

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577 bis paragraaf I van het burgerlijke wetboek (Wet van 8 juli 1924) wordt zoals hierna volgt het statuut vastgesteld van het gebouw, betreffende alles wat de verdeling van de eigendom, het behoud, de bewaring en de eventuele wederoprichting van het gebouw.

Deze bepalingen en erfdienstbaarheden, die eruit kunnen voortvloeien; gelden als zakelijk statuut en voor alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige; deze bepalingen kunnen ten allen tijde gewijzigd worden bij unaniem akkoord van de medeëigenaars; deze wijzigingen zullen rechtsgeldig vastgelegd worden bij notariële akte overgeschreven in het Hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door het feit van deze overschrijving.

Artikel 2

Er wordt bovendien besloten, om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten welken titel ook, tot een huishoudelijk reglement met betrekking tot het genot van het gebouw en inzonderheid over het samenleven, welk reglement geen zakelijk statuut is en onderhevig is aan wijzigingen onder de voorwaarden die het aanduidt.

Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de overschrijving maar moeten opgelegd worden door de cedenten van rechten van eigendom of van genot van een deel van het gebouw.

Artikel 3

Het zakelijk statuut van het gebouw en het huishoudelijk reglement vormen het algemeen reglement van medeëigendom, welk bindend is voor alle tegenwoordige of toekomstige titularissen van rechten in de gedwongen medeëigendom van het terrein en van de gemene delen van het gebouw en hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten welken titel ook.

HOOFDSTUK II

ONROEREND STATUUT

Artikel 4

Het gebouw omvat privatieve delen, waarvan elke eigenaar de uitsluitende en privatieve eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld zal behoren aan alle eigenaars, elk voor een fractie en bepaald in de basisakte. De nummering van de appartementen, studio's en kamers is deze

bepaald op de plannen.

De indeling van de appartementen en de andere plaatsen hierboven aangeduid kunnen gewijzigd worden bij de verkoop evenals hun aandeel in de onverdeelde quotiteiten, hierna voorzien.

Het goed zal in de verkoopakten aangeduid worden met zijn getal en opgave van de verdieping.

Artikel 5

De uitsluitende eigendom van de privaatieve lokalen wordt aangevuld met een theoretisch aandeel in de gemene delen zonder dat een verdeling kan tussenkomen, daar deze gemene delen ten dienste gesteld zijn van specifieke lokalen.

Op de totaliteit van de gemene grond is het geheel van het gebouw onverdeelde eigendom, omvattend met name : de grondvesten, de ruwbouw, de façaden, gevels en draagmuren, balken, gebinte, dakwerk, schouwen en kokers, de ingangdeuren, de vensters van de trapzalen en de gemene lokalen.

Binnenin zijn de gemene delen namelijk : de inkomhall, het kantoor van de beheerder, de leesruimte, de voorportalen en doorlopen, de trappen en zes overlopen, de afvoer voor huishoudelijk afval en de algemene vuilnisplaats, de water- en elektriciteitsleidingen vanaf de ingang van het gebouw tot aan de private aansluitingen evenals de algemene tellers voor het gebouw en de water- en electriciteitstoestellen van de gemene delen behalve deze in huur, de hoofdriool vanaf de aansluiting met de private afvoeren, de liften met de kooien en machines, de lokalen voor de huisbewaarder bestemd voor de dienst en voor bewoning.

In het algemeen alle zaken en delen gemeen verklaard door de wet en door de gebruiken, die niet strijdig zijn met huidig reglement, en die niet toegekend zijn voor het uitsluitend en bijzonder gebruik van de medeëigenaars.

De medeëigenaars zullen geen afstand kunnen doen van hun medeëigendom in de gemene zaken, met name met het doel zich te onttrekken aan de betaling van de lasten eraan verbonden.

Artikel 6

De gemene delen, die net werden aangeduid, behoren toe aan de kopers of aan hun rechthebbenden in de verhouding hierna bepaald, die eveneens zal dienen als basis voor de verdeling van de gemene lasten zoals zal gezegd worden in de artikelen 69 en volgende van huidig reglement.

VERDELING VAN DE 10.000/10.000sten

GELIJKVLOERS

Appartement nr.	1	98 - 10.000 sten
	2	75
	3	76
	4	116
Studio	101	225
	102	125
	103	125
	104	125

4

105
106
107
108
Restaurant complex
W.C.

