

13 167

23 Mei 1961
Spot akte voor
Flatgebouw



Ten jare NEGENTIENHONDERD EEN EN ZESTIG, de DRIE EN TWINTIG MEI.

Voor meester Georges MOENECLAËY, Notaris, verblijvende te Torhout.

ZIJN VERSCHENEN :

De Heer Hilaire-Joseph DEMEYER, beheerder van maatschappijen geboren te Woumen op dertien Juni negentienhonderd en elf, handelend in eigen naam en als gevolmachtigde over zijn echtgenote Mevrouw Marie-Thérèse-Joseph LOGGHE, zonder beroep, geboren te Torhout op vijftien Mei negentienhonderd veertien, samen wonende te Torhout, Costendestraat 6. Voormelde personen zullen aangeduid worden onder de benaming "de comparanten".

De comparanten hebben, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van tegenwoordige akte, uiteengezet als volgt :

Voorafgaandelijke uiteenzetting :

De gemeenschap bestaande tussen de Heer en Mevrouw Hilaire Demeyer zijn onverdeelde eigenaars van volgend goed :

Arrondissement Gent. - STAD GENT. - Een flatgebouw in opbouw, staande op het terrein, waarop destijds was opgericht :

1) Een Handelshuis, met twee verdiepingen, werkplaatsen, inrijpoort, verdere aanhankelijkheden, koer en tuin, gestaan en gelegen te Gent, Brabantdam, nummer 95, met uitgang naar de Sint-Kristoffelstraat; gekadastreerd Sectie D nummer 2010/Z met een oppervlakte volgens kadaster en titel van zes aren, veertig centiaren.

2) Een huis met "porte-cochère (uitgangspoort) en aanhankelijkheden gelegen Brabantdam 97, gekadastreerd of vroeger gekadastreerd onder Sectie D nummer 2010/V, met een oppervlakte volgens kadaster en titel van zes aren drie en veertig centiaren.

Oorsprong van eigendom. - Hun toebehorende in onverdeelheid te weten :

1) het in opbouw zijnde gebouw om deze te hebben opgericht op eigen kosten.

2) het terrein, toebehorende aan de gemeenschap der comparanten : A. enerzijds bij aankoop jegens Mevrouw Alixa Dierickx, weduwe De Baets, wonende te Gent, vruchtgebruikster, en jegens Mijnheer Stefanus De Baets, handelaar, wonende te Gent, naakte eigenaar, blijktens akte verleden voor Notaris Moeneclaey te Torhout op een en twintig November negentienhonderd acht en vijftig, overgeschreven ten kantore van hypothecken te Gent op twaalf December daarna, boek 1458 nr 29.

B. anderzijds, bij aankoop jegens de verzekeringsmaatschappij Naamloze Vennootschap "Minervé-Vie" waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Sint Gilles, Brussel, Gulden Vlieslaan 77-78, ingeschreven in het handelsregister te Brussel onder nummer 866, waarvoor optraden, de heer Raoul de Maleingreau d'Hembise en de heer Henri Minet, respectievelijk handelend in hun hoedanigheid van voorzitter van de

X 578079
genn. afschrift
17 x 19.2

eerste blad

[Handwritten signatures and initials]
H.L.
[Large handwritten flourish]

beheerraad en directeur-generaal van de Naamloze Vennootschap "Minerve-Vie", blijkens akte van een en twintig Maart negentienhonderd negen en vijftig voor Notaris Englebert te Brussel overgeschreven ten kantore van Hypotheken te Gent op vierde April daarna, boek 1486 nummer 27.

Voorschreven goed onder A. behoorde toe aan de heer Stephanus De Baets, voornoemd, voor de naakte eigendom, ingevolge akte gifte verleden voor Notaris Joseph Van Innis te Zingem op zeventende Oktober negentienhonderd vijf en vijftig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Gent op een en twintig Oktober negentienhonderd vijf en vijftig boek 1177 nr 15. Het vruchtgebruik op voorschreven goed werd in deze akte voorbehouden voor Mijnheer Hector De Baets en zijn echtgenote Mevrouw Alixa Dierickx voornoemd. Mijnheer Hector De Baets is overleden te Gent op twee en twintig Februari negentienhonderd zeven en vijftig. De echtgenoten Hector De Baets-Dierickx voornoemd hadden het goed aangekocht jegens de echtgenoten Bouckaert Georges-Augustus Brussel, bij akte verleden voor Notaris George Rombout te Gent op vijf Augustus negentienhonderd zes en twintig, overgeschreven te Gent op vijftien September negentienhonderd zes en twintig, boek 5058 nr 20.

De echtgenoten Bouckaert-Feldheim waren er eigenaars van sinds meer dan dertig jaar.

Voorschreven goed onder B. werd door de Naamloze Vennootschap "Minerve-Vie" aangekocht van de Naamloze Vennootschap "Comptoir des Textiles Naturels et Artificiels", afgekort "Cotenaar", gevestigd te Gent volgens akte van Notaris Van De Velde uit Gent op een Februari negentienhonderd een en vijftig overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent op een en dertig Maart daarna, boek 794 nummer 5.

De vennootschap "Cotenaar" had het goed aangekocht van de
1) Samenwerkende vennootschap "Handelsvereniging van den eigenaars- en landbouwersbond van Oost-Vlaanderen H.E.L.B.O." waarvan de zetel te Gent gevestigd was. 2) de Heer Charles Sturm, Weduwnaar van Clothilde-Marie Van Hoorebeke uit Gent. 3) Mejuffer Martha Sturm, verblijvend te Hekelgem; 4) Mevrouw Marguerite Sturm; 5) Mevrouw Germaine Sturm, beiden verblijvend te Ukkel; 6) Mejuffer Dionisia Sturm, verblijvend te Maredret-Sosoye; 7) Mevrouw Joanna Sturm, echtgenote Lucia De Fooz of Defoos, samen wonende te Gent, volgens akte van Notaris Edmond Amelot te Gent op negen en twintig April negentienhonderd vijf en veertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent op vier en twintig Juni negentienhonderd zes en veertig, boek 460 nummer 16.

De samenwerkende vennootschap "Handelsvereniging van den eigenaars- en landbouwersbond van Oost-Vlaanderen H.E.L.B.O." en de algehele gemeenschap van goederen bestaan hebbend tussen Mijnheer Charles Sturm en zijn echtgenote Mevrouw Clothilde-Marie Van Hoorebeke, volgens huwelijkskontraakt van achtien April negentienhonderd, verleden bij Notaris Van Hoorebeke te Eekloo, waren eigenaars van voornoemd goed door het

§ advokaat, en
Mevrouw Feld-
heim Marguerite
wonende te Sint
Gilles,





X 578080

verkregen te hebben van de " L'association des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul de la Province de Liège ", vereniging zonder winstgevend doel, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd was te Ans, volgens akte verleden bij Notaris Van der Eecken te Gent op zeventien Juli negentienhonderd vier en veertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent op vijf Augustus negentienhonderd vier en veertig, overgeschreven boek 392 nummer 24.

Mevrouw Clothilde Van Hoorebeke, zonder beroep, echtgenote Charles-Josephus Sturm, verblijvend te Gent, is er overleden op twaalf Februari negentienhonderd zes en veertig, achterlatend als donataris van het grootste beschikbaar gedeelte, haar voormelde echtgenoot, dit volgens de wederzijdse schenking in het huwelijkskontraakt begrepen, en achterlatend als enige wettige erfgenamen haar vijf kinderen, voormelde Mejuffer Martha, Mevrouw Marguerite, Mevrouw Germaine, Mejuffer Dionisia, en Mevrouw Joanna Sturm.

Ieder verkrijger van een appartement zal zich met voormelde oorsprong van eigendom vergenoegen en geen andere titel van eigendom mogen eisen dan een uitgifte van zijn akte van eigendomsverkrijging.

BASISAKTE.

De comparanten hebben beslist op dit terrein een flatgebouw op te richten onder de benaming "Résidence Lamartine".

Dit gebouw is thans in opbouw volgens de hierbijgevoegde plannen dewelke onderworpen zijn aan de goedkeuring van de bevoegde diensten inzake gebouwenoprichting. De onderneming zijnde uitgevoerd op eigen risico volgens de goedgekeurde plannen voor de bevoegde overheid.

Met het oog op de horizontale verdeling van de eigendom hebben de comparanten beslist het onroerend goed "Résidence Lamartine" te stellen onder het regiem van medeigendom en haar een onroerend statuut te verlenen.

