.

Het ambt van sekretaris kan ook waargenomen worden door een der twee bijzitters of door de "Zaakvoerder".

b) Indien het aantal medeigenaars minder dan vijf bedraagt zal geen "Bureel" voor de "Algemene Vergadering" gevormd worden en zal zij voorgezeten worden door de medeigenaar die de titel van de "Zaakvoerder" zal hebben (zie littera b) van artikel 25 hierna) en zal dan ook en tezelfdertijd de taak van "Sekretaris" waargenomen worden door deze Voorzitter.

Indien de "Zaakvoerder" geen medeigenaar is, zullen deze "Algemene Vergaderingen" voorgezeten worden door de oudste medeigenaar wat ook het geval zal zijn voor de eerste "Algemene Vergadering" welke zal overgaan tot de benoeming van de "Zaakvoerder".

ARTIKEL 19.-

a) Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij parten bezit in de "gemene delen" van het eigendom, behoudens schorsing van het stemrecht zoals voorzien onder litteris b) en c) hierna.

b) Wanneer door verkoop of andere vervreemding of door het openvallen van een erfenis, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toehoren, 't zij aan onverdeelde eigenaars, 't zij aan een vruchtgebruiker en aan een naakte eigenaar, zullen al deze belanghebbenden (of hun wettige vertegenwoordigers voor wat betreft de minderjarigen en de onbekwamen) tot de "Algemene Vergadering" uitgenodigd worden. Zij zullen deze vergadering mogen bijwonen met raadgevende stem maar zij zullen gehouden zijn één hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en met macht in hun naam te stemmen. De volmacht van deze vertegenwoordiger (en, het geval voorkomende, het bewijs hunner kwaliteiten van wettige vertegenwoordiger voor wat betreft de minderjarigen en onbekwamen) moeten bij het verslagschrift van de "Algemene Vergadering" gevoegd worden, bij gebrek waaraan het stemrecht geschorst zal zijn.

c) De "Algemene Vergadering" is gerechtigd het stemrecht te schorsen van diegene der mede-eigenaars die in achterstal van betaling zijn van hun aandeel in de gemene kosten, doch enkel voor zoveel dit punt op de dagorde zal vermeld geweest zijn.

ARTIKEL 20.-

Om geldig te beraadslagen moeten op elke "Algemene Vergadering" meer dan de helft der mede-eigenaars aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, behalve de gevallen voor dewelke in tegenwoordig "Hoofdstuk II" een andere samenstelling der Vergadering voorzien is.

Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de maand met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen, welk ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigende mede-eigenaars en stemmen zij, behalve de uitzonderingen onder tegenwoordig "Hoofdstuk II" voorzien.

De beslissingen worden genomen met volstreekte meerderheid der aan de stemming deelnemende stemmen, behalve de gevallen waarvoor onder tegenwoordig "Hoofdstuk II" een zwaardere meerderheid voorzien is of de gevallen waarvoor slechts de eenvoudige meerderheid van stemmen vereist wordt.

ARTIKEL 21.-

a) De beslissingen rakende het Beheer en genot der "gemene delen" worden genomen bij volstreekte meerderheid der stemmen welke aan de stemming deelnemen.

b) De beslissingen rakende veranderingen aan "gemene de-

len" en aan het uitzicht, de stijl en de buitenharmonie van het gebouw, kunnen enkel genomen worden met minstens twee/derden der stemmen welke aan de stemming deelnemen.