125
125
125 *Haus*
380
827 *Commissie*
83 *Commissie*

2.630

EERSTE VERDIEPING

Appartement 12
Studio 20
Appartement 21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32/33
Kamers 5
6
7
8
9
10
14
15
16
17
18
19
Litt. A
Litt. B

193
35
146 *Pelton*
97
105
105
94
100 *Saville*
112
98 *Bas van Markt*
98 *Van der Meulen*
98 *Madam*
98 *Madam*
193
27 *De Raam*
27 *De Raam*
27 *De Raam*
30-27 *De Raam*
27
18
18
18
18
18
18
12 *Marquise*
13

1.867

TWEEDE VERDIEPING

Appartement 41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
Studio 54
Kamers 55

146
97 *Van Goyenkade*
105
105
94
100
90
98
98
98
155
35
26

56
57
58
47bis
Litt. C
Litt. D
Litt. E
Zolder F
Zolder G

28 *Tacoma*
18 *Van Hoorst*
19 *Van Hoorst*
22
9 *De Vriese*
9 *De Vriese*
8 *De Vriese*
6-10 *Tacoma*
6 *Van Hoorst*

1.470

DERDE VERDIEPING

Appartement 61
62
63
64
65/66
66/67
68
69
70
71
72
Studio 74
Kamers 75
76
Litt.H
Litt.I
Litt.J

146
97
105
105
126
180
98
98
98
98
155
35
26
19
9
9
8

1.412

VIERDE VERDIEPING

Appartement 81
82
83/84
85
86/87
88
89
90
91
92
Studio 93
Kamers Litt. K
Litt. L
Litt. M

146
97
211
121
185
98
98
98
130
123
35
9
9
7

1.367

KELDERVERDIEPING

Gelijkvloers complex
Kelders 1
2

100
12
12

4

	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	15
	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24
	25
	26
	27
	28
	29
	30
Droogplaats	
Speelzaal	
Fietsenplaats	

12	
12	
12	Leo R/Duzaan
12	
12	
12	
12	
12	
15	Kabelland
17	
18	
17	
17	
17	
17	
15	Huys Maasveld
12	
15	
12	
15	Potters
12	
15	
12	Kulhaas
15	De Brouwer
12	
15	Van Cassenaerwegh
30	
69	743
74	

661

Garage	1
	2
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16/17
	18/19

45	Van Haardt
40	
40	
60	
45	Schraapen
40	De Brouwer
40	
43	De Brouwer
40	
40	Haalbeek
40	
80	Van Gucht
40	

593

34 Vanaloofje 10.000/10.000

BIJGEVOEGDE GARAGES AFZONDERLIJK TOEGEKEND

Nummers	20	8/100sten
	21	8/100sten De Brouwer
	22	8/100sten
	23	8/100sten
	24/25	18/100sten

26
27
28

17/100sten
16/100sten
17/100sten

100/100sten

De vennootschap-verkoopster behoudt zich het recht voor om tijdens de verkopen, de aandelen toekomend aan elk lokaal te wijzigen zonder echter het totaal aantal ervan, zijnde 10.000/10.000sten te kunnen verhogen of verlagen, noch in niets daardoor afbreuk te doen aan de gerealiseerde verkopen.

Artikel 7

De gemene zaken zullen nooit kunnen worden vervreemd, bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen tenzij met de appartementen of andere privaatieve lokalen, waaraan zij zijn verbonden en voor de aandelen toebedeeld aan elk van deze elementen.

Artikel 8

De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een appartement of ander privaatief lokaal, belast van rechtswege het gedeelte van de gemene zaken, dat ervan afhangt.

Artikel 9

Elke private eigendom zal de constitutieve delen van het appartement of ander lokaal omvatten en van de privaatieve aanhorigheden eraan verbonden, met uitsluiting van de gemene delen. Zij zal met name omvatten :

De bevloering of het parket of bekleding, met hun ondergrond, de binnenwanden met hun deuren, de mandeligheid van de wanden, die de appartementen of andere lokalen en privaatieve aanhorigheden eraan verbonden onderling scheiden, de vensters met hun luiken of blinden en borstweringen, de deuren op de overloop, de balkons.

Alle binnenleidingen van de appartementen of andere privaatieve lokalen, de persoonlijke sanitaire installaties, de plafonnering van de zoldering met decoratie.

Deze opsomming is bij wijze van voorbeeld en is niet beperkend.

Samengevat, de privaatieve eigendom omvat alles wat zich binnenin de appartementen of andere privaatieve lokalen bevindt of wat bestemd is voor uitsluitend gebruik van de eigenaars of de bewoners, en zelfs datgene wat zich bevindt buiten deze lokalen doch dient tot uitsluitend gebruik van gezegde lokalen (bvb persoonlijke tellers, persoonlijke water-, gas-, telefoonleidingen, enz..)

HOOFDSTUK III

BEHEER VAN HET GEBOUW

Deel I : Algemene Vergadering

Artikel 10

De Algemene Vergadering van medeëigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw en is enkel bevoegd, voor zover het gaat om belangen gemeenschappelijk aan het geheel van het gebouw.

Nochtans kan de beheerraad aan de medeëigenaars individueel elke vraag voorleggen met betrekking tot gemeenschappelijke belangen door te handelen als volgt :

Zij stuurt bij schriftelijke mededeling aan elk der medeëigenaars een beknopte uiteenzetting van de feiten van de zaak en de tekst van de beslissing die zij ter hunner goedkeuring voorlegt.