Na deze uiteenzetting heeft hij ons aanzoekt zijn wil te akteren om dit gebouw "Résidence Lamartine" onder het regiem der medeigendom te plaatsen, gelijkvormig de wet dato acht Juli negentienhonderd vier en twintig, vormende artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Daarom werd een reglement van medeigendom opgesteld dat de rechten van eigendom en medeigendom bepaalt, de manier waarop de gemene gedeelten zullen worden opgericht en de bijdragen vastlegt van elke medeigenaar in de gemene uitgaven.

Dit reglement omvat :

de regeling nopens de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring, het genot en desgevallend de transformatie of heropbouw van al of een gedeelte van het onroerend goed, alsmede de beschrijving der appartementen en de verdelingstabel der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

tweede blad

Handwritten signatures and initials:
J.B.
V.L.L.
A.

Deze schikkingen en de erfdiensbaerheden die er uit voortvloei- en, zijn verplichtend voor alle mede-eigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige en slechts voor wijziging vatbaar in de daarin- gestelde voorwaarden.

Dit statuut zal, overigens, tegenstelbaar zijn aan iedereen door het overschrijven ten kantore van grondpanden te Gent.

Vervolgens hebben de comparanten ons overhandigd om aange- hecht te worden aan tegenwoordige akte volgende documenten :

1) Aangehecht stuk onder I. : voormeld reglement van mede- eigendom.

2) aangehechte stukken onder II : Kelderplan - plan gelijk- vloers - plan van eerste tot vijfde verdieping - plan zesde verdieping - dakplan - liggingsplan.

De plannen der verdiepingen kunnen gewijzigd worden zoals hierna voorzien, of volgens door de bevoegde overheid en de diensten welke water, gas en electriciteit leveren voor het ge- bouw, zou gevorderd worden, alsmede nog deze wijzigingen onder- gaan die zich opdringen om te voldoen aan de bouwtechniek of tot verbetering der gemene gedeelten of tot meer doelmatigheid van de gemene toestellen.

Deze documenten vullen zich zelf aan, en vormen een geheel, zij worden gelezen en verstaan de ene in functie van de andere.

Bijgevolg zullen ze hier aangehecht blijven, na lezing en na getekend te zijn door de comparanten en de Notaris en voorge- legd aan de registratie tegelijkertijd met deze akte waarvan zij voortaan deel zal uitmaken.

Verklaring van verdeling van de eigendom.

De comparanten verklaren deze eigendom te verdelen in apparte- menten en privatieve lokalen.

Deze wilsverklaring, alhier opgenomen, bij tegenwoordige ak- te, maakt terstond van de appartementen en andere privatieve lokalen afzonderlijke erven, die kunnen dienen als voorwerp van eigendomsoverdrachten zo onder de levenden als bij over- lijden en van om het even welke overeenkomsten.

Ieder van deze appartementen of privatieve gedeelten omvat :

a) een privaatief en uitsluitelijk eigendoms gedeelten.

b) een bepaald aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed dewelke zich bevinden in staat van me- de eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een appartement of privaatief lokaal brengt noodzakelijk met zich mee de vervreemding van het pri- vatief gedeelte en der aandelen in de gemene gedeelten dewel- ke er onafscheidbaar aankleven.

De creatie van deze appartementen en privatieve gedeelten zijn oorzaak van het bestaan der gedeelten gemeen aan deze verscheidene erven.

De gemene gedeelten zijn verdeeld in tienduizendsten. Zij zij in staat van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De appartementen en privatieve lokalen zijn beschreven en figureren op de plannen en andere documenten gehecht aan tegenwoordige akte, dewelke onderscheiden welke lokalen en elementen privaatief en gemeenschappelijk zijn alsmede de verdeling der gemene gedeelten ten opzichte van ieder de privatieve elementen makende het geheel van het onroerend goed.

Rechtskundig Programma.

De comparanten zullen aan de liefhebbers die zich aanbieden, de appartementen kunnen verkopen in onvoltooide staat, en in de mate dat deze voltooiing nog zal dienen uitgevoerd, het voltooiingswerd van het privaatief gedeelte makende desgevallend het voorwerp van een aannemingscontract.

Hij zal de werken toevertrouwen aan aannemers van beroep, en subrogeert desgevallend de verkrijgers in zijn rechten, hoofdens de contracten aangegaan met deze aannemers.

Betrekkelijk deze aannemingscontracten voor de voltooiing van het privaatief gedeelte zullen de comparanten desgevallend de hoedanigheid kunnen nemen van algemene aannemer, de verkrijgers zijnde alsdan voor wat betreft die aannemingscontract de bouwheer.

Dat aannemingscontract is een "huur-aaneming" onderworpen aan de rechtsregels eigen aan dergelijke overeenkomst.

Vanaf het verlijden der authentieke akte zal de verkrijger de eigendom en het genot hebben van zijn verworven appartement, maar onder de uitdrukkelijke verplichting te doen bouwen om de voltooiing zo van de privatieve als van de gemeenschappelijke gedeelten gelijktijdig te verwezenlijken, behoudens andersluidende overeenkomst.

De verkrijger zal geen intrek mogen nemen vooraleer hij het bedrag der sommen welke eisbaar zijn geworden, geregeld heeft aan de comparanten.

Tot zekerheid en waarborg van het saldo der koopprijs drie jaar intresten, door de wet bevoorrand aan zes procent, zullen de comparanten de ambtshalve inschrijving kunnen voorderen als naar rechte.

Tot zekerheid en waarborg van de aannemingsprijs, drie jaar intresten bevoorrand door de wet en een bedrag van tien duizend frank (alhier geschat enkel om te voldoen aan de hypotheekwet) teneinde het verhaal van de schuldeiser te verzekeren voor welkdanige en niet bevoorrechte kosten, daarin begrepen erelonen van pleitbezorgers en advokaten, waartoe hij zou genoodzaakt zijn tot dekking van zijn schuldvordering, zal de verkrijger en bouwheer zijn verworven goed speciaal in hypotheek geven.

Nochtans zullen de comparanten deze inschrijving volgens

derde blad

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "M. L.", followed by a smaller signature and the letter "A".

overeenkomst slechts nemen, op kosten van de bouwheer bij gebreke aan betaling en na aangetekende en vruchteloos gebleven verwittiging.

Het is de verkrijger en bouwheer verboden zijn verworven goed te vervreemden of in hypotheek te geven vooraleer de volledige betaling van de prijs, tenzij dat ingeval van hypotheekstelling, de bekomen fondsen bij delegatie dienen tot regeling der koopprijs en aannemingsprijs en zij voldoende zijn tot dekking van deze saldo's.

Bij gebreke aan betaling hebben de comparanten het recht om de ontbinding der verkoop en de aannemingsovereenkomst te vragen met schadevergoeding of zo hij er de voorkeur aan geeft de uitvoering ervan te vervolgen met alle middelen als naar rechte en namelijk bij dadelijke uitwinning, onverminderd de aanwending, gelijktijdig of niet, van alle andere vervolgangs- en uitvoeringsmiddelen op al de goederen, roerende en onroerende, van de verkrijger en bouwheer.

Levering en aanvaarding.

De comparanten zullen het recht hebben tot levering der private gedeelten over te gaan zodra deze gelijkvormig hun bestemming kunnen gebruikt worden.

Benevens deze uitdrukkelijke levering of aanvaarding is er overeengekomen, dat als aanvaarding zal gelden het feit dat de verkrijger bezit neemt of laat nemen van zijn appartement en / of de totale prijs geregeld heeft zonder bepaald voorbehoud.

Gemeenzaamheid der gevelmuren.

De gemeenzaamheid der over te nemen scheidingsmuren zijn in de koopprijs begrepen.

Aanvang der Gemeenschappelijke lasten en diensten.

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen zodra de gemeenschappelijke gedeelten in bruikbare staat zijn gesteld.

Vanaf dit ogenblik zullen alle appartementen in bewoonbare staat, bijdragen voor hun aandeel in de betaling der gemeenschappelijke lasten geboekt door de beheerder, en de mede-eigenaars zullen moeten samenkomen in algemene vergadering voor de benoeming van een voorzitter en twee bijzitters, dewelke de beheerraad zullen vormen.

De algemene vergadering zal eveneens de beheerder aanstellen.

Daarenboven zal deze vergadering op haar dagorde hebben en in behandeling nemen: de afsluiting of de overname van alle verzekeringen, alle contracten van onderhoud van de lift, en alle nuttige maatregelen tot bewaring, onderhoud en goede werking van de gemeenschappelijke gedeelten.