Indien het aantal medeëigenaars minder dan vijf bedraagt, kan de beslissing enkel genomen worden met algemeenheid der stemmen van al de medeëigenaars, zonder onderscheid.

c) Beslissingen rakende veranderingen aan de rechten van een of meerdere medeëigenaars in de "gemene delen", aan de bijdragen tot de kosten betrek hebbende op de "gemene delen" en, in 't algemeen, aan zakelijke rechten rakende deze "gemene delen", kunnen enkel genomen worden door een "Algemene Vergadering" waarop minstens vier/vijfden der medeëigenaars tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij minstens vier/vijfden van al de stemmen bezitten. Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de maand en deze vergadering zal dan definitief kunnen beslissen, doch enkel voor zoveel op deze tweede vergadering minstens drie/vijfden der medeëigenaars tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij minstens drie/vijfden der stemmen bezitten. In de twee gevallen kan de beslissing slechts geldig genomen worden met vier/vijfden der stemmen welke aan de stemming deelnemen.

Indien het aantal medeëigenaars minder dan vijf bedraagt, vergen zulke beslissingen nochtans de algemeenheid der stemmen van al de medeëigenaars zonder onderscheid.

#### ARTIKEL 22.-

De "Algemene Vergadering" benoemt een "Raad van Beheer" welke zal bestaan uit drie personen gekozen tussen de medeëigenaars, zulks bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een termijn eindigende onmiddellijk na de eerstvolgende jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering", behalve herkiezing door deze laatste.

Ingeval van gelijkheid van stemmen, zal de oudste der kandidaten verkozen zijn.

De aanstelling van een "Raad van Beheer" is nochtans niet verplichtend wanneer er minder dan vijf medeëigenaars voor het gebouw zijn. De beslissing des aangaande zal genomen worden door de "Algemene Vergadering" met volstrekke meerderheid van stemmen.

De "Raad van Beheer" zal zetelen en beraadslagen zoals voorzien onder artikel 51 hierna en zijn bevoegdheid wordt onder zelfde artikel 51 bepaald.

#### ARTIKEL 23.-

De beraadslagingen van de "Algemene Vergaderingen" worden opgenomen in een verslagschrift ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de sekretaris der vergadering, alsmede door de leden der vergadering welke zulks verlangen.

Gemeld register, alsmede alle andere archieven, worden

bewaard bij een persoon aangeduid door de in functie zijnde voorzitter van de "Raad van Beheer" of door de "Zaakvoerder" indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld.

Elke medeigenaar heeft het recht ter plaatse inzage te nemen van gemeld register.

Afschriften en uittreksels der verslagschriften worden ondertekend door de op datum van aflevering in functie zijnde Voorzitter van de "Raad van Beheer" of door de "Zaakvoerder" indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld.

#### ARTIKEL 24.-

De eerste "Algemene Vergadering" zal opgeroepen worden door de zorgen van degene ten wiens verzoeken de notariële basisakte werd opgemaakt of door andere medeigenaars welke minstens veertig ten honderd bezitten van de "gemene delen". Zij moet in ieder geval opgeroepen worden binnen de drie maanden van de datum waarop één der medeigenaars bezit zal genomen hebben zijner privatieve lokalen.

#### ARTIKEL 25.-

a) De "Algemene Vergadering" benoemt de "Zaakvoerder" van het gebouw, medeigenaar of niet; zij bepaalt zijn eventuele wedde en vergoedingen, alsmede de duur van zijn mandaat hetwelk nochtans ten allen tijde herroepbaar zal zijn.

Deze benoeming geschiedt bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Ingeval van gelijkheid van stemmen, zal de oudste der kandidaten verkozen zijn.

De eventuele herroeping van een "Zaakvoerder" zal geschieden met volstreekte meerderheid van stemmen.

De bevoegdheid van de "Zaakvoerder" wordt verder vastgesteld (zie artikel 52).

Bij afwezigheid of belet van de aangestelde "Zaakvoerder" zal zijn taak tijdelijk waargenomen worden door de "Raad van Beheer" of de afgevaardigde van deze Raad of door de oudste der medeigenaars indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld.