Elke medeëigenaar beschikt over een termijn van acht dagen om aan de syndicus zijn positief of negatief antwoord op het voorstel van de raad te laten kennen.

Bij het verstrijken van deze termijn, kan de beheerraad aan de medeëigenaars, die geen gevolg zouden gegeven hebben aan dit verzoek, een duplicaat toezenden per aangetekend schrijven. Diegenen van de medeëigenaars, die niet zouden geantwoord hebben binnen een termijn van vijftien dagen na toezenden van het aangetekend schrijven, zullen verondersteld worden het voorstel van de beheerraad goed te keuren.

Elke beslissing, die de meerderheid van stemmen op zich verenigt, zal bindende kracht hebben ten zelfden titel als een beslissing van de algemene vergadering.

Zij zal door de beheerraad medegedeeld worden aan elk der medeëigenaars en er zal melding van gemaakt worden in het proces-verbaal bij de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 11

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

Artikel 12

De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden elk jaar in de Brusselse agglomeratie of in het gebouw, op dag, uur en plaats, aangeduid door de beheerraad en gewoonlijk in april van elk jaar.

Buiten deze verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen door benaarstiging van de beheerraad zo vaak als nodig.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door de eigenaars, die samen veertig procent van de stemmen vertegenwoordigen.

Ten gevolge van dit verzoek, ingeval van inaktiviteit van de beheerraad gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering geldig bijeengeroepen worden door de meest gereede der medeëigenaars.

Deel II - Oproeping

Artikel 13

De oproepingen worden gedaan tenminste acht volle dagen en

ten hoogste vijftien volle dagen op voorhand bij aangetekend schrijven; de oproeping zal eveneens geldig gebeuren indien zij overhandigd wordt aan de eigenaar tegen een door hem ondertekende ontlasting.

Indien een eerste vergadering niet in aantal is, zal een tweede vergadering kunnen bijeen geroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, maar de termijn zal tenminste vijf volle dagen en ten hoogste acht volle dagen bedragen.

Artikel 14

De dagorde wordt bepaald door degene die bijeenroept. Alle punten van de dagorde moeten op een duidelijke wijze vermeld zijn in de oproepingen.

De beraadslagingen mogen slechts betrekking hebben op de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij om over andere vragen van gedachten te wisselen maar er mag daarna geen enkele beslissing met bindende kracht genomen worden met betrekking tot deze besprekingen.

Elk der medeëigenaars heeft het recht de inschrijving te vragen van een punt op de dagorde. Deze vraag zal ten gepastten tijde schriftelijk gericht worden aan de beheerraad om opgenomen te worden in de oproepingsbrief.

DEEL III - TOEGANG

Artikel 15

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars van het gebouw.

Indien de syndicus geen medeëigenaar is, mag hij deze bijwonen, met enkel een adviserende stem en niet stemgerechtigd.

In de gevallen, waarin ten gevolge van het openvallen van nalatenschappen of andere wettelijke reden, de eigendom van een deel van het gebouw zou toebehoren aan onverdeelde medeëigenaars, hetzij aan vruchtgebruikers of aan naakte eigenaars, zullen de rechthebbenden of hun vertegenwoordigers moeten opgeroepen worden voor de algemene vergaderingen.

Nochtans zullen zij één onder hen moeten aanwijzen om hen stemgerechtigd te vertegenwoordigen. De volmacht, waarvan hij drager moet zijn, zal gehecht blijven aan het proces-verbaal van de vergadering.

Bij gebreke de onverdeeltheid te laten kennen en aan wie de oproepingen moeten toegestuurd worden, zullen deze oproepingen geldig gedaan zijn op de woonplaats van de vroegere eigenaar of op de woonplaats door hem gekozen.

Artikel 16

De medeëigenaars zullen, om hen te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, een mandataris mogen aanstellen die medeëigenaar van het gebouw zal moeten zijn. De mandataris, die geen niet-medeëigenaar is, zal voordien moeten aanvaard worden door de beheerraad. Met het oog daarop zal de lastgever een kopie laten worden aan de voorzitter van de beheerraad, ten minste vijf dagen voor de vergadering, van de volmacht die eventueel notarieel en geregistreerd zal moeten

4
zijn, teneinde elke beslissing in authentieke vorm toe te laten.

Deel VI - Bureau

Artikel 17

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de Voorzitter en, bij zijn afwezigheid, door een ander lid van de beheerraad.

Artikel 18

Er wordt een aanwezigheidslijst of -blad gehouden die zullen getekend worden door de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en echt verklaard door de Voorzitter van de bijeenkomst en de secretaris.

Deel V - Beslissingen

Artikel 19

Opdat de beslissingen geldig zouden genomen worden, moet de vergadering bestaan uit meer dan de helft van de medeëigenaars, die samen tenminste de drie/vierden (2/3?) van het totaal der stemmen vertegenwoordigen.