Benevens de gemeenschappelijke uitgaven, zoals voorzien bij dit reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zulle nog als gemene uitgaven aanzien zijn waartoe de mede-eigenaars zullen bijdragen in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten:

1) de verbranding van de centrale verwarming, zelfs vooraleer de aflevering, gezien deze verwarming bijdraagt om de bewoonbaarheid te bevorderen en tot bescherming van sommige elementen van het gebouw.

2) de kosten van aansluiting, plaatsing en abonnement der algemene tellers voor water, gas en electriciteit en verwarming met uitzondering van de particuliere welke kosten gedragen worden door de eigenaar wie het behoort.

Kosten.

De verkrijgers van ieder appartement of privaatief lokaal zullen een bedrag betalen van twee duizend frank als bijdrage in de kosten van tegenwoordige akte, mits hetwelk zij recht zullen hebben op een vrij afschrift van de basisakte met reglement van mede-eigendom, plans niet inbegrepen.

Bevestiging van Burgerstand en Woonstkeuze.

Ondergetekende Notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist bevestigt de echtheid van de naam, voornamen plaats en datum van geboorte van de comparanten.

Voor de uitvoering dezer doen de comparanten woonstkeuze ter studie van de ondergetekende Notaris.

WAARVAN AKTE.

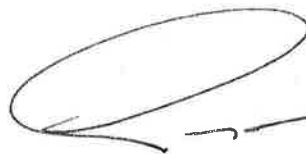
goedgekeurd de
doorhaling van
een woord als
nietig in dees.

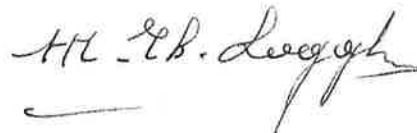
Gedaan en verleden te Torhout.

En na gedane voorlezing van tegenwoordige akte met aangehechte stukken hebben de comparanten en wij, Notaris, getekend.

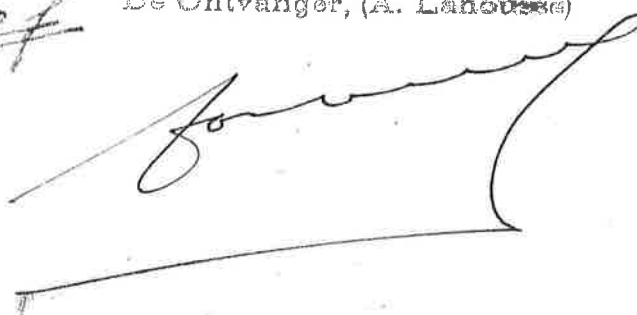
EB
H.C.-d.



H.C. Deeghe


Geboekt twee blad geen verzending.
te Torhout, drie en twintig mei.
1900 een en zestig, boek 5/17 blad 91 vak 10
Ontvangen: honderd frank
100 f De Ontvanger, (A. Lahoussé)



HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING. (zie volgende artikelen)

- draagwijde 1.
- wijzigingen en aanvullingen 2.
- reglement van inwendige orde of politie 3.
- boek van beheer 4.

HOOFDSTUK II. ONVERDEELDE EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Sectie I: Principiep 5-6.

Sectie II: Beschrijving, aanduiding en ligging der appartementen en verdelingstabel der aandelen.
-beschrijving 7.
-verdelingstabel 8.

Sectie III: De gemeenschappelijke gedeelten. 9

Sectie IV: De private gedeelten.

- samenstelling 10
- rechten op de private gedeelten 11
- a) op de eigenlijke private gedeelten 12
- b) op de gemeenschappelijke gedeelten binnen de appartementen 13
- stijl en harmonie van het gebouw 14
- radio, televisie, telefoon 15
- bijhorigheden 16
- =inkomen, doorgangen, sanitaire installaties 17
- 18

Sectie V. Eridienstbaarheden.

HOOFDSTUK III. BEHEER VAN HET GEBOUW.

Sectie I. De Algemene Vergadering.

- princiep 19
- bindende kracht 20
- verplichte en facultatieve vergaderingen 21
- uitnodiging 22
- de voorzitter 23
- het bureel of de beheerraad 24
- aanwezigheidslijst 25
- aantal stemmen 26
- dagorde 27
- samenstelling 28
- geldigheid der beslissingen 29
- quorum der beslissingen 30
- register der beslissingen 31

Sectie II. De Beheerder.

- princiep 32
- aanduiding 33
- zending 34

HOOFDSTUK IV. VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

Sectie I. Samenstelling en bijdrage.

- samenstelling 35
- bijdrage 36
- belastingen 37



Handwritten initials and a signature in the top right corner.

H. L. 75
A

- burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaar 38.
- verhoging der gemeenschappelijke lasten voor eigen rekening. 39

Sectie II. De Algemene Diensten.

- de huisbewaarder(ster) 40 tot 44
- water, gas, electriciteit, verwarming en lift. 45

Sectie III. Betaling der gemeenschappelijke uitgaven.

- provisie 46
- reservefonds 47
- dwangmiddelen 48
- afrekeningen 49
- verkoop van een appartement 50

Sectie IV. Ontvangsten.

51

HOOFDSTUK V. HERSTELLINGEN.

- princiep 52
- dringende herstellingen 53
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen 54
- niet noodzakelijke herstellingen 55

HOOFDSTUK VI. ALGEMENE REGELS VAN INWENDIGE ORDE.

- bestemming der lokalen 56-57
- onderhoud 58
- verhuizingen 59
- uitzicht 60
- verbodsbepalingen 61 tot 66
- rust en zedelijkheid 67-68
- bij afwezigheid 69
- zending van de bouwmeester 70

HOOFDSTUK VII. VERZEKERING EN HEROPBOUW.

Sectie I. Het onroerend goed

71 tot 75

Sectie II. Ongevallen

76

HOOFDSTUK VIII. ALGEMENE BESCHIKKINGEN

77-78

H L
RA

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Résidence Lamartine, Brabantdam 97 te Gent.

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. Draagwijdte.

Bij toepassing van artikel 577 bis paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924) hebben de comparanten het statuut gevestigd van het onroerend goed met als voorwerp de regeling van al wat betreft de verdeling van deze eigendom, de bewaring, het genot, de onderhoud en desgevallend de heropbouw van het onroerend goed, zoals volgt.

Deze schikkingen en de erfdienstbaarheden die er uit voortvloeien, zijn van zakelijke recht en binden alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of bewoners. Ze zijn bijgevolg tegenstelbaar aan derden, door de overschrijving ten kantore van grondpanden onder wiens ambtsgebied het goed gelegen is.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van eigendomsoverdracht, eigendomsaanwijzing of van genot (inbegrepen de huurovereenkomsten); ofwel moeten vermelden dat de belanghebbenden volledige kennis hebben van dit reglement van mede-eigendom en in de plaats gesteld worden van alle rechten en plichten hoofdens deze, alleen door het feit van eigendoms-overgang, of om 't even ten welke titel zij een deel van het gebouw betrekken.

Artikel 2. Wijzigingen en aanvullingen.

Dit reglement kan gewijzigd in de daarin gestelde voorwaarden, mits $\frac{3}{4}$ stemmen der Algemene Vergadering, uitgenomen voor de wijzigingen der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten voor dewelke eenparigheid vereist wordt.

Dit reglement kan aangevuld door nieuwe beschikkingen, in dezelfde voorwaarden als voor de wijzigingen.

De wijzigingen en aanvullingen aan dit Algemeen Reglement zullen, omwille van haar zakelijk karakter, moeten overgeschreven ten kantore van grondpanden. Met dit doel zal een gelijkvormig afschrift van het proces-verbaal dienaangaande, neergelegd worden onder de minuten van een daartoe aangezochte notaris.

Artikel 3. Reglement van inwendige orde en politie.

Daarenboven en zo nodig zal de beheerder, desgevallend met de goedkeuring van de Algemene Vergadering, beslissen bij gewone meerderheid, een bijzonder reglement van inwendige orde en

H. L. 20
K

politie op te stellen, welke de bijzonderheden van het leven in
gemeenschap regelt. Dit reglement van inwendige orde en politie
is van geen zakelijk recht, maar verplichtend opgelegd aan alle
inwoners.

Artikel 4. Boek van Beheer.

Dit reglement, alsmede de wijzigingen en aanvullingen, be-
slist bij Algemene Vergadering, samen met het reglement van in-
wendige orde of politie, worden in een bijzonder boek gebundeld
genoemd "Boek van Beheer" en door de beheerder bijgehouden.

