

Zij heeft eveneens het uitsluitend beheer van de ruwbouw van het gebouw; alle veranderingswerken eraan worden door haar uitgevoerd of minstens verleent zij desgevallend de toestemming aan de betrokken eigenaar om bepaalde werken te laten uitvoeren. Zij kan dienaangaande alle voorwaarden stellen zo voor wat betreft de aard van de werken als van de wijze waarop ze dienen uitgevoerd te worden. Zij kan dienaangaande de tussenkomst vragen van bevoegde personen.

Tenslotte heeft zij binnen haar bevoegdheid wijzigingen toe te brengen aan huidig reglement of afwijkingen toe te staan aan bepaalde bepalingen, doch slechts mits eerbiediging van de in dit reglement voorgescreven stemmenquota.

Artikel 18.

De algemene vergaderingen zijn slechts geldig samengesteld als alle medeëigenaars van het gebouw tegenwoordig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn. De beslissingen der algemene vergaderingen van het gebouw betreffende punten op de agenda vermeld, zijn bindend voor alle medeëigenaars overschillig of ze tegenwoordig, vertegenwoordigd of afwezig waren.

Artikel 19.

Om geldig te kunnen beraadslagen moet de algemene vergadering samengesteld zijn uit ten minste de helft van het aantal leden met beraadslagende stem, welke samen tenminste de helft van het totaal der stemmen moeten vertegenwoordigen.

Zo de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult, zal een nieuwe vergadering op zijn vroegst binnen de vijftien dagen en op zijn laatst binnen de dertig dagen kunnen bijeengeroepen worden, met dezelfde agenda. Deze vergadering zal geldig beraadslagen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zij, doch slechts over de punten voorkomend op de agenda en wanneer het niet gaat om beslissingen die éénparigheid van stemmen vereisen.

Artikel 20.

De beraadslagingen gebeuren bij gewone meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens de gevallen waarin door onderhavig reglement een grotere meerderheid vereist wordt.

De afwezigen zullen gebonden zijn door de regelmatig getroffen beslissingen van de algemene vergadering.

Wanneer echter éénparigheid vereist wordt zoals voor het aanbren- gen van wijzigingen aan het eigendomsstatuut, dan dient daaron- der verstaan te worden: het positief akkoord van alle medeëige- naars zonder uitzondering.

In het algemeen is de gewone meerderheid vereist voor al wat betreft het genot en onderhoud der gemene delen; veranderings- werken aan gemene delen of ruwbouw, veranderingen die het karak- ter of de harmonie van de gevel of toegangen zouden wijzigen, vereisen een meerderheid van drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

Artikel 21.

Alle beraadslagingen van de algemene vergadering dienen te worden vastgesteld in verslagschriften, opgenomen in een speciaal daartoe gehouden register, zoniet zullen ze niet tegenstelbaar zijn.

Elk verslagschrift zal een lijst der aanwezigen dienen te bevatten, en wordt tevens door alle aanwezigen ondertekend.

Aan het verslagschrift dienen tevens alle dokumenten te worden gehecht die laten blijken van de regelmatigheid der gehouden vergadering.

Dit register of een dubbel ervan zal ter inzage liggen van alle medeëigenaars en gebruikers der appartementen op een plaats daartoe aangeduid door de algemene vergadering.

Deze inzage kan slechts gebeuren in aanwezigheid van de beheerder of van de personen die met de bewaring ervan gelast is, en zonder verplaatsing van het register of van de beheersarchieven. Het zal toegelaten zijn er kopij van te nemen.

Wijzigingen aan het eigendomsstatuut van het gebouw dienen echter te geschieden bij authentieke akte, verleden voor Notaris, in aanwezigheid van alle medeëigenaars, of deze vertegenwoordigd zijnde ingevolge een authentieke volmacht.

Artikel 22.

De beheerder wordt zoals gezegd door de algemene vergadering benoemd voor een termijn door haar vast te stellen. Hij is echter steeds afzetbaar en herkiesbaar.

Zo de beheerder geen medeëigenaars is zal hij op de vergadering toch opgeroepen worden alwaar hij over een raadgevende, niet over een beraadslagende stem zal beschikken.