Wanneer de "Zaakvoerder" geen medeigenaar is, zetelt hij niettemin in de "Algemene Vergadering" doch enkel met raadgevende stem en voor zoveel hij daartoe aanzocht wordt, 't zij door de "Voorzitter" van de "Raad van Beheer", 't zij door de "Voorzitter" van de "Algemene Vergadering" indien geen "Raad van Beheer" wordt aangesteld (zie derde alinea van artikel 22). Zetelt hij als volmachthebber van een medeigenaar, zal hij een regelmatige volmacht moeten voorleggen, zoals voorzien onder artikel 17 hierboven.

b) Indien het aantal medeigenaars minder dan vijf bedraagt, zal de benoeming van de "Zaakvoerder" nochtans de algemeenheid van stemmen vergen van al de medeigenaars zonder onderscheid.

Zo er geen algemeenheid van stemmen bestaat, zal ieder der medeigenaars afwisselend voor een jaar als "Zaakvoerder" fungeren, in de orde van hun ouderdom en te beginnen met

de oudste. In dit laatste geval zal het ambt van "Zaakvoerder" kosteloos zijn.

ARTIKEL 26.-

De boekhouding en de afrekeningen van het beheer van het verlopen jaar worden aan de jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering" ter goedkeuring voorgelegd, 't zij door de "Raad van Beheer", 't zij door de "Zaakvoerder" indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld (zie voorlaatste alinea van artikel 22), welke hierover schriftelijk verslag uitbrengen aan de "Algemene Vergadering".

Indien een "Raad van Beheer" werd aangesteld, moet de "Zaakvoerder" zijn jaarlijkse afrekening aan de "Raad van Beheer" voorleggen minstens één maand vóór de datum der jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering".

Indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld, zal de "Zaakvoerder" zijn jaarlijkse afrekening ter inzage houden van de medeigenaars minstens één maand voor de datum der jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering".

ARTIKEL 27.-

De "Algemene Vergadering", bij eenvoudige meerderheid van stemmen, stelt het bedrag en de datum van betaling vast der sommen welke jaarlijks door ieder medeigenaar moeten gestort worden ten titel van provisie in de gemene kosten voor het volgend jaar of ten titel van bijdrage voor het vormen van een reservefonds.

SECTIE III.-VERDELING DER GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN  
Paragraaf I.-Onderhoud en herstellingen.

ARTIKEL 28.-

Tenzij tegenstrijdige bepalingen van de notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeïgenendom" gehecht wordt, zullen alle medeigenaars bijdragen in de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen en in alle andere gemene kosten en lasten, in verhouding van de kwotiteiten welke zij in deze gemene delen bezitten.

Voor zoveel nodig wordt er ook bepaald dat ingeval van verhuring van privatieve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven, tegenover de onverdeeldheid, voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in alle gemeenschappelijke kosten. Het feit dat, ingevolge de huurvoorwaarden, de huurder gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldheid niet tegengesteld worden.

ARTIKEL 29.-

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie kategoriën, te weten:

a) dringende herstellingen en werken, zoals namelijk herstellingen aan het dak, aan de gemene elektriek-gas-en waterleidingen, aan de gemene riolen, afvoerbuizen, goten en dergelijke, alsmede, indien het gebouw ervan voorzien is, aan

de inrichting der centrale verwarming, de inrichting der centrale warmwaterbedeling, de gemene antennes voor radio- en televisie, de liften.

b) onvermijdelijke -doch niet dringende herstellingen en werken.

c) niet onvermijdelijke herstellingen en werken.

ARTIKEL 30.-

De herstellingen en werken welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, worden uitgevoerd door de "Zaakvoerder" zonder voorafgaande toestemming noch van de "Raad van Beheer" noch van de "Algemene Vergadering".

ARTIKEL 31.-

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden, op voorstel van de "Zaakvoerder", beslist door de "Raad van Beheer" indien er een werd aangesteld. Indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld, worden zij beslist door de "Zaakvoerder".

De "Raad van Beheer" of de "Zaakvoerder" oordelen of vooreerst de "Algemene Vergadering" al dan niet dient geraadpleegd te worden.