Een duplicaat van dit boek zal bij de huisbewaarder neerge-
legd worden ter inzage van alle belanghebbenden, medeigenaars,
huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed
zal de partij, die vervreemdt, op uitdrukkelijke wijze de aan-
dacht 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 te zijn van gelijk welk deel van het
onroerend goed, in de plaats gesteld zijn voor alle rechten en
verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen welke dit
boek van beheer inhoudt en hij zal ertoe gehouden zijn deze te aan-
vaarden evenals zijn rechthebbenden.

HOOFDSTUK II. ONVERDEELDE EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Sectie I.

Artikel 5. Principiep.

Het onroerend goed bevat gedeelten waarvan ieder eigenaar
de privatieve eigendom zal hebben en gemene gedeelten waarvan de
eigendom onverdeeld toebehoren zal aan alle eigenaars, ieder
voor een aandeel.

De privatieve gedeelten worden genoemd appartementen, loka-
len, kelders, winkels of onder de meer algemene term "apparte-
menten."

De gemeenschappelijke gedeelten zijn verdeeld in tienduizendste
toegekend aan de appartementen, in evenredigheid met de respec-
tievelijke waarden van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen definitief aanvaard, ongeacht
de wijzigingen aan de privatieve gedeelten, door verbetering,
verfraaiing, enz.

Artikel 6.

Gedurende de bouwwerken zullen de comparanten en nadien de

111-2-10

Algemene Vergadering de samenstelling van de gemeenschappelijke gedeelten en privatieve gedeelten kunnen wijzigen, voor zover zij de verworven rechten der mede-eigenaars, alsmede het uitzicht en de bestemming van de appartementen eerbiedigen.

De plaats en configuratie der verkochte privatieve gedeelten zullen slechts op definitieve wijze vastgelegd zijn in de akte verkoop, waarbij een bijzonder plan zal gehecht zijn, telkens deze verkochte appartementen niet gelijkvormig zullen zijn aan de types welke figureren op de plannen aangehecht aan de basisakte.

Sectie II. Beschrijving - aanduiding- ligging en verdelingstabel.

Artikel 7. Beschrijving.

Hierna volgt de beschrijving en inwendige verdeling van het gebouw, de aanduiding en ligging der appartementen alsmede de tabel met de aanduiding van het aandeel van de privatieve gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Onder de benaming "Residence Lamartine" wordt verstaan een complex met hoofdingang op de Brabantdam en staande op de grond waarop destijds een handelshuis, met aanhankelijkheden, en een huis met aanhankelijkheden was gevestigd, respectievelijk nummer 95 en 97, met een totale oppervlakte van 12 aren en 83 centiaren. Dit gebouw zal ingedeeld zijn in een kelderverdieping, een gelijkvloers en zes verdiepingen.

I. Kelderingen.

a) privatieve gedeelten:

- 1) vier en twintig kelders voor de appartementen genummerd :
Links van l26 midden links van l26 midden rechts van l26
Rechts van l26
- 2) een grote privatieve kelder, medegaande met de winkel op het gelijkvloers.

b) gemeenschappelijke gedeelten:

- in horizontale doorsnede: de gangen, trapzaal, lift, liftkoker, twee verwarmingskelders, drie sceptische putten, twee kelders voor huishoudelijke afval, twee kelders voor gastellers.
- in verticale doorsnede: verluchting, vuilnisschachten, schouwpijpen en verscheidene buizen en leidingen.


II. Gelijkvloers.

a) privatieve gedeelten:

- een grote winkel, met verscheidene uitgangen op de Brabantdam.
- 24 brievenbussen genummerd van één tot 24.
- 24 tellers voor electriciteit genummerd van 1 tot 24.

b) gemeenschappelijke gedeelten:

- in horizontale doorsnede: -beide hoofdingangen met trapzaal
-de liftkoker.
- in verticale doorsnede: de vuilnisschachten, verluch-

H.L. 

ting, schouwpijpen en verscheidene buizen en leidingen.

III. VERDIEPINGEN:

a) 1ste verdiep, vier appartementen bevattend.

a) privatieve gedeelten:

- bestaande in: -Hall
-badkamer
-W.C.
-bergplaats
-living
-2 slaapkamers
-keuken
-sas

2de tot 5de verdieping, elk vier appartementen bevattend.

- bestaande in: -Hall
-badkamer
-W.C.
-bergplaats
-living
-slaapkamer
-slaapkamer met terras
-keuken
-sas

b) gemeenschappelijke gedeelten: 1ste tot vijfde verdieping,
bestaande uit:

- in horizontale doorsnede: -trapzaal + trap
-liftkoker
-in verticale doorsnede : -verluchting
-schouwpijpen
-vuilniskoker
-verscheidene buizen en leidingen.

B. Zesde verdieping, in achteruitbouw, eveneens vier appartementen bevattend.

a) privatieve gedeelten:

- bestaande in: -hall
-badkamer
-W.C.
-living met terras
-slaapkamer met terras
-slaapkamer
-keuken

b) gemeenschappelijke gedeelten:

- in horizontale doorsnede : -trapzaal met trap
-liftkoker
-dak
-in verticale doorsnede: -verluchting
-schouwpijpen
-vuilniskoker
-verscheidene buizen en leidingen.

H.S. 110
A

Artikel 8. Verdelingstabel der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten:

	<u>Privatief gedeelte</u>	<u>Terras</u> <u>achterzijde</u>	<u>Terras</u> <u>voorzijde</u>	<u>kelder</u>	<u>aandelen</u>
1L	91,41 m2	-	-	4,17 m2	364
2L	91,41 m2	2,80 m2	-	3,84 m2	364
3L	91,41 m2	2,80 m2	-	3,80 m2	364
4L	91,41 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
5L	91,41 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
6L	77,72 m2	2,80 m2	13,68 m2	3,75 m2	308
1ML	91,10 m2	-	-	4,35 m2	364
2ML	91,10 m2	2,80 m2	-	4 - m2	364
3ML	91,10 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
4ML	91,10 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
5ML	91,10 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
6ML	77,46 m2	2,80 m2	13,64 m2	3,75 m2	308
1MR	91,10 m2	-	-	5 - m2	364
2MR	91,10 m2	2,80 m2	-	4,12 m2	364
3MR	91,10 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
4MR	91,10 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
5MR	91,10 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	364
6MR	77,46 m2	2,80 m2	13,64 m2	3,75 m2	308
1R	97,72 m2	-	-	4,10 m2	380
2 R	97,72 m2	2,80 m2	-	3,96 m2	380
3 R	97,72 m2	2,80 m2	-	4,25 m2	380
4 R	97,72 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	380
5 R	97,72 m2	2,80 m2	-	3,75 m2	380
6 R	84,13 m2	2,80 m2	13,60 m2	3,62 m2	332
G	349,05 m2	-	-	131,84 m2	<u>1384</u> 10.000

M.L. 1/10
S.A.

Sectie III.

Artikel 9. De gemeenschappelijke gedeelten.

Onder de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed zijn begrepen, alhoewel tegenwoordige opsomming niet mag aanzien als beperkend doch slechts als aanduiding: benevens het terrein : De muren; het betonnen geraamte van het onroerend goed; de uitwendige versieringen der gevels, der balcon en vensters en al wat bijdraagt tot het esthetisch uitzicht van het gebouw van buiten uit gezien; de schoorsteenpijpen en verluchtungs-pijpen; alle welkdanige canalísaties of leidingen voor water, gas electriciteit en verwarming; verder het alles tot aan de riool; behoudens de gedeelten van deze canalísaties of leidingen binnen de appartementen op voorwaarde dat ze dienen tot het uitsluitelijk en particulier gebruik van deze appartementen en kelders.

De ingangen met hun deuren, portalen en voorhallen, tot gemeenschappelijk gebruik. De trappen, trapzalen, keldertrappen de bordessen, doorgangen en keldergangen; de volledige liften met hun machines bijhorigheiden en buizen (de radiatoren en buizen binnen het appartement tot particulier gebruik bestemd zijn privatieve gedeelten.) Het dak boven het gebouw met de trappen; de lokalen voor de centrale verwarming, verwarmingsketel en bijhorigheden, de tellers, de bergplaats voor de fietsen.

In het algemeen alle gedeelten van het onroerend goed die niet bestemd zijn tot het uitsluitelijk gebruik van een der mede-eigenaars of die volgens de wet van 8 juli 1924 of de gebruiken, als gemeenschappelijk aanzien worden.

De gemeenschappelijke gedeelten mogen niet vervreemd of bezwaard worden met zakelijke rechten of inbeslaggenomen tenzij samen met de appartementen waarbij zij behoren en voor de aandelen betrekkelijk deze bestanddelen.

De hypotheek of welkdanig zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaart van rechtswege het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat ervan afhangt.