Moest hij over een mandaat beschikken hem gegeven door medeëigenaars die geen deel nemen aan de vergadering, zo zal hij gehouden zijn ze te vertegenwoordigen en in hun plaats en volgens hun geschreven instructies te stemmen. Deze geschreven instructies zullen aan het verslagschrift worden gehecht.

Niemend zal een medeëigenaar mogen vertegenwoordigen dan wanneer hij zelf medeëigenaar is of wanneer hij een zakelijk genotsrecht op het eigendom heeft en mits hij voorzien is van een geschreven opdracht van een medeëigenaar die hem het recht verleent aan de vergadering deel te nemen en er in zijn plaats te stemmen. Geen enkele buitenstaander wordt tot de vergadering toegelaten; uitzondering wordt gemaakt voor:

- 1) de huurders die hun respektievelijke eigenaars-verhuurders mogen vertegenwoordigen, doch elke huurder slechts voor het quotum van de door hem bewoonde delen;
- 2) de echtgenoten mogen elkaar wederzijds vertegenwoordigen;
- 3) wettelijke vertegenwoordigers; en
- 4) zoals hierboven gezegd, de beheerder.

De opdracht moet geschreven zijn en uitdrukkelijk bepalen of ze algemeen is of slechts sommige punten betreft, welke zij in dit geval zal moeten aanduiden. Buiten deze gevallen zal de opdracht van geen waarde zijn.

Wanneer, tengevolge van het ópenvallen van een nalatenschap of hoofdens andere wettige oorzaak, het eigendomsrecht van een appartement toegevallen is aan onverdeelde eigenaars, zij wezen meerder- of minderjarig, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan vruchtgebruiker en naakte eigenaar, dan zullen al deze gerechtigden moeten bijeengeroepen worden en zullen zij het recht hebben aan de vergadering deel te nemen doch slechts metraadplegende stem; zij zullen één hunner moeten kiezen en aanduiden om hen te vertegenwoordigen, dewelke alsdan beraadslagende stem zal bezitten en voor de groep zal stemmen. De volmachten zullen aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Artikel 23.

De beheerder is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw; hij houdt zich bezig met de bestellingen; hij heeft het toezicht op het onderhoud van het gebouw en waakt over de stipte toepassing van huidig reglement. Verder is hij nog belast met alle bijzondere opdrachten die hem door de algemene vergadering zouden worden gegeven.

In geval hij voor meerdere dagen afwezig is zal hij een regeling dienen te treffen om in zijn vervanging te voorzien.

Artikel 24.

Er wordt tussen de verschillende medeëigenaars een gemeenschappelijke kas geschapen teneinde de beheerder toe te laten te voorzien in de bestrijding der gewone uitgaven en van deze die zouden bevolen worden door de algemene vergadering. Deze wordt gespijzgd door alle medeëigenaars of gebruikers van het gebouw in verhouding van hun quotiteit in de gemene delen. De algemene vergadering zal bepalen welk bedrag er voor het eerst zal gestort worden. Nadien zal de beheerder, die het beheer van deze kas zal voeren, opvragingen doen zoals hij het nodig acht voor de goede werking.

Driemaandelijks zal de beheerder aan elk van de medeëigenaars een uittreksel uit dezer persoonlijke rekening geven waarop zal voorkomen het bedrag door de bepaalde medeëigenaar gestort, een opsomming van de betaalde rekeningen met vermelding van hun totaal bedrag, het bedrag dat overeenkomstig afdeling vier hierna ten laste van de bepaalde eigenaar op zijn storting werd toegerekend, en tenslotte het saldo van de rekening. Indien de beheerder geen medeëigenaar van het gebouw is, dan zal dit alles gebeuren onder voortdurend toezicht van de voorzitter der algemene vergadering.