Indien de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult, zal een nieuwe vergadering worden opgeroepen om bijeen te komen binnen de vijftien dagen na de eerste vergadering en met dezelfde dagorde. Om geldig te beslissen, zal deze tweede vergadering moeten bestaan uit ten minste de helft van de stemmen, welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal zijn. In dit geval, zullen de afwezige of niet-vertegenwoordigde of verstekmakende medeëigenaars geacht worden akkoord te gaan met alle vragen op de dagorde gebracht.

Artikel 20

De medeëigenaars beschikken over een stem per tienduizendste die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

In geval van gelijkheid van stemmen, is de stem van de voorzitter van de vergadering doorslaggevend.

De vennootschap-verkoopster of haar vertegenwoordiger zal, zolang een of meerdere delen van het gebouw nog te koop zijn, het aantal van de stemmen hebben toekomend aan de niet verkochte delen.

Artikel 21

In alle gevallen, voorzien om geldig te beslissen, zullen de beslissingen genomen worden met meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, behalve in de gevallen waarin de unanimité uitdrukkelijk vereist is door het huidig algemeen reglement van medeëigendom, en de gevallen voorzien door art. 23 hierna.

Artikel 22

4

Wanneer de unanimiteit vereist is, wordt bedoeld de unanimiteit van de stemmen toekomend aan alle onverdeelde aandelen van het gebouw.

Artikel 23

De beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene zaken vereisen slechts de gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 24

Deze met betrekking tot de constructies, verbouwingen of wijzigingen aan de ruwbouw of aan de gemene zaken, evenals deze belangrijk voor de harmonie van de gevels en de toegang tot het gebouw, moeten gebeuren met tweede derden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De unanimiteit is vereist voor elk wijziging in de ventilatie van de tantièmes van de onverdeelde aandelen, behoudens het voorbehoud bepaald in artikel 6.

Artikel 25

De regelmatig genomen beslissingen verbinden alle medeëigenaars, zelfs deze die niet zouden zijn vertegenwoordigd bij de bijeenkomst, de dissidenten of onbekwamen; deze beslissingen zullen betekend worden door de beheerraad aan de niet vertegenwoordigde afwezigen bij middel van een eensluidend verklaard afschrift, geadresseerd bij aangetekend schrijven of overhandigd tegen ontvangstbewijs.

DEEL VI - BEVOEGDHEDEN

Artikel 26

De algemene vergadering heeft de meest ruime bevoegdheden om alle daden te stellen of te bekrachtigen die de gemene zaken aanbelangen, met name :

- de aanstelling van een beheerraad
- de eventuele aanstelling van commissarissen ter rekening
- de vaststelling van salarissen, bezoldigingen, vergoedingen
- de goedkeuring der rekeningen van de syndicus

het stemmen van de begroting der inkomsten en uitgaven met betrekking tot de gemene zaken.

Artikel 27

De beheersrekeningen van de beheerraad zullen ter goedkeuring aan de gewone algemene vergadering voorgelegd worden; de beheerraad zal deze een maand op voorhand moeten mededelen aan de medeëigenaars. De commissarissen ter rekening hebben mandaat om deze rekeningen te verifiëren met de bewijsstukken en zullen verslag moeten uitbrengen aan de vergadering over hun opdracht met hun bevindingen. Bij gebreke aan een aanstelling van commissarissen ter rekening door de algemene vergadering, is het voorzitter van de beheerraad die deze opdracht zal vervullen. Jaarlijks zal de beheerraad aan de medeëigenaars hun indivi-

4
duale rekening toesturen, rekening die zal dienen vereffend te worden binnen de acht dagen.

De medeëigenaars zullen onmiddellijk aan de Voorzitter en aan de beheerraad de vergissingen mededelen die zij zouden kunnen vaststellen in de rekeningen.

Artikel 28

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld bij proces-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de medeëigenaars die dit vragen en de secretaris (syndicus).

Elke medeëigenaar kan het register raadplegen en kopie ervan nemen, zonder verplaatsing, op de plaats aangewezen door de algemene vergadering voor het bewaren en in aanwezigheid van de syndicus die het register onder zijn hoede heeft. Dit geldt eveneens voor de andere archieven van beheer van het gebouw.

HOOFDSTUK IV

BEHEER VAN HET GEBOUW

Deel I - Beheer

Artikel 29

Het beheer van het gebouw wordt verzekerd door een beheerraad, samengesteld uit tenminste vijf leden en ten hoogste zeven, medeëigenaars of niet, benoemd voor een jaar door de gewone algemene vergadering van medeëigenaars. Zij zijn herkiesbaar.

De raad wijst onder zijn leden een Voorzitter aan.

De beheerraad heeft de meest ruime bevoegdheden voor het beheer van het gebouw in het algemeen en in het bijzonder voor de gemene delen. Zij zal met name alle bevoegdheden hebben, toegekend aan de "beheerder" door het reglement van medeëigendom, daarin begrepen deze voor dewelke de bijstand van de voorzitter is voorzien.

Zij kan haar bevoegdheden gedeeltelijk delegeren aan een van haar leden.