Sectie IV. De privatieve gedeelten.

Artikel 10. Samenstelling.

Elke privatieve eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement, bij uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten en namelijk: de plankenvloer, parketvloer of welkdanige vloerbekleding met hun steun; de binnen scheidingswanden met hun deuren; de gemeenzaamheid der scheidingswanden met hun deuren; de gemeenzaamheid der scheidingswanden tussen de appartementen onderling; de vensters uitgevende op straat of op de koer met hun luiken of rolluiken; de leuning; de deuren van de bordessen; alle canalísaties binnen de appartementen; de particuliere sanitaire installatie; het glas in deuren en vensters; het plakwerk van het plafond met zijn versiering; de balustrering en binnenversiering

H.L. 70
[Handwritten signature]

samengevat al wat zich bevindt binnen de appartementen en zelfs hetgeen zich buiten deze lokalen bevindt, maar dienstig tot het exclusief gebruik van gezegde lokalen, bijvoorbeeld : de particuliere tellers en canalisaties voor water, gas, electriciteit, telefoon en verwarming.

De canalisatie van de centrale verwarming en de radiatoren binnen de appartementen en tot hun exclusief gebruik dienstig, zijn privatieve gedeelten, maar deze radiatoren en privatieve canalisaties mogen geen wijzigingen ondergaan zonder toestemming der Algemene Vergadering van de mede-eigenaars dewelke de voorwaarden der wijzigingen zal bepalen welke zij toelaat en dit bij meerderheid der stemmen.

Artikel 11. Rechten op de privatieve gedeelten.

Ieder eigenaar heeft het recht van genot en beschikking over zijn appartement binnen de grenzen gesteld bij tegenwoordig reglement en op voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schenden en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Artikel 12. Op de Eigenlijke privatieve gedeelten.

Iedereen kan naar zijn eigen goeddunken, de inwendige verdeling wijzigen van zijn lokalen, maar op eigen verantwoordelijkheid voor de zakkingen, de beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken welke zulks meebrengt voor de gemeenschappelijke gedeelten en lokalen van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen de appartementen enige wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Er mogen niet meer appartementen gemaakt worden per verdieping, dan voorzien op de plannen aangehecht aan de basisakte.

Artikel 13. Op de gemeenschappelijke gedeelten binnen de appartementen.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke gedeelten binnen de appartementen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, beslissend bij meerderheid van drie/vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria van de bouwmeester zijn ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Artikel 14. Stijl en harmonie van het gebouw.

Er zal in geen geval aan de stijl en harmonie van het ge-

M.L. 7/2

bouw, zelfs betrekkelijk de privatieve gedeelten, mogen gewijzigd worden, tenzij met de goedkeuring van de Algemene Vergadering beslissend bij meerderheid der drie/vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

Dit zal het geval zijn voor het schilderwerk aan de ingang deur der appartementen en andere particuliere lokalen, aan de vensters, de leuningen der terrassen, de rolluiken, luiken en andere privatieve delen zichtbaar van op straat.

Artikel 15. Radio - Televisie - Telefoon.

Het is de eigenaars toegelaten radio of televisieposten te gebruiken gelijkvormig het politiereglement en derwijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

Ten dien einde zullen zij verplichtend gebruik maken van een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie en de voorziene buisleidingen.

De telefoon mag aangebracht in de appartementen op kost, risico en gevaar van de respectievelijke eigenaars; voor de draden en toegangen zal er eveneens verplichtend gebruik gemaakt worden van de voorziene leidingen.

Artikel 16. bijhorigheden.

De voorraadkamers en kelders zullen slechts mogen verkocht aan eigenaars van appartementen. Zij zullen slechts mogen verhuurd aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen onderling, hun kelders mieten en vervreemden.

Artikel 17. Ingangen -Doorgangen- Sanitaire installaties.

De ingangen en doorgangen dienstig voor meerdere appartementen zijn in principie gemeenschappelijk.

Zij zullen echter dit karakter verliezen en vatbaar zijn voor privaat genot vanaf het oogenblik dat de appartementen voor dewelke zij dienen, toebehoren aan eenzelfde eigenaar.

Hetzelfde voor de sanitaire installatie op een verdiep, mits de veronderstelling dat gans het verdiep eigendom wordt van eenzelfde eigenaar.

SECTIE V

Artikel 18. Erfdienstbaarheden.

De afvoerwaters van de aanspalende gebouwen die hetzelfde complex uitmaken mogen onvergeld langs speciale afvoerbuizen en septische putten naar de stadsriolen geleid worden en dit voor altijd.

Daartegenover mogen de afvoerbuizen, sanitair- en verwarmings installatie van de appartementen onvergeld langs de privatieve winkel geleid worden en ook dit voor altijd.

M.L. 46

HOOFDSTUK III. BEHEER VAN HET GEBOUW.

Sectie I. De Algemene Vergadering.

Artikel 19. Principe.

Voor het beheer der gemeenschappelijke belangen is de Algemene Vergadering de soevereine meester.

Artikel 20. Bindende kracht.

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor alle medeëigenaars, zelfs al dan niet vertegenwoordigd, wat aangaat de punten welke op de dagorde staan.

Artikel 21. Verplichte en facultatieve vergaderingen.

De algemene vergadering voorzien bij tegenwoordige standregelen, zal jaarlijks en ambtshalve plaats grijpen in de loop der week volgende op het 1 mei feest, op dag, uur en plaats aangeduid door de beheerder of hij die hem vervangt.

Behoudens andersluidend bericht van de beheerder dat moet medegedeeld aan alle medeëigenaars in de voorziene vorm en termijn voor de uitnodigingen, zal het dezelfde dag, uur en plaats zijn van jaar tot jaar.

Deze verplichte vergadering heeft tot voorwerp, de goedkeuring van de rekeningen van de beheerder.

Buiten deze verplichte samenkomst zal de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de benaarstiging van haar voorzitter of beheerder, zo dikwijls als nodig.

Zij moet bijeengeroepen wanneer deze gevorderd wordt door de medeëigenaars die samen minstens 2500/10000sten in de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigen.

Bij nalatigheid van de beheerder gedurende meer dan acht dagen zal zij geldig bijeengeroepen worden door om het even welke medeëigenaar.

Artikel 22. Uitnodiging.

De uitnodigingen geschieden minstens acht en hoogstens veertien vrije dagen voordien, bij aangetekende brief, de uitnodiging zal geldig zijn, indien zij overhandigd is aan de eigenaar tegen ontlasting, behoorlijk getekend.

Behoudens de voorziene gevallen zal de Algemene Vergadering kunnen beslissen de uitnodiging te zenden bij eenvoudige oproepingsbrief.

Artikel 23. De Voorzitter.

De Algemene Vergadering stelt aan voor de termijn die zij bepaald en bij eenvoudige stemmeerderheid de voorzitter en de twee bijzitters. Zij zijn herkiesbaar.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering komt

toe aan de eigenaar van het grootst aantal duizendsten, en inge-
val van gelijkheid aan de oudste onder hen.

Artikel 24. Het Bureel of de Beheerraad.

Het bureel is samengesteld door de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters, zoniet door de voorzitter en de twee eigenaars met het grootst aantal duizendsten.

Het bureel aldus samengesteld duidt een secretaris aan die buiten de vergadering kan genomen worden. De secretaris zal gewoonlijk de beheerder zijn.

Het bureel, zetelende buiten de algemene vergadering, vormt de beheerraad.

De beheerraad is dus samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters.

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

De beheerraad oefent toezicht uit over zijn beheer, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de noodzakelijke doch niet dringende werken.

De beheerraad zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke beperkt worden.

De beheerraad zal op geldige wijze beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn. De beslissingen worden bij meerderheid genomen. De voorzitter heeft desgevallend een doorslaggevende stem.

Artikel 25. Aanwezigheidslijst der Algemene Vergadering.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, dewelke voor echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, de bijzitters en de secretaris.

Artikel 26. Aantal stemmen.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 27. Dagorde.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die ze bijeenroept.

Alle punten van de dagorde moeten op duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts handelen over de punten vermeld op de dagorde, nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen omtrent gelijk welk andere aangelegenheden, maar zonder dat desbetreffende gedachtenwisselingen kunnen omgezet in beraadslagingen met bindende kracht.

H. J. J. J.

Artikel 28. Samenstelling.

De Algemene Vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, ongeacht de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten welke ieder van hen bezit.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij desniettemin opgeroepen worden voor de Algemene Vergadering, en er aan deelnemen, zonder beslissende, maar wel met raadgevende stem.