Op de jaarlijkse algemene vergadering zal de beheerder een definitieve beheersafrekening voorleggen aan de verzamelde medeëigenaars, het al gestaafd door de nodige bewijsstukken. Daartoe zal hij één maand voor de datum der jaarlijkse algemene vergadering een afschrift van zijn beheersrekening doen geworden aan alle medeëigenaars van het gebouw, teneinde deze toe te laten op voorhand de nodige opzoekingen te doen. De stavingsstukken zullen alsdan ter inzage van de medeëigenaars liggen ter al-

gemene vergadering. Op deze jaarlijkse vergadering zal desgeval
lend de vergadering ontlasting geven aan de beheerder.
Zo nodig kunnen bijzondere kassen worden geschapen voor bepaal-
de doeleinden. Hierop zullen dezelfde regelen als hierboven van
toepassing zijn.

Artikel 25.

In het gebouw kan een huisbewaarder aangesteld worden. De be-
slissing daarover zal dienen te worden getroffen door de alge-
mene vergadering van alle medeëigenaars, dewelke tevens zijn
bevoegdheden, verplichtingen en renumers kan vaststellen.

Afdeling twee: Verdeling der gemene lasten en ontvangsten.

Artikel 26.

Ieder medeëigenaar zal bijdragen in de algemene uitgaven voor
onderhoud, bewaring en herstelling der gemene delen alsmede in
alle andere gemene kosten zoals kosten van beheer, in verhou-
ding met zijn aandeel in zelfde gemene delen.

Artikel 27.

De herstellingen en werken worden ingedeeld in twee kategoriën:
de noodzakelijke dringende en de andere herstellingen.
De beheerder zal op eigen initiatief alle noodzakelijke dringen-
de herstellingen onverwijld kunnen laten uitvoeren, zonder daar-
voor een algemene vergadering te moeten bijeenroepen. De andere
herstellingen zullen beslist worden door de algemene vergade-
ring.

Alle herstellingen zullen voor zover ze gemene delen betreffen
gedragen worden en betaald in de verhouding bepaald in artikel
26.

Werden de dringende herstellingen uitgevoerd aan privatieve ele-
menten, hetzij om te voorkomen dat de gemene delen of privatieve
elementen zouden beschadigd worden, hetzij omdat de betreffende
medeëigenaar afwezig is, dan zullen deze kosten dienen gedragen
te worden door deze laatste.

Alle noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken be-
treffende de gemene delen zullen kunnen bevolen worden door de
algemene vergadering met meerderheid der aanwezige stemmen.

Wanneer het veranderingswerken zou betreffen die niet noodzake-
lijk zijn, maar slechts een verbetering of een verfraaiing zou-
den tot gevolg hebben, dan kan tot de uitvoering daarvan beslo-
ten worden met drie/vierden der aanwezige stemmen, met dien
verstande nochtans dat in dat geval de kosten van de verande-
ringswerken uitsluitend zullen moeten gedragen en betaald wor-
den door deze die ervoor stonden, en dit in de verhouding van
hun aandeel in de betreffende gemene delen.

Artikel 28.

Voor alle herstellingen, onderhoudswerken of schoonmaak van de
gemene delen moeten de eigenaars zo nodig doorgang verlenen door
hun privé lokalen.

Ingeval van afwezigheid voor meerdere dagen zullen de medeëige-
naars en/of huurders en bewoners aan de beheerder hun tijdelijk

adres mededelen en hem tevens een sleutel van de ingang deur van hun appartement overhandigen ofwel de sleutel ter beschikking leggen bij een door hen aan de beheerder bekend gemaakte persoon die in de onmiddellijke omgeving verblijft, het al om in geval van nood, toegang tot hun appartement te verlenen. De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle ongemakken moeten dragen die zouden voortspruiten uit de herstellingswerken aan de gemene delen, wanneer deze uit te voeren zijn ingevolge beslissing genomen volgens de hiervoor aangehaalde regeling.

Artikel 29.