ARTIKEL 32.-

a) Herstellingen en werken welke niet onvermijdelijk zijn of geen dringend karakter hebben, worden door de "Raad van Beheer" (of door de "Zaakvoerder" indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld), voorgelegd aan de jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering" of aan een "Buitengewone Algemene Vergadering" en de beslissing wordt geldig genomen met minstens twee/derden der stemmen welke aan de stemming deelnemen.

b) Indien het aantal medeëigenaars minder dan vijf bedraagt kan de beslissing slechts geldig genomen worden met algemeenheid van stemmen van al de medeëigenaars van het gebouw, zonder onderscheid.

ARTIKEL 33.-

Alhoewel de kosten der schilderings- en onderhoudswerken van privatieve delen welke deelmaken van de stijl en buitenharmonie van het gebouw, zoals namelijk de vensters met hun leuning, luiken en zonneblinden, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de bekleding van en toegangsdeuren naar de balkons en terrassen, ten laste zijn van de eigenaars dezer privatieve delen, zullen deze werken nochtans het voorwerp uitmaken van een gezamenlijk plan opgemaakt, 't zij door de "Raad van Beheer", 't zij door de "Zaakvoerder" indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld, gezamenlijk plan dat moet goedgekeurd worden door de "Algemene Vergadering".

ARTIKEL 34.-

Indien er dakterrassen bestaan waarvoh het uitsluitend genot en gebruik verbonden zou worden aan bepaalde privatieve lokalen, zullen, behoudens tegenstrijdige bepalingen der notariële basisakte, de onderhouds- en herstellingskosten

dezer dakterrassen gedragen en betaald worden als volgt:

a) de dagelijkse onderhoud van deze dakterrassen is ten uitsluitende last van de privatieve lokalen aan dewelke het uitsluitend en privaat genot dezer dakterrassen verbonden werd.

b) De herstellingskosten dezer dakterrassen, inbegrepen de gedeeltelijke en zelfs de gehele vernieuwing dezer dakterrassen, zijn voor de helft ten laste van de privatieve lokalen aan dewelke het uitsluitend en privaat genot dezer terrassen verbonden werd (ieder privaat lokaal voor wat zijn dakterras betreft) en voor de overige helft ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw in verhouding hunner kwotiteiten in de "gemene delen".

De eigenaars dezer privatieve lokalen hebben de verplichting, binnen de tijdstippen voorzien bij artikel 56 hierna, toegang tot deze dakterrassen te verlenen voor de uitvoering der herstellingswerken welke ten laste zijn van de mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 35.-

De mede-eigenaar die de algemene onkosten zou opdrijven ten zijnen persoonlijke profijte, moet alleen en persoonlijk deze vermeerdering dragen.

#### Paragraaf 2.-Belastingen - Taksen - Lasten

#### ARTIKEL 36.-

Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de bevoegde Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte van het eigendom zouden gevestigd worden, zullen deze belastingen en taksen door de mede-eigenaars moeten betaald worden in verhouding hunner kwotiteiten in de "gemene delen".

#### ARTIKEL 37.-

Alle schade voortspruitende uit het feit van de bouw (onder andere artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in 't algemeen, alle lasten voortspruitende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van de kwotiteiten die zij bezitten in de "gemene delen" voor zoveel, wel te verstaan, dat deze schade en lasten betrek hebben op deze "gemene delen".

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten welke de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

#### Paragraaf 3.-Inkomsten

#### ARTIKEL 38.-

Inkomsten of ontvangsten voortkomende van "gemene delen" komen aan de mede-eigenaars toe in de verhouding der kwotiteiten welke zij in deze gemene delen bezitten.