Nochtans, indien hij optreedt voor afwezige mede-eigenaars bij volmacht, zal de beheerder hen vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen, volgens hun geschreven instructies, die gehecht zullen worden aan het proces-verbaal der vergadering.

Behoudens de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen mede-eigenaar is of betrekkelijk het gebouw een zakelijk recht of genotsrecht bezit (medebegrepen de huurders) en volmacht heeft vanwege een mede-eigenaar om deel te nemen aan de Algemene Vergaderingen en er te stemmen in zijn plaats.

Niemand anders wordt toegelaten op de vergadering; eveneens mag de gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal schriftelijk moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen indien hij algemeen is of enkel beraadslagingen betreft nopens bepaalde punten welke hij zal vermelden.

Bij gebreke aan dit beding, wordt de volmacht als niet bestaande aanzien ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

Ingeval een privaat gedeelte van de eigendom zich in onverdeeldheid bevindt, tengevolge van het openvallen van een erfenis of om een andere wettelijke reden, onder meerderjarigen en minderjarigen of onder vruchtgebruiker en naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden tot de Algemene Vergadering. Ze zullen een raadgevende stem hebben en onder hen iemand verkiezen als hun vertegenwoordiger met beslissende stem en die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. De volmacht of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal van de Algemene Vergadering aangehecht worden.

Artikel 29. Geldigheid der beslissingen.

De Algemene Vergadering kan slechts op geldige wijze samengesteld indien alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk werden opgeroepen.

Voor de geldigheid van de beslissingen moet op de vergadering tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, meer dan de helft der mede-eigenaars en hebbende in totaal minstens vijfduizend/tienduizenden in de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beant-

M.L.

woordt zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk, binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen, om het even het aantal leden en het aantal dui- zendsten tegenwoordig of vertegenwoordigd, behoudens in het geval waarin de eenparigheid vereist is.

Artikel 30. Quorum der beslissingen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de tegen- woordige of vertegenwoordigde eigenaars behalve wanneer een groter meerderheid of zelfs de eenparigheid vereist wordt door de tegen- woordige standregels of reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet ver- staan als de eenparigheid van alle tegenwoordige of vertegenwoor- digde leden van de algemene vergadering, maar wel als de eenpa- righeid van alle medeigenaars, de verstekmakende zijnde aanzien als zijnde tegen het voorstel, behalve ingeval van een tweede na- volgende vergadering en bij gebreke van eenparigheid op de eerste vergadering.

Bij deze tweede vergadering zullen de verstekmakende aanzien worden als stemmende voor, mits er op de tweede uitnodiging wel en duidelijk voorzien wordt dat de verstekmakende aanzien wordt als instemmende met de voorstellen.

In het algemeen en behoudens andersluidende bepalingen, wor- den alle beslissingen genomen bij eenvoudige meerderheid, deze betrekkelijk de ruwbouw, de stijl en harmonie van het gebouw, alsmede deze betrekkelijk de wijziging van dit reglement bij de meerderheid van de drie/vierden der stemmen en deze betrekkelijk de wijziging der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bij eenparigheid.

Artikel 31. Register der Beslissingen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastge- steld door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de secre- taris en de eigenaars die zulks vragen.

Ieder medeigenaar mag het register raadplegen en hiervan af- schrift nemen ter plaatse aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder-bewaar- der, evenals van de andere archieven van beheer van het onroerend goed.

De uittreksels of gelijkvormige afschriften van deze proces- sen-verbaal worden afgeleverd door de voorzitter of de beheerder.

Sectie II. De Beheerder.

Artikel 32. Principiep.

Er wordt door de Algemene Vergadering der medeigenaars be-

H. L. A. B.

roep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Bij afwezigheid of ingebreke zijn van de beheerder wordt deze functie overgenomen door de medeëigenaar bezittende het grootste aantal tienduizendsten; ingeval van gelijke rechten, komt deze functie toe aan de oudste.

Artikel 33. Aanduiding.

De eerste beheerder zal aangeduid worden door de heer Hilaire Demeyer, wonend Oostendestraat 6, te Torhout, eerste comparant. Deze beheerder zal in zijn ambt dienen bevestigd te worden door de Algemene vergadering. De beheerder is verkiesbaar, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen; indien de beheerder een medeëigenaar en niet bezoldigd is, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris worden door de vergadering vastgesteld.

De vergoedingen en bezoldigingen worden door de medeëigenaars gedragen, ieder appartement voor een gelijk deel.

Artikel 34. Zending.

De beheerder heeft een dubbele zending:

A. Politiemacht: De beheerder moet de goede orde en rust handhaven en daartoe alle nodige maatregelen nemen, desgevallend een reglement opstellen dat bindend is voor alle inwoners. Desnoods zal hij beroep doen op de openbare politie.

B. Het beheer en onderhoud, betrekkelijk de gemeenschappelijke gedeelten, waardoor onder meer wordt verstaan:

- 1) zorgen voor de goede onderhoud van het gebouw; hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen doen uitvoeren, evenals degene die bevolen zijn door de beheerraad of de Algemene Vergadering.
- 2) de algemene diensten verzekeren, als van water, gas, electriciteit, verwarming, opruimen van de huishoudelijke afval, de lift, reinigen van de vensters.
- 3) het dienstpersoneel in dienst nemen of afdanken.
- 4) de nodige maatregelen treffen en noodzakelijke toestellen aanschaffen welke het comfort of de veiligheid der inwoners bevorderen.
- 5) de bouwmeester aanduiden van het gebouw, mits desgevallend de goedkeuring der Algemene Vergadering.
- 6) de betwistingen onderzoeken, betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, tegenover derden en de openbare bestu-

H. J. [Signature]

ren, verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering, die beslist over de nodige maatregelen, voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid treft hij zelf alle bewaarmaatregelen.

7) alle verzekeringen afsluiten.

8) zich met de boekhouding en betaling bezighouden der gemeenschappelijke uitgaven en ontvangsten.

9) de gemeenschappelijke uitgaven verdelen onder de medeëigenaars, ieder voor zijn deel zoals bij tegenwoordig reglement voorzien.

10) om de drie maand aan ieder medeëigenaar en jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen voorleggen.

Dit alles onder de controle en het toezicht van de beheerraad.

HOOFDSTUK IV. VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

Sectie I. Samenstelling en bijdrage.

Artikel 35. Samenstelling.

De gemeenschappelijke lasten opvatten namelijk, zonder dat deze opsomming als beperkend mag aanzien:

1) de verwarming, het gas, de electriciteit en het stadswater voor de gemeenschappelijke gedeelten.

2) het loon van de huisbewaarder(ster), alsmede de forfaitaire vergoedingen voor zijn persoonlijk gebruik van water, gas, electriciteit en verwarming.

3) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de bouwmeester van het gebouw wanneer op hem beroep gedaan wordt.

4) de terugbetaling der verzekeringspremies door de beheerder aangegaan voor de gemeenschap.


5) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair.

6) de aankoopkosten der vuilnisbakken en andere benodigdheden welke de huisbewaarder nodig heeft voor het reinigen en onderhouden van het huis, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

7) de lift.

Artikel 36. Bijdrage.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke

H. L. 

gedeelten worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

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

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

Artikel 37. Belastingen.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen onder de medeëigenaars verdeeld worden naar evenredigheid van hun duizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed.

Artikel 38. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

De verantwoordelijkheid van de eigenaar van het gebouw (art. 1386 van het B.W.) en over het algemeen alle lasten betrekkelijk het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd desgevallend het verhaal dat de medeëigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid vast staat, hetzij derde persoon of medeëigenaar.

Artikel 39. Verhoging der gemeenschappelijke lasten voor eigen rekening.

Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten verhoogt voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen voor deze verhoging moeten bijdragen.

Sectie II. De Algemene Diensten.

Artikel 40. De Huisbewaarder(ster.)

Er zal een huisbewaarder(ster) aangesteld worden door de beheerder eventueel met de goedkeuring van de algemene vergadering. De eerste huisbewaarder(ster) wordt aangesteld door de comparanten. De diensten van de huisbewaarder(ster) omvatten alles wat gebruikelijk is voor de goede onderhoud van een huis.

Namelijk:

1) de gemeenschappelijke gedeelten, en de binnenplaatsen in een bestendige staat van netheid houden. De voetpaden vóór de winkel zullen door de huurder zelf van de winkel dienen in staat van netheid gehouden te worden.

2) de huishoudelijke afval opruimen.

H.H. 2. 1/12

3) boodschappen, zelfs telefonische ontvangen en overmaken aan de belanghebbende.

4) de hoofdingang deur sluiten op het gestelde uur.