Zo uit hoofde van het gebruik dat door de eigenaar (of door zijn huurder) van een appartement gemaakt wordt, kosten zouden veroorzaakt worden die uiteraard hoger liggen dan degene waartoe de eenvoudige bewoning aanleiding geeft, dan zullen die kosten uitsluitend ten laste vallen van gezegde eigenaar in de mate waarin zij de normale kosten te boven gaan. Het supplement dier kosten zal, zo mogelijk, in der minne worden bepaald door de beheerder in overleg met de betrokken eigenaar. Indien er tussen hen hieromtrent geen akkoord kan worden bereikt zal er beroep gedaan worden op een deskundige die het supplement zal bepalen door vergelijking met eigendommen van zelfde opvatting en gebruik en uitsluitend dienende tot residentiële bewoning. Zijn beslissing is bindend. De kosten veroorzaakt door de tussenkomst van de deskundige zullen ten laste vallen van de eigenaar van het appartement die ze heeft uitgelokt.

Artikel 30.

Zolang de belastingen, taksen of voorheffingen met betrekking op het eigendom niet rechtstreeks gevestigd worden op de afzonderlijke erven zullen zij als gemene lasten worden beschouwd.

Artikel 31.

De verantwoordelijkheid verbonden aan de eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom worden over alle medeëigenaars verdeeld evenredig met hun aandeel in de gemene delen. Dit alles behoudens het verhaal dat de medeëigenaars zouden hebben tegen hem wiens verantwoordelijkheid zou vastgesteld zijn, hij weze een derde persoon of een medeëigenaar.

Artikel 32.

Ingeval de gemene lasten zouden verhogen door het feit en louter in het voordeel van één medeëigenaar, dan zal deze alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 33.

Ingeval er ontvangsten zouden gebeuren naar aanleiding der gemene delen, dan worden zij door ieder eigenaar verkregen evenredig met zijn aandeel in de gemene delen.

Afdeling drie: Verzekering-Heropbouw.

Artikel 34.

De verzekering van de privatieve delen (ter uitzondering van het meubilair) en van de gemene delen, zal, voor al de eigenaars

bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden door de zorger van de beheerder. Deze verzekering zal dekken brand - en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, waterschade, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, verhaal der medebewoners alsmede het verhaal van huurders en geburen, verlies van huurgelden, dit alles ten belope van de bedragen die door de eerste algemene vergadering zullen vastgesteld worden. De beheerder zal inzake verzekering van het gebouw en van de gemene delen optreden namens de medeëigenaars; hij zal de premien als gemeenschappelijke lasten betalen en deze zullen dus terugvoerbaar zijn ten laste van de eigenaars in verhouding met ieders medeëigendomsrecht.

De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk zou zijn voor het afsluiten der verzekeringskontrakten, en eveneens daartoe alle akten te tekenen; bij gebrek hieraan zal de beheerder van rechtswege en zonder inmorastelling in de plaats van deze eigenaars geldig mogen tekenen.

Artikel 35.

Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der verzekering polissen.

Artikel 36.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens een oorzaak eigenaars, dan zal deze bijpremie alleen door deze laatste gedragen en betaald worden.

Artikel 37.

Ingeval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de beheerder, in tegenwoordigheid van die eigenaars, welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden en op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven onder de voorwaarde door zelfde vergadering te bepalen.

Het spreekt nochtans vanzelf dat de rechten der grondpandelijke of bevoorrechte schuldeisers zullen moeten geëerbiedigd worden en deze bepaling zal hun in elk geval geen nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal desgevallend noodzakelijkerwijze moeten ingeroepen worden.

Artikel 38.

Het gebruik van die vergoedingen wordt als volgt geregeld:

a) Indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de beheerder de vergoeding aanwenden tot het herstel der beschadigde delen. Blijkt de vergoeding onvoldoende om het eigendom te herstellen dan zal het tekort door de beheerder bij de eigenaars moeten bijgeëind worden.

Indien door de herbouwing of herstelling een of ander appartement een meerwaarde zou verkrijgen, dan zullen de eigenaars van de andere appartementen, naar evenredigheid van hun aandelen, verhaal hebben tegen de eigenaars die de meerwaarde genieten. Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven tot herstel of verbouwing, dan zal het overschot aan de eigenaars toebehoren

in verhouding met ieders deel in de gemene delen.

b) Moest de ramp de bouw in zijn geheel vernietigen, dan zal de vergoeding voor de heropbouw gebruikt worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er bij eenparigheid der stemmen anders over beslist.