Er zal een register gehouden van de processen verbaal van haar bijeenkomsten en de beslissingen zullen slechts kunnen genomen worden op advies van tenminste drie leden.

Artikel 30

De beheerraad zal een syndicus kunnen aanstellen aan wie zij zekere bepaalde en beperkte bevoegdheden zal kunnen delegeren. In gelijkwelke hypothese zal de syndicus nooit kunnen beschouwd worden als de uitvoeringspersoon van de beheerraad. De bezoldigingen toe te kennen aan de syndicus zullen bepaald worden door de beheerraad en ingebracht in de algemene kosten.

Artikel 31

Boven de bijzondere bevoegdheden bepaald door de beheerraad, heeft de syndicus als essentiële opdracht het toezicht op het gebouw, de toepassing van het reglement van medeëigendom evenals van de beslissingen van de beheerraad.

Artikel 32

De syndicus is met name gelast te waken over het goed onderhoud van de gedeelten van het gebouw en de voorwerpen toegerekend aan het gemeenschappelijk gebruik en gemeenschappelijke diensten, over de goede werking van de liften, toezicht te houden op de huisbewaarder, eventueel de dringende of door de algemene vergadering bevolen werken en herstellingen vast te leggen, overeenkomstig hetgeen bepaald is in het reglement van medeëigendom.

Hij heeft als opdracht onder de medeëigenaars te verdelen het bedrag van de uitgaven in de verhouding aangeduid door het huidig reglement, de fondsen te centraliseren, eventueel de inning ervan verder te zetten voor de bevoegde juridicties en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 33

De syndicus onderzoekt de geschillen met betrekking tot de gemene delen, ten overstaan van derden en van openbare diensten; hij brengt verslag uit bij de beheerraad die beslist over de maatregelen te nemen voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen. In dringende gevallen, zal hij zelf alle bewarende maatregelen nemen, op voorwaarde zo spoedig mogelijk daarvan rekenschap te geven aan de beheerraad.

Artikel 34

De syndicus houdt de boekhouding in orde en legt zijn beheersrekeningen voor aan de beheerraad. Hij legt jaarlijks aan elke eigenaar zijn individuele rekening voor, die zal moeten vereffend worden binnen de acht dagen. De eigenaars zullen onmiddellijk aan de syndicus de vergissingen mededelen die zij zouden hebben vastgesteld in de rekeningen.

Iedere eigenaar zal een voorschot storten in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen overeenkomstig de beslissingen van de beheerraad.

Er zal bovendien, verplicht, een reservefonds worden aangelegd van minimum honderdduizend frank teneinde het hoofd te bieden aan grote herstellingen en andere buitengewone uitgaven. Dit fonds zal gespijsd worden door een afname op de stortingen uitgevoerd overeenkomstig het huidig reglement. Het zal ophouden gespijsd te worden wanneer het de overeengekomen som heeft bereikt en het zal tot die som vervolledigd worden door nieuwe stortingen wanneer het, tengevolge van uitgaven, onder dit quantum zal dalen.

De algemene vergadering zal beslissen over het gebruik van deze som in afwachting van haar aanwending.

In geval van vervreemding van een appartement, heeft de beheerraad het recht de betaling te eisen van de integraliteit van het voorschot voor de lopende periode, door elk van de eigenaars, waarbij de verdeling van het respectieve deel

van elk zal moeten bepaald worden door akkoord onder hen. In geval van het ingebreke blijven van een medeëigenaar van de betaling van een storting van voorschot aan de beheerraad, zal de syndicus, met toelating van de beheerraad, vijftien dagen na het toesturen aan degene die in gebreke blijft van een ter post aangetekende brief, alle diensten kunnen blokkeren van elektriciteit, water, die het appartement of ander lokaal van degene die in gebreke blijft bedienen, en alle dienstverleningen opheffen. Deze clause is fundamenteel en verplicht. Bovendien zal de eigenaar, die in gebreke blijft het voorschot te betalen, van rechtswege en zonder aanmaning, een forfaitaire achterstalligheidsvergoeding moeten betalen van honderd frank per dag, overeenkomstig artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, en dit onverminderd elke schadevergoeding.

Deze vergoeding zal gestort worden in het reservefonds ten goede van de medeëigenaars, met uitsluiting van degene die in gebreke blijft.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de syndicus. De syndicus heeft hiervoor een contractuele en onherroepelijke lastgeving, zolang hij in functie is, maar vooraleer de vervolgingen in te zetten, zal hij zich vergewissen van het akkoord van de beheerraad zonder hiervoor verantwoording te moeten afleggen tegenover derden en gerechtelijke of andere overheden.

De bedragen verschuldigd door de ingebreke blijvende zullen interest opbrengen ten gunste van de gemeenschap aan een voet van zes procent per jaar, vrij van elke huidige of toekomstige belastingen, vanaf het ogenblik van de opeisbaarheid tot aan de vereffening.