5) de bezoekers leiden bij de appartementen te koop of te huur.

6) zorg dragen voor en in het onderhoud voorzien der verwarming der gemeenschappelijke gedeelten.

7) de kleine herstellingen doen en in de onderhoud voorzien van de lift, volgens de gegeven instructies.

8) de in- en uitgang van het gebouw in 't oog houden.

9) in 't algemeen alles doen wat de beheerder hem of haar zal opleggen voor de goede onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 41.

De beheerder zal de huisbewaarder(ster) moeten afdanken ingevolge beslissing van de algemene vergadering zoniet zal deze geschieden door een afgevaardigde van de algemene vergadering zelf.

Artikel 42.

De huisbewaarder(ster) zal gehuisvest zijn buiten het gebouw. Zijn huur, en andere onkosten zoals water, gas, electriciteit, zullen door de algemene vergadering als gemeenschappelijke uitgaven worden aanzien.

Al de uitgaven betrekking hebbend op de huisbewaarder(ster) en diens huisvesting zullen gedragen en verdeeld worden door de appartementen, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 43.

De huisbewaarder(ster) heeft geen bevelen te ontvangen tenzij van de beheerder.


Artikel 44.

Het is de huisbewaarder(ster) verboden zich te bemoeien of te dienste te stellen van het huishouden van de inwoners of hun private gedeelten.

Artikel 45. Water, gas, electriciteit, verwarming, lift.

Er bestaan thans particuliere tellers voor gas en electriciteit voor elk appartement en voor de gemeenschappelijke gedeelten.

Het individueel gebruik volgens deze tellers valt ten laste van elke verbruiker en het verbruik voor de gemeenschap der mede-

H. J. 

eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Wat het verbruik van water, warm water en verwarming betreft dient het verdeeld te worden door het aantal appartementen met uitsluiting van de winkel op het gelijkvloers.

De lift is wat de electriciteit betreft aan een afzonderlijke teller verbonden. Het verbruik volgens deze teller valt ten laste van de medeëigenaars in de verhouding zoals hierna.

Alle onderhoudskosten, vervanging van wisselstukken en in het algemeen alle uitgaven betrekkelijk het gebruik van de lift zijn ten laste van de eigenaars der verdiepingen, met uitsluiting van de eigenaars of huurders van het gelijkvloers, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Sectie III. Betaling der gemeenschappelijke uitgaven.

Artikel 46. Provisie.

Aan de beheerder wordt een voorschot gestort door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

Artikel 47. Reservefonds.

De Algemene Vergadering stelt eveneens de sommen vast door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen, en de vergadering zal het gebruik en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

Artikel 48. Dwangmiddelen.

Ieder medeëigenaar zal op verzoek van de beheerder de voorschotten betalen welke beslist zijn bij algemene vergadering. De eigenaar die in gebreke is zal gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars. De beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder het akkoord inwinnen van de beheerraad zonder gehouden te zijn tegenover derden of de rechtbanken dit akkoord te bewijzen.

De sommen aldus verschuldigd zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen zeven procent, vrij van enige afhouding of belasting, vanaf de ingebrekestelling tot aan de betalingdag.

In afwachting zullen de andere eigenaars ertoe gehouden zijn

ieder naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de nodige sommen te betalen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor het goed beheer, alsmede tot dekking van de noodzakelijke uitgaven voor onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is, heeft de beheerder het recht eigenmachtig de huur-gelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde van ambtswege volledige vol-macht en zal geldige kwijting geven van de ontvangen sommen; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de aldus gekwe-ten sommen.

Artikel 49. Afrekeningen.

De rekeningen van de beheerder worden jaarlijks aan de goed-keuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de beheer-der zal deze een maand te voren aan de medeëigenaars mededelen; de voorzitter en twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de stavingsstukken na te zien. Zij zullen daarover ver-slag uitbrengen aan de vergadering en hun voorstellen doen.

Om de drie maand zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

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

Artikel 50. Verkoop van een appartement.

Ingeval van verkoop of vervreending, onder gelijk welke vorm blijft de vorige eigenaar gehouden tot betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, tot aan de kennisgeving van de-ze overgang.

De kennisgeving zal bij aangetekend schrijven gedaan worden aan de beheerder en volgende vermeldingen bevatten:

- a) datum en naam van de notaris die de akte van overdracht verleden heeft.
- b) de volledige burgerstand en adres van de nieuwe eigenaar(s)
- c) vanaf welke datum de gemeenschappelijke lasten en belas-tingen gedragen worden door de nieuwe eigenaar(s).

De beheerder zal slechts afrekening moeten geven van de pro-visie gestort door de vorige eigenaar, na aanzuivering van diens schulden betreffende deze uitgaven en nadat de nieuwe eigenaar(s) een nieuwe provisie gestort heeft (hebben)

H. J. - 1/6
A

Sectie IV.

Artikel 51. Ontvangsten.

De beheerder is gelast met de ontvangsten betrekking hebbend op de gemeenschappelijke zaken.

De gemeenschappelijke ontvangsten betrekking hebbend op de gemeenschappelijke gedeelten, zullen door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOCFDSTUK V. HERSTELLINGEN.

Artikel 52. Principe.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, noodzakelijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken. De eigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten dragen, waartoe beslist werd zoals hierna.

Artikel 53. Dringende herstellingen.

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

Artikel 54. Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden beslist door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen.


De beheerraad zal eigenmachtig oordelen indien een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

Artikel 55. Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een verbetering meebrengen.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars bezittende minstens 2500/10.000 in de gemeenschappelijke gedeelten en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars mits drie/vierden gunstige stemmen voor het voorstel; dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

De mede-eigenaars zijn gehouden tot hun appartement en kelders toegang te verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten.

H. L. 

Deze doorgang zal niet mogen geëist vanaf vijftien juli tot vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

HOOFDSTUK VI. ALGEMENE REGELS VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 56. Bestemming der lokalen.

Het is verboden en in het gebouw enige handel te drijven, behalve op de gelijkvloers.

Het uitoefenen van een gelijkwelk beroep is toegelaten ten titel van gedoogzaamheid. Indien deze nochtans aanleiding geeft tot een abnormaal gebruik der gemeenschappelijke gedeelten, zal de eigenaar een bijkomende vergoeding betalen, vastgesteld door de beheerraad, en ingeval van niet akkoord bepaald door de Algemene Vergadering.

Ook het uitoefenen van de geneeskunde is toegelaten bij gedoogzaamheid, behalve deze betrekkelijk besmettelijke en venerische ziekten, en mits in het algemeen de rust en hygiëne in het gebouw niet gestoord wordt. Slechts ingeval van storing, waarover de Algemene Vergadering soeverein oordeelt, kan voormelde gedoogzaamheid ingetrokken worden tegenover de storende inwoner, mits beslissing van de Algemene vergadering met drie/vierden der stemmen.

Artikel 57.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw, behalve voor het gelijkvloers alwaar opschriften zullen mogen aangebracht op de gevel van de winkel om de aard en benaming van de handel bekend te maken, alsmede de publicatie die wettelijk vereist is. Lichtreklames zijn eveneens toegelaten op het gelijkvloers.

Het is toegelaten aan de voorgevel en op de plaats hiervoor aangeduid door de beheerder en bouwmeester een plaat aan te brengen, volgens een model door de Algemene Vergadering aanvaard, deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken en het nummer van het appartement mogen vermelden.

Artikel 58. Onderhoud.

De schilderwerken aan de gevels, zowel aan de voorzijde, zijgevels als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken moeten gedaan in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken betrekking hebbend op de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen gehouden zijn de schoorstenen, kachels en ovens der woonplaatsen, als er zijn, te laten vegen, zo dikwijls als nodig en ten minste een maal per jaar voor deze welke

H.L.


in gebruikte zijn, en hiervan rekenschap geven aan de beheerder.

Artikel 59. Verhuizingen en werken.

Het zal enkel toegelaten zijn meubels te verhuizen op dag en uur vastgesteld door de beheerder.

In dit opzicht zal de beheerder minstens 14 dagen voordien verwittigd worden per aangetekend schrijven.

De beheerder zal zich kunnen verzetten tegen het verhuizen van de inwoner die voorafgaandelijk zijn rekening niet voldaan heeft.

Alle verhuizen worden gedaan op risico en gevaar van de belanghebbende zelf, die desgevallend vergoeding zal betalen voor de schade aangericht aan de medeëigendom of privatieve eigendom van de medeëigenaars, door, hem zelf of zijn aangestelden.