Moest de vergoeding onvoldoende zijn om de kosten van de heropbouw te dekken, dan zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding hunner rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden vanaf het tijdstip waarop die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld geweest zijn; bij gebrek aan betaling zal de wettige intrest van rechtswege en zonder in morastelling lopen te rekenen van de dag die voor de betaling der bijdrage was vastgesteld.

Doch voor het geval de algemene vergadering de heropbouw zou beslist hebben, zullen de medeëigenaars, welke geen deel aan de stemming zouden genomen hebben of diegenen welke zouden tegenstemd hebben, verplicht zijn, op verzoek der andere medeëigenaars hen hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand van de beslissing der vergadering, of indien alle medeëigenaars deze rechten niet wensen over te nemen, aan diegenen der eigenaars welke zulks vragen; doch steeds mits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de vergoeding ten hunnen bate.

De prijs van die afstand zal, ingeval hierover geen akkoord bereikt wordt, vastgesteld worden door een deskundige door de Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank van Veurne aan te stellen, op eenvoudig bevel ten verzoeken van de meest gereede partij. De vastgestelde prijs zal betaald worden: één derde kontant en het saldo per derde ieder jaar, met wettige intrest te betalen ter zelfder tijd als de kapitaals aandelen.

Als het eigendom niet herbouwd wordt zal de onverdeeldeerdheid ophouden en zullen de gemene delen verdeeld of verkocht worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de verkoopprijs van de grond en der uitgebrande of vernielde gebouwen zullen alsdan verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding met hun recht van medeëigendom in de grond en in de gemene delen, zoals hoger bepaald.

c) Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging anders dan door brand, zullen de hiervoren vastgestelde regels van toepassing zijn en zelfs voor het geval er geen enkele vergoeding wordt opgetrokken kan de algemene vergadering bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen de heropbouw van het eigendom beslissen.

Artikel 39.

Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden; dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last er de bijpremie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie tot eventuele heropbouw.

Artikel 40.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars zouden oordelen dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten en premiën van te betalen.

In beide voorgaande gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen, welke tengevolge van gezegde bijverzekeringen zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid over mogen beschikken.

Artikel 41.

Ieder eigenaar of gebruiker van een appartement is verplicht op zijn uitsluitende kosten bij een door de algemene vergadering aangenomen verzekeringsmaatschappij zijn meubilair voldoende te verzekeren tegen brand en andere onheilen alsmede zich te laten verzekeren tegen huurgevaar en verhaal der geburen.

Artikel 42. Ongevallen.

Er zal door alle medeëigenaars door toedoen van de beheerder eveneens een verzekering tegen de ongevallen veroorzaakt aan ieder eigenaar of bewoner van het gebouw alsmede de ongevallen aan gelijk welke derden of aan hun goederen veroorzaakt in of in de naaste omgeving van het gebouw (zo, bijvoorbeeld, de schade aan personen of voertuigen, die zich voor het gebouw bevinden, veroorzaakt door het vallen van voorwerpen of breken van glas of ander materiaal van het gebouw afkomstig.)

Bovenstaande opsomming is slechts aanwijzend en niet beperkend. De modaliteiten en de belangrijkheid ervan zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden. De kosten zullen door alle medeëigenaars gedragen worden evenredig met hun aandelen in de gemene delen.

Afdeling vier: Onderhoud.Artikel 43.

De schildering van alle gemene delen, zoals onder andere de voor- en achtergevels, de buitenzijde der ramen en deuren, zo in voor- als in achtergevels, alle deuren die uitgeven op gemene lokalen, zoals trapzaal en haal, zal geschieden op de tijdstippen en in de kleuren door de algemene vergadering vastgesteld.

Niemand der eigenaars van privatieve gedeelten zal derhalve op eigen initiatief dienaangaande iets mogen ondernemen of wijzigingen mogen aanbrengen.

Artikel 44.

Het onderhoud en rein houden der gemene delen zal geregeld worden door de algemene vergadering.

Artikel 45

De beheerder waakt over de goede staat van onderhoud van het gebouw, voornamelijk der gemene delen en over de goede werking van alle gemene apparaten. Hij houdt toezicht op alle dienstpersoneel.