#### SECTIE IV.-VERZEKERINGEN

#### ARTIKEL 39.-

Het gebouw zal, zowel voor wat betreft de "gemene delen"

als voor wat aangaat de "privatieve delen" (ter uitzondering van de persoonlijke roerende goederen) aangezien worden als slechts een enkel eigendom uitmakende ten opzichte van de verzekeringskontrakten af te sluiten tot dekking van alle risico's zoals, onder meer :

- brandgevaar;
- bliksem, ontploffingen en stormgevaar;
- schade veroorzaakt door water, gas-en elektriek;
- verhaal der geburen of andere derden;
- burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars of bewoners, zoals bijvoorbeeld het verhaal van derden, de huurgevaren, de ongelukken, ongevallen en gevaren uit hoofde van de bouw en zijn toebehoorten, het gebruik van de lift (indien er een bestaat) of in de persoon van de leden van de "Raad van Beheer", de "Zaakvoerder", de huisbevaarder en andere, voor rekening van het gebouw, te werk gestelde personen.

Al deze kontrakten worden door al de medeëigenaars gemeenschappelijk onderschreven bij een of meer maatschappijen aan te duiden door de "Algemene Vergadering" die de risico's bepaalt welke moeten gedekt worden, alsmede het bedrag der verzekeringen.

Al deze verzekeringszaken worden in regel gebracht door de zorgen van de "Zaakvoerder" in functie bij het afsluiten der kontrakten en handelende in uitvoering van de door de "Algemene Vergadering" genomen beslissingen, aan welke "Zaakvoerder" door al de medeëigenaars zonder onderscheid onwederroepelijk volmacht verleend wordt om in hun naam alle polissen, kontrakten en andere stukken wettelijk en bindend te ondertekenen.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden op basis der beslissingen des aangaande te nemen door de eerste "Algemene Vergadering", met dezen verstande nochtans dat alle verzekeringskontrakten welke vroeger zouden afgesloten geweest zijn door de oorspronkelijke eigenaar van het gebouw, zullen moeten overgenomen en voortgezet worden. In dit laatste geval staat het de "Algemene Vergadering" nochtans vrij alle bijkomende kontrakten af te sluiten.

#### ARTIKEL 40.-

De medeëigenaars welke van oordeel zouden zijn dat het bedrag van de door de "Algemene Vergadering" afgesloten verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze verzekeringen voor hun eigen rekening laten verhogen mits de bijpremie persoonlijk te dragen en te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerdere uitbetaling ingeval van schade aan het eigendom, en beschikken vrij over dit verhoogde gedeelte der uitkering.

#### ARTIKEL 41.-

De bijpremie, welke eventueel zou kunnen verschuldigd



zijn hoofdens het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, het personeel door een van hen tewerkgesteld of nog uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, moet door deze mede-eigenaar persoonlijk gedragen en betaald worden.

ARTIKEL 42.-

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten welke hem aanbelangen.

ARTIKEL 43.-

De uitbetaling der vergoedingen, ingeval van schade aan het eigendom, geschiedt 't zij in handen van de "Raad van Beheer" 't zij in handen van de "Zaakvoerder" indien geen "Raad van Beheer" werd aangesteld en deze vergoedingen zullen belegd worden op de wijze en in de voorwaarden te bepalen door de "Algemene Vergadering" zulks tot wanneer deze vergadering een beslissing zal genomen hebben rakende de definitieve bestemming welke aan deze vergoedingen dient gegeven te worden.

Zoals naar rechte, zal er rekening gehouden worden met de rechten van eventuele bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers aan wie voorgaande bepaling geen schade kan toebrengen. De tussenkomst dezer schuldeisers bij de uitbetaling zal bijgevolg nodig zijn.

ARTIKEL 44.-

A.-Ingeval van ramp zullen met het oog op de toepassing der schikkingen onder littera B hierna en op verzoek van de meest-naarstige partij, drie deskundigen aangesteld worden door de heer Voorzitter der bevoegde Rechtbank van eerste aanleg met als zending de normale verkoopwaarde te bepalen:

1° Van de gebouwen (zonder de grond) op de dag van de ramp, doch in de toestand waarin zij zich vóór de ramp bevonden;

2° Van de gebouwen in de toestand waarin zij zich na de ramp bevinden.