Te dien einde en op verzoek van de beheerder zullen de eigenaars of bewoners van de hogere gelegen appartementen welwillend dulden dat steunpunten gebruikt worden voor de ophaaltoestellen.

De werken aan privatieve gedeelten alsmede de in- en uitvoer van materialen dienaangaande zullen slechts kunnen geschieden in de voorwaarden gesteld door de beheerder.

Artikel 60. Uitzicht.

Het is de medeëigenaars en hun bewoners verboden kentekens, reclameborden, eetkasten, linnen en andere voorwerpen te plaatsen aan de vensters en op de balkons zichtbaar van op straat, uitgenomen borden voor verkoop of verhuring van hun appartement. Dit verbod geldt niet voor de reclameborden en dergelijke betrekking hebbend op de winkel van het gelijkvloers.

Er wordt uitdrukkelijk gevraagd aan al de medeëigenaars en hun bewoners dat hun gordijnen zichtbaar vanaf de straat van hetzelfde type moeten zijn.

Artikel 61. Verboesbepalingen.

Het is de medeëigenaars of bewoners verboden in het gebouw brandhout te zagen, te hakken of breken; zelfs niet in de kelders.

Het hout en de kolen, ingeval van gebruik mogen slechts 's morgens vóór tien uur naar boven worden gedragen.

Artikel 62.

De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de ingangshall, de trappen en de gangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dien ten gevolge zal er daar nooit iets mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

H.L.
[Handwritten signature]

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

Artikel 63.

Op de bordessen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enz.

Artikel 64.

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

Artikel 65.

De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van gedoogzaamheid, indien evenwel een of ander dezer dieren oorzaak ware van stoornis, in het gebouw door gerucht, reuk of anderzinds, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen, kunnen bevelen deze gedoogzaamheid af te schaffen voor het dier in kwestie.

Indien de eigenaar van het dier zich niet onderwerpt aan de beslissing van de vergadering, zal deze de betaling van een som kunnen eisen welke tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen vanaf de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles ongeminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve wegname van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

Artikel 66.

Het is verboden in het gebouw een opslagplaats van gevaarlijke ontvlambare ongezonde of gevaarlijke waren in te richten.

De bewoners zullen zorg dragen dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding verblijven.

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

Artikel 67. Rust en zedelijkheid.

De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en als " een goed huisvader".

H.H.P.
A

Ze zullen zorg dragen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen of deze van hun familieleden, van de leden van hun dienstpersoneel, van hun huurders of bezoekers.

Ze mogen zelf noch andere **abnormale geruchten laten uitbrengen**. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van **radioapparaten** is toegelaten, doch de gebruikers zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit zowel bij dag als s'nachts.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze dermate verminderen dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, behalve deze dienstig voor het reinigen en het **boenen**, de lift, de koelinstallatie, de verwarmingstoestellen en de **huishoudelijke toestellen**.

Artikel 68.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de huurders; op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen en als " een goed huisvader " alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen; op straffe van verbreking, in rechte dezer huurovereenkomsten na regelmatige vaststelling der feiten, die hen ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen door de personen van éénzelfde familie, hun gasten en dienstpersoneel.

Artikel 69. Bij afwezigheid.

Ingeval van afwezigheid, en om alle onheil te voorkomen, zijn de eigenaars of bewoners gehouden een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de huisbewaarder of lasthebber, wonende in het appartementsgebouw, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de huisbewaarder (ster), derwijze dat men steeds toegang kan hebben ingeval van nood.

Artikel 70. Zending van de bouwmeester.

Teneinde het artistiek geheel van het gebouw te handhaven alsmede haar stevigheid, en bijgevolg de veiligheid van haar bewoners, wordt een bouwmeester aangesteld door de beheerder met goedkeuring in de algemene vergadering.

Ingeval de bouwmeester in de onmogelijkheid is om zijn zending te vervullen, wordt hij vervangen op aanduiding van de beheerder, desgevallend met de goedkeuring van de algemene vergadering.

H.H. L.

Er zal geen wijziging mogen geschieden aan de private gedeelten of aan de gemeenschappelijke gedeelten zonder zijn voorafgaandelijke en schriftelijke toelating.

Ingeval van overtreding zal hij de onmiddellijke stopzetting zelfs de afbraak bevelen van de werken, op kosten van de overtreder.

De bouwmeester zal de voorwaarden, rechten van de eigenaars eerbiedigen en voor zijn beslissingen zal hij zich enkel laten leiden door het algemeen belang.

Zijn mandaat is steeds herroepelijk.

Bij uitzondering is de eerste bouwmeester door de eerste comparant aangeduid, in de persoon van de Heer Van der Haeghen Frans, wonend Karel Van de Woestijnelaan, te Gent. Zijn mandaat zal eindigen door ontslag of herroeping door de algemene vergadering, beslissend voor deze maal met een meerderheid van drie/vierden stemmen.

HOOFDSTUK VII. VERZEKERING EN HEROPBOUW.

Sectie 1.

Artikel 71. Het onroerend goed.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeigenaars bij eenzelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, waterschade, glasbraak, bliksem, ontploffingen door gas en ongevallen 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 comparanten en de medeigenaars zullen hem de betaalde premiën terugbetalen, in evenredigheid van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Desbetreffend zal de beheerder hieraan alle zorg besteden, hij zal de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeigendom.

De medeigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen wanneer deze gevraagd wordt, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; zoniet zal de beheerder deze vanrechtswege en zonder aanmaning op geldige wijze in hun plaats kunnen ondertekenen.

Ieder eigenaar heeft recht op een exemplaar der polissen.

Artikel 72.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep,

H.L.

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

Artikel 73.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met als deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers welke zij putten uit de wet en tegenwoordig beding zal hen geen enkel na-deel kunnen berokkenen; hun tussenkomsst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 74.

De aanwending van deze vergoedingen wordt als volgt geregeld:

a) indien het een gedeeltelijke ramp betreft 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 het tekort innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die uit hoofde van de heropbouw, een waardevermeerdering van zijn goed zou krijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

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

b) indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding aangewend worden voor de heropbouw, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met meerderheid van drie/vierden der tienduizendsten.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het heropbouwen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke dit tekort zal bepaald hebben, wijl de wettelijke interesten van rechtswege en zonder aanmaning zullen lopen bij gebreke te betalen binnen gezegde termijn.

Evenwel ingeval de algemene vergadering tot de wederopbouw van het onroerend goed beslist, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering -

aan deze laatste al hun rechten in het onroerend goed af staan of indien niet allen wenssen deel te nemen aan deze medeëigenaars die zulks vragen onder aftrek van het aandeel, dat hen toekomt in de vergoeding.

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

De prijs zal voor een derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de afkortingen op het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld worden of openbaar verkocht, 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 in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 75.

a) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen worden uitgevoerd, zullen zij deze op eigen kosten 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 moeten tussenkomen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) de eigenaars, die in tegenstrijd met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premien 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 er alleen vrij over kunnen beschikken.

Sectie II.

Artikel 76. Ongevallen.

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen arbeidsongevallen voor het dienstpersoneel en tegen ongevallen die zouden voortkomen door het gebruiken der liften, trappen en doorgangen, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

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

De premies zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de comparanten.

HOOFDSTUK VIII. ALGEMENE BESCHIKKINGEN.

Artikel 77.

Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars en de beheerder, of tussen een of meerdere eigenaars onderling, zullen de moeilijkheden betreffende de toepassing van dit reglement onderworpen worden aan de heer Vrederechter van het Kanton Gent, zetelende in verzoening en desgevallend, ingeval geen akkoord bereikt, verzonden naar de bevoegde rechtbank op verzoek van de meest gerede partij.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden onderworpen aan de heer Vrederechter van het Kanton Gent.

Artikel 78.

Het algemeen reglement aldus opgesteld is neergelegd onder de Minuten van Notaris Moeneclacy, te Torhout.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen partijen woonstkeuze doen binnen het ambtsgebied van de Rechtbank van eerste aanleg te Gent, zoniet zullen zij aanzien zijn als woonstkeuze gedaan te hebben in het gebouw zelf.

Tegenwoordig reglement werd gehecht aan de basisakte op heden verleden door ons notaris na getekend te zijn geweest door de comparanten en wij notaris.

" Nevariatur "

H. J. L. Leeghe

H. J. L. Leeghe

Gebeekt 29 blad, geen verzending
te Vorhout, drie en twintig mei
1900 een en zestig, boek 84 blad 49 vak 25
Ontvangen: honderd frank

100 f

De Ontvanger, (A. Lohoussé)

[Handwritten signature]

MI
1900
NOV
08

100 f
100 frank

08
NOV
08