Afdeling vijf: Gebruik van gangen, overlopen, kelderingen en dergelijke.

Artikel 46.

De gangen, trapzalen, overlopen en bordessen in het gebouw zullen volledig vrij dienen te blijven. Het is derhalve verboden er kinderwagens, rijwielen, vuilnisbakken of wat ook te stallen of te laten staan. Eveneens is het verboden in zelfde plaatsen om het even wat aan de muren of deuren te hangen; eveneens is het verboden rekjes of bakjes of kastjes te laten plaatsen waarin boodschappen en dergelijke kunnen gelegd worden. Slechts indien de algemene vergadering daartoe zou besluiten, mogen die geplaatst worden en dan nog slechts naar het model dat door de algemene vergadering zal worden bepaald. Het is eveneens verboden in zelfde plaatsen huishoudelijke werken uit te voeren.

Artikel 47.

Vloerkleden, stof en opneemdoeken zullen niet mogen gereinigd worden in de gemene delen. Evenmin zullen ze mogen uitgeklopt worden door de vensters. Ze zullen echter ter reiniging dienen te worden toevertrouwd aan een reinigingsinrichting of behandeld met een stofzuiger.

Afdeling zes: Uitzicht.

Artikel 48.

De eigenaars of bewoners zullen aan hun vensters noch reclamebord, noch enige aanplakbrief, noch voorraadkastjes, linnen of andere voorwerpen aanbrengen. Wel is het toegelaten op de toegangsdeur van het appartement of er naast, alsmede aan de inkom op het gelijkvloers en op de daar ingerichte briefbussen een plaatje aan te brengen, volgens het model, door de algemene vergadering aanvaard, waarop naam en beroep, van de titularis, alsmede de verdieping waar hij woont staan aangeduid. Eveneens zal het toegelaten zijn aan de algemene inkomdeur een affiche aan te brengen ingeval van verkoping of verhuring van een appartement.

Afdeling zeven: Innerlijke orde - Zedelijkheid - Salte.

Artikel 49.

De medeëigenaars zullen slechts in de kelders hout mogen zagen, klieven of klein maken. Brandstof of steenkolen zullen slechts mogen binnengebracht worden in de voormiddag vóór tien uur.

Artikel 50.

Het is ten strengste verboden voor de aansluiting op het gasnet gummidarmen of andere darmen te gebruiken. Alle aansluitingen zullen met vaste metalen buizen moeten verricht worden.

Artikel 51.

Medeëigenaars, huurders en/of bewoners zullen onder geen enkel voorwendsel dieren mogen houden, noch in de privatieve lokalen noch in de gemene delen.

De algemene vergadering kan hier enkel ten titel van gedoogzaam-

heid uitzonderingen toestaan voor zeer kleine huisdieren. Deze uitzonderingen zullen door de algemene vergadering met een drie/vierden meerderheid der stemmen dienen toegestaan te worden.

Artikel 52.

De medeëigenaars, huurders, het huispersoneel, de andere bewoners zullen het eigendom betrekken en bewonen als goede huisvaders, zoals men het in rechtstermen pleegt te zeggen. Zij zullen er over waken dat de rust in het gebouw nimmer door hun toedoen of dat van hun dienstpersioneel of van huurders of bezoekers zou gestoord worden. Alle overdreven geluid zal door de bewoners vermeden worden. Muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld worden en radio en televisie zullen mogen gebruikt worden volgens de mogelijk desbetreffende in voege zijnde politiereglementen.

Piano's en radio's zullen op dubbele vilten kleden geplaatst worden, en mogen de medebewoners niet storen. Indien elektrische toestellen gebruikt worden die radiofonische storingen zouden verwekken, zullen deze toestellen van antiparasitaire apparaten moeten voorzien worden. Geen enkele motor zal in het eigendom mogen geplaatst worden; zullen evenwel mogen gebruikt worden stofzuigers, boenmachines en koeltoestellen, alsook alle motoren, welke huishoudelijke toestellen bedienen, onder voorbehoud van hetgeen hoger desbetreffend bepaald.

De eigenaars zullen op eigen kosten en risico mogen aansluiten op het telefoonnet, de aansluiting zal op de meest onzichtbare wijze aangebracht worden.