Gedurende de niet-betaling door de ingebreke blijvende, zullen de overige medeëigenaars gehouden zijn, elk in verhouding tot hun aandeel, de sommen te verstrekken noodzakelijk voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en deze noodzakelijk voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende verhuurd is bij huurovereenkomst, heeft de beheerraad het recht zelf de huur te innen tot het bedrag van de verschuldigde sommen; de syndicus heeft, ten dien einde, van rechtswege, volledige delegatie en hij zal geldig kwijting afleveren van de ontvangen sommen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze regeling en zal geldig bevrijd zijn ten overstaan van zijn verhuurder van de sommen waarvoor kwijting door de syndicus.

Artikel 35

De syndicus zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven beperkt worden in de mate van het mogelijke, in overeenstemming met de goede orde en het algemeen goed onderhoud van het gebouw.

Artikel 36

De syndicus is gelast met het ontvangen van de inkomsten, afkomstig uit gemene zaken, zoals bepaald in artikel 34 van

het huidig reglement, en er rekenschap van te geven aan de beheerraad.

Artikel 37

De syndicus staat niet in persoonlijke dienst van de eigenaars maar daar hij uitvoeringspersoon is van de beheerraad, zal hij aan elk de nuttige inlichtingen verstrekken. Het is hem toegelaten zich te gelasten met opdrachten zoals het verhuren of verkoop van appartementen voor de eigenaars afzonderlijk, zonder dat de beheerraad, of de eigenaars in het algemeen, uit dien hoofde verantwoordelijk gesteld worden op welke wijze ook.

Artikel 38

De vergadering van medeëigenaars delegeert zijn bevoegdheden aan de beheerraad, die haar vertegenwoordigt en gelast is haar beslissingen uit te voeren, zowel voor het dagelijks beheer als voor het beheer van het gebouw in het algemeen. De beheerraad vertegenwoordigt dus, ten overstaan van gelijk wie, de algemeenheid van de medeëigenaars van het gebouw en dit als enig mandataris.

Artikel 39

De beheerraad kan zijn bevoegdheden gedeeltelijk delegeren aan een van zijn leden en aan de syndicus zoals gezegd in artikel 29.

Deel II - Huisbewaarder

Artikel 40

Een huisbewaarder wordt aangesteld in dienst van het gebouw. Hij wordt benoemd en afgezet door de beheerraad en heeft slechts bevelen te ontvangen van deze of van de syndicus, maar de beheerraad zal gehouden zijn de huisbewaarder te ontslaan wanneer de algemene vergadering dit beslist, met name in geval van ernstige tekortkomingen zoals herhaalde onachtzaamheid in de uitvoering van de dienst, afwezigheid zonder toelating, enz...

De opmerkingen of klachten over de huisbewaarder zullen gericht worden aan de syndicus, die alleen aanmerkingen of berispingen zal geven.

De bezoldiging van de huisbewaarder, evenals de andere details die hem betreffen, zullen het voorwerp uitmaken van een geschreven overeenkomst.

De huisbewaarder wordt in dienst genomen en betaald per maand. Hij zal niet kunnen in dienst genomen worden dan onder de voorwaarde ontslagen te kunnen worden door de beheerraad door hem te verwittigen een maand op voorhand bij aangetekende brief of tenminste binnen de minimum termijn toegelaten door de wet. Hij zelf zal slechts kunnen verzaken aan zijn tewerkstelling door de beheerraad te verwittigen in dezelfde vorm en binnen dezelfde termijn.

Artikel 41

De dienst van huisbewaarder zal alles omvatten wat gebruikelijk is in goed onderhouden gebouwen. Hij zal met name moeten :