Ieder dezer drie deskundigen zal afzonderlijk handelen en zijn verslagschrift van schatting opmaken.

Het gemiddeld cijfer van het gezamenlijk bedrag van de drie schattingen, zal als definitieve schatting aangezien worden en zal bindend zijn voor al de partijen, zonder mogelijkheid van enig verhaal.

Ter verduidelijking van de bepalingen van volgend littera B wordt voopeerst de betekenis vastgelegd van de woorden "Schade" en "Waarde der gebouwen":

-het woord "Schade" vertegenwoordigt het verschil tussen, enerzijds, het gemiddeld cijfer van de schattingen der drie deskundigen voor wat betreft de normale verkoopwaarde der gebouwen op de dag van de ramp doch in de toestand waarin deze gebouwen zich bevonden vóór de ramp en, anderzijds, het gemiddeld cijfer van de schattingen der drie

deskundigen voor wat betreft de normale verkoopwaarde van de gebouwen in de toestand waarin zij zich na de ramp bevinden.

-de woorden "Waarde der gebouwen" vertegenwoordigen het gemiddeld cijfer van de schattingen der drie deskundigen voor wat betreft de normale verkoopwaarde der gebouwen op de dag van de ramp, doch in de toestand waarin deze gebouwen zich bevonden vóór de ramp.

B.-Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen, voor zoveel zij betrek hebben op de gebouwen en toekomen aan de mede-eigenaars, zal geregeld worden als volgt:

1° Indien de "Schade" minder bedraagt dan de helft van de "Waarde der Gebouwen", zal de uitbetaalde vergoeding aangelegd worden tot herstelling van wat verwoest werd.

Indien de toegekende vergoedingen daartoe onvoldoende zouden zijn, zal de ontbrekende som bijgepast worden door al de mede-eigenaars in verhouding hunner kwotiteiten in de "gemene delen".

Indien de toegekende vergoedingen hoger belopen dan het bedrag der herstellingskosten, zal het overschot toekomen aan al de mede-eigenaars in verhouding van hun kwotiteiten in de "gemene delen".

Ingeval de "Schade" minder bedraagt dan de helft van de "Waarde der gebouwen" en er geen verzekeringsvergoedingen zouden uitbetaald worden, zullen de herstellingskosten ten laste zijn van al de mede-eigenaars in verhouding van hun kwotiteiten in de "gemene delen".

2° Indien de "Schade" meer bedraagt dan de helft van de "Waarde der gebouwen" zal het eigendom niet hersteld of heropgebouwd worden tenzij een daartoe opgeroepen "Buitengewone Algemene Vergadering" toch zou beslissen het eigendom te herstellen of herop te bouwen. Deze vergadering zal slechts geldig kunnen beraadslagen voor zoveel minstens de helft van al de mede-eigenaars aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij minstens vier/vijfden der stemmen bezitten en daarenboven zal de beslissing slechts geldig kunnen genomen worden met drie/vierden der stemmen die aan de stemming deelnemen.

Indien deze "Buitengewone Algemene Vergadering" beslist het eigendom te herstellen of terug op te bouwen, doch dat de toegekende schadevergoedingen daartoe niet toereikend zouden zijn, zal het tekort bijgepast worden door al de mede-eigenaars in verhouding van de kwotiteiten die zij bezitten in de "gemene delen". Dit tekort wordt eisbaar binnen de maand van de "Algemene Vergadering" welke de beslissing trof en de wettelijke verwijl-trest is van rechtswege en zonder aanmaning verschuldigd.

Indien de toegekende schadevergoedingen hoger belopen dan het bedrag der kosten van herstellingen of heropbouw, zal het overschot toekomen aan al de mede-eigenaars in ver-