De toestellen dienen in de privaatieve lokalen zo geplaatst te worden dat zij de andere bewoners van het gebouw niet hinderen.

Artikel 53.

De huurcelen zullen aan de huurders de verbintenis opleggen het eigendom als goede huisvaders te bewonen en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement, waarvan ze zullen erkennen kennis te hebben genomen. In geval van behoorlijk vastgestelde grove overtreding zal het huurkontraakt mogen verbroken worden op aanvraag van de beheerder of van gelijk welke andere vertegenwoordiger der medeëigenaars.

Artikel 54.

De medeëigenaars en al hun rechthebbenden zullen alle verplichtingen moeten naleven inzake stadslasten, politie- en wegenisreglementen.

Artikel 55.

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken, zullen in het eigendom niet mogen opgestapeld worden of bewaard. De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat in de kelders of anderszins geen zaken of eetmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zullen aanwezig zijn.

Artikel 56.

Evenals de onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen

waarvan hiervoor sprake, worden de lasten, gesproten uit de gemene behoeften door alle medeëigenaars gedragen evenredig met hun aandelen in de gemene delen. Alzo de uitgaven voor water, gas, elektriciteit en onderhoud der gemene delen, het loon van de beheerder, de aankoopkosten, onderhoudskosten en vervangingskosten van het gemeenschappelijke materiaal, gereedschap en produkten nodig voor het onderhouden van het gebouw; bureelbe-
nodigheden, briefwisseling, enzovoort.

Artikel 57.

Het individueel verbruik van gas, water en elektriciteit, en alle kosten die met deze diensten verband houden worden gedragen door ieder eigenaar.

Artikel 58.

De proportionele verdeling der lasten mag slechts gewijzigd worden bij eensgezind akkoord van alle medeëigenaars.

Afdeling acht: Algemene schikkingen.

Artikel 59.

De algemene vergadering kan besluiten tot het aanleggen van een reservefonds om het hoofd te kunnen bieden aan grove herstellingen of het vervangen van apparaten of het aanbrengen van grote wijzigingen. Dit reservefonds zal dienen gespijsd te worden door bijdragen der eigenaars van de appartementen en dit in verhouding van hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 60.

Alle betalingen die door de beheerder gevorderd worden hetzij als bijdrage in de gemene lasten en kosten, hetzij als spijzing van het reservefonds, dienen te worden betaald binnen de maand na de opvraging der gelden.
Bij gebrek aan betaling of aansuivering, binnen de drie dagen na een toegezonden herinnering, zal de beheerder de toevoer van elektriciteit, gas en water, het betrokken appartement bedienende, mogen afsnijden. Deze bepaling is wezenlijk en ten strengste op te vatten. De medeëigenaar die in gebreke blijft ensich op welkdanige wijze ook tegen de uitvoering van voornemde strafmaatregel zou verzetten, zal van rechtwege, en zonder in morastelling behoef worden met honderd frank per inbreuk, welke boete in het reservefonds zal gestort worden. De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen vervolgd worden door de beheerder in naam van alle medeëigenaars. Deze bezit daartoe, door het enkel feit van zijn aanstelling en voor de duur van zijn bevoegdheid een kontraktuele volmacht, dewelke onherroepelijk is. Zo de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij, alvorens gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zich daartoe met de Voorzitter verstaan en diens akkoord bekomen, alhoewel hij vandese verstandhouding of van dit akkoord, geen rekenschap zal moeten geven of voorbrengen ten opzichte van derden of van de rechtbanken. Indien de beheerder zelf medeëigenaar is, zal hij de algemene vergadering dienen samen te roepen.

De verschuldigde sommen zullen intrest opbrengen ten voordele van de gemeenschap tegen de rentevoet van zes procent, tot op de dag der wettelijke betaling. Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere eigenaars, indien nodig, zulke sommen moeten storten die noodzakelijk zouden zijn, om de goede gang van de diensten in stand te houden, sommen welke berekend zullen worden volgens hun aandelen in de gemene delen. Indien het appartement van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de beheerder gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen. De beheerder heeft daartoe volle macht en recht; hij wordt daartoe afgevaardigd en hij zal geldige kwijting van de ontvangen huurprijzen afleveren; de huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten, en hij zal tegenover zijn verhuurder bevrijd zijn van de sommen waarover de beheerder hem kwijting heeft gegeven.