- I. - alle gemeenschappelijke plaatsen van het gebouw in een perfecte staat van netheid houden, namelijk de inkomhall, de trappen, de trapzalen, de gangen, de overlopen, de ingangsdouren, de toiletten en de lokalen der gemeenschappelijke diensten, de ramen, de grasperken, de parking evenals alle andere gemene delen.
- 2.- dagelijks, op de uren te bepalen door de syndicus, de individuele vuilnisbakken verzamelen, die hij zal wegnemen op de plaatsen hiertoe voorbehouden aan de ingang van elk appartement en die hij zal terugplaatsen na de inhoud te hebben gestort in de stortkoker. De vuilnisbakken op straat zetten op de dagen vastgesteld door de stad en deze onmiddellijk binnen te zetten na hun lediging.
3. de briefwisseling, pakjes en boodschappen in ontvangst te nemen en onmiddellijk de bedeling ervan te verzekeren.
- 4.- de inkomdeur te sluiten vanaf het uur aangeduid door de syndicus. Iedere medeëigenaar van het gebouw zal over een sleutel van deze deur beschikken.
- 5.- de appartementen of andere lokalen te koop of te huur laten of doen bezoeken.
- 6.- kleine herstellingen uit te voeren aan de liften en deze te onderhouden volgens de aanwijzingen die hem zullen gegeven worden door de technici van de firma, die ze geplaatst heeft.
- 7.- toezicht houden op het komen en gaan in het gebouw. Hij zal de toegang tot het gebouw verbieden aan elk verdacht individu evenals aan elke venter, leurder of handelsreiziger.
- 8.- het parkeren verbieden van fietsen, kindercar's, kanos en andere ergens anders dan in het lokaal eventueel hiervoor voorzien.
- 9.- de verlichting en eventueel de verwarming te verzekeren van de inkomhall, de overlopen en trappen, gangen en andere gemeenschappelijke plaatsen, overeenkomstig de instructies gekregen van de syndicus.
- 10.- alle noodzakelijke voorzorgen te nemen ter bescherming tegen vorst en andere ongevallen van de tellers, leidingen en alle installaties in het algemeen, waarvan het onderhoud en het toezicht hem toekomen.
- 11.- In geval van afsluiting van de watertellers, alle bewoners van het gebouw te verwittigen ten minste dertig minuten voor de afsluiting, uitgezonderd in geval van overmacht.
- 12.- de sleutels van de gemeenschappelijke plaatsen te bewaren.
- 13.- in het algemeen, alles te doen wat de syndicus hem zal opleggen voor het goed onderhoud van de gemene delen of zaken.
- 14.- Hij zal zonder enig verwijl de syndicus moeten verwittigen van elk ongeval, dat zich zou voordoen en dat het gebouw zou kunnen schaden, en van alle beschadigingen of storingen waarvan hij kennis heeft zodat onmiddellijk maatregelen zouden kunnen genomen worden.

Artikel 42

De huisbewaarder zal zijn dienst uitoefenen met al het verschuldigd respect tegenover de medeëigenaars. De conciërge-loge zal nooit, op geen enkel ogenblik, mogen verlaten worden gedurende de normale diensturen, teneinde altijd onmiddellijk te kunnen antwoorden op de telefonische oproepen vanuit eventueel de appartementen, evenals op de andere oproepsignalen; de uren van normale dienst zullen bepaald worden door de syndicus.

De huisbewaarder zal zich niet kunnen doen vervangen, zelfs voor de periode van betaald verlof, zonder dat zijn vervanger werd voorgesteld en goedgekeurd door de syndicus. De vergoeding te vereffenen aan de plaatsvervanger zal bepaald worden door de syndicus.

De huisbewaarder geniet huisvesting, verlichting en verwarming in de daartoe voorziene lokalen, die zullen gelden als gemene delen.

De uitgaven, gedaan voor het onderhoud van het gebouw zoals deze van aankoop van bezems en andere zullen slechts aanvaard worden na advies van de syndicus, die deze uitgaven onmiddellijk zal terugbetalen op voorlegging van de voldane facturen. Alle lasten, voortvloeiend uit de aanwezigheid van de huisbewaarder en van zijn eventuele helpers voor de dienst van het gebouw, maken deel uit van de gemene lasten en zullen als dergelijke worden verdeeld.

Artikel 43

Het is de huisbewaarder ten strengste verboden, op straf van afzetting, andere werken uit te voeren dan deze die de algemene dienst van het gebouw met zich brengt, zoals hierboven reeds werd gezegd. De huisbewaarder zal zich niet kunnen bezighouden met het huishouden van de bewoners noch werken uitvoeren in de privaatieve gedeelten tijdens zijn werkuren.

Nochtans kan de beheerraad, in buitengewone of dringende gevallen, hem toelaten om werken uit te voeren voor rekening van eigenaars of in de lokalen die hen toebehoren.

De syndicus beslist indien de huisbewaarder een of meerdere helpers moet bijnemen voor het volbrengen van zijn dienst en in welke gevallen.

HOOFDSTUK V

ORGANISATIE VAN HET STELSEL VAN HET GEBOUW

Deel I - Huishoudelijk reglement

Artikel 44

Onder alle medeëigenaars werd een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden, daarin begrepen hun huurders, en dat niet zal kunnen gewijzigd worden dan door de algemene vergadering, behalve in de bijzondere gevallen hierna vermeld.

De wijzigingen zullen moeten voorkomen, op hun data, in de processen verbaal van de algemene vergaderingen en bovendien ingeschreven in een bijzonder register, genoemd "beheersboek"

gehouden door de syndicus en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit beheersboek zal moeten bewaard worden in de huisbewaardersloge en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

In geval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij, die vervreemdt of verhuurt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder moeten vestigen op het bestaan van dit beheersboek en hem verzoeken hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het enkel feit medeëigenaar te zijn of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden in de rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de beslissingen vervat in dit beheersboek en hij en zijn rechthebbenden zullen gehouden zijn zich daaraan te houden.

Deel II - Bestemming van de lokalen

Artikel 45

De appartementen mogen slechts gebruikt worden als woongelegenheden. Er mag in de appartementen, studio's en hun aanhorigheden geen enkele handel of stapelen van goederen plaats vinden.