Artikel 61.

De beheerder instrueert de betwistingen aangaande de gemene delen ten overstaan van derden of de Openbare Besturen. Hij brengt verslag uit bij de algemene vergadering, die zal beslissen over de maatregelen te treffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen. In spoedeisende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel 62.

Ingeval van overlijden van een eigenaar, zullen al deze verplichtingen en rechten overgaan op zijn erfgenamen en/of opvolgers met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen. In geval van overgang van een appartement door erfenis, vrijwillige of gedwongen verkoop of welkdanige vervreemding, blijft de provisosom voor de gemene uitgaven gestort, aan het appartement gehecht als onafscheidelijke bijhorigheid en op welke provisosom de bijdrage voor de uitgaven nooit zal mogen aangerekend worden. Deze uitgaven zullen berekend worden en afgesloten door de zorgen van de beheerder op de dag van de ingetreding door de koper of verwerver en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs ingeval van ingebreke blijven van de verkoper of overdrager.

Artikel 63.

In geval van onenigheid tussen een of meer eigenaars en de beheerder, of tussen een of meerdere eigenaars onderling betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van medeëigendom of welk ander punt ook, zal de betwisting voorgelegd worden aan de algemene vergadering die zetelen zal in verzoening. Komt een akkoord tot stand, zo zal er verslagschrift van worden opgesteld. Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen. Vervolgelingen tot betaling zullen voor de Vrederechter ingespannen worden.

Afdeling negen: Diverse.

Artikel 64.

De eigenaar door wiens appartement gemene buizen, leidingen,

kokers en pijpen lopen zal daarop slechts nieuwe aansluitingen mogen doen mits de toestemming van de algemene vergadering. Indien in het privaatief gedeelte gemetste schouwlijven voortkomen mag elke eigenaar of gebruiker slechts zijn afzonderlijke rookpijp gebruiken en hij zal nooit rechtstreeks mogen aansluiten op de moederpijp.

Ieder mede-eigenaar zal verder dienen te gedogen dat in de kelder langsheen de muur en tegen de zijdering pijpen, leidingen en dergelijke zouden aangebracht worden.

Artikel 65.

Afwijkingen aan de bepalingen van huidig algemeen reglement zulle, slechts mogen toegestaan worden door de algemene vergadering beslissend bij meerderheid van drie/vierden der stemmen. Iedere overtreding van om het even welke bepaling van onderhavig reglement brengt voor de overtreder de verplichting mede alle materiële en morele schade, die door zijn toedoen zou ontstaan zijn, te vergoeden. Desgevallend kan hij door de algemene vergadering verplicht worden alles te herstellen in de oorspronkelijke toestand.

Artikel 66.

Alle afwijkingen, toevoegingen, wijzigingen en dergelijke die door de basisakte zouden worden bedongen, zulle voor gevolg hebben dat de daarmede in onderhavig reglement strijdige bepalingen zullen geacht worden als niet geschreven zijnde.

Artikel 67.

Voor al wat niet in onderhavig reglement of in de basisakte met andere aangehechte dokumenten zou voorzien zijn, wordt verwezen naarvde Wet en de plaatselijke gebruiken.

Artikel 68.

Alle overdragende of verklarende akten van eigendom -genot of andere, huurkontrakten inbegrepen, zullen uitdrukkelijk melding moeten maken dat de nieuwe belanghebbenden volledig kennis hebben van huidige akte, de basisakte, aangehechte stukken en dat ze van rechtswege in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar of betrekker te zijn geworden van een deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen dier er uit voortvloeien of zouden voortvloeien.

Getekend "ne varietur" door de echtgenoten Cyrille Peerlinck-Commerman en de Notaris, om gehecht te blijven aan een basisakte op heden verleden voor ondergete ende Notaris, de twintigste november negentienhonderd zeven en zestig.