Deze lokalen zullen kunnen gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep met uitzondering van dit van tandarts, van geneesheer-specialist in besmettelijke ziekten en van dokter radiografie of radiologie. Bij de uitoefening van hun beroep zullen de geneesheren er moeten over waken geenszins de andere eigenaars of bewoners van het gebouw te hinderen door geuren van produkten of andere.

De beheerraad, op verslag van de syndicus, zal, op elk oogenblik, ten overstaan van de medeëigenaars of bewoners maatregelen mogen nemen tot bescherming of vrijwaring, die hij nuttig zal achten in het belang van de gemeenschap van de medeëigenaars.

In geen enkel appartement of studio en hun aanhorigheden zal er mogen cursus of les gegeven worden in dans, schermkunst, turnen of andere, van die aard dat zij de medeëigenaars storen. Deze lokalen zullen ook niet mogen dienen als vergaderzaal, kliniek of politiek bureau; in een woord zij zullen niet mogen gebruikt worden ten fine van luidruchtige of gevaarlijke bijeenkomsten.

Geen enkele openbare verkoop van meubelen of gelijkwelke goederen zal mogen plaats vinden binnenin het gebouw noch voor het gebouw, zelfs na overlijden of bij beslissing krachtens gerechtelijke macht.

Artikel 46

Zoals voorzien in het lastenboek, zal een deel van het gelijkvloers mogen bestemd worden voor handelsgebruik, met name restaurant, winkels in algemene voeding of andere. Deze bestemming werd overgelaten aan de appreciatie van de vennootschap-verkoopster.

Artikel 47

Het is verboden, tenzij toelating van de beheerraad, om publiciteit te maken op het gebouw, opschriften aan te brengen op vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren noch op de gemeenschappelijke trappen, voorportalen en doorgangen. Het is echter toegelaten een klein aanplakbiljet aan te brengen met de aanduiding dat een appartement te koop of te huur is.

Het zal toegelaten zijn op de individuele deur van het appartement of ander privaat lokaal een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de beheerraad, dat de naam en het beroep van de bewoner van het appartement aanduidt.

Er zijn geen brievenbussen voorzien. De briefwisseling en de pakjes zullen overhandigd worden aan de huisbewaarder, die zal gelast zijn met de verdeling onder zijn verantwoordelijkheid.

Artikel 48

Er mag in het gebouw geen enkele opslagplaats gevestigd worden van gevaarlijke noch brandbare, hinderende of ongezonde stoffen.

De bewoners zullen erover waken dat in de kelders of elders geen enkele materie of voedingswaren in staat van ontbinding worden ondergebracht.

De plaatsen voor garages zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze voor dewelke zij voorzien zijn. Zij moeten elk uitgerust zijn met een brandblusapparaat van het model, goedgekeurd door de beheerraad van het gebouw en in perfecte staat van werking.

De beschikkingen van huidig artikel zullen slechts kunnen gewijzigd worden door een vergadering beslissend met meerderheid van stemmen.

Deel III - Inwendige wijzigingen

Artikel 49

Elk van de medeëigenaars heeft het recht tot genot en beschikking over zijn privaat eigendom, binnen de perken vastgesteld door de wet en huidige overeenkomst, en op voorwaarde de rechten van de andere medeëigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de degelijkheid van het gebouw in het gedrang kan brengen.

Elk kan, op zijn kosten, zoals het hem goed lijkt maar onder het toezicht van een architect en van de beheerraad van het gebouw, de interne indeling wijzigen van zijn lokalen, inbegrepen de privaat aanhorigheden, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen of ongemakken, die het gevolg zouden zijn voor de gemene delen en de lokalen van de andere medeëigenaars.

Alle werken, die de ruwbouw, de gemene muren, draagmuren raken, moeten worden uitgevoerd overeenkomstig hetgeen zal gezegd worden voor de gemene delen in artikel 59 hierna.

Artikel 50

De werken tot wijzigingen aan de gemene zaken mogen slechts uitgevoerd worden na goedkeuring door de beheerraad, onder het toezicht van een architect.

De erelonen aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de medeëigenaar die de werken doet uitvoeren. Deze erelonen zullen deze, voorzien door het barema van de Centrale Vennootschap voor architectuur, niet mogen overtreffen. Op voorwaarde van toelating van de beheerraad, zal de betrokken medeëigenaar, op zijn kosten een andere architect mogen aanspreken.

Artikel 51

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken zichtbaar van buitenaf of van binnenin het gebouw, zal mogen gewijzigd worden dan door beslissing van de beheerraad.

Dit zal eveneens zo zijn voor de ingangdeuren van de appartementen of andere individuele lokalen, de vensters, de borstweringen van de balkons, de luiken, blinden en alle delen zichtbaar vanop straat of van binnenin het gebouw, en voor wat zich aan de buitenkant van de appartementen en andere privaatieve lokalen bevindt, zoals de harmonie en de eenvormigheid van het gebouw het vereist, inbegrepen het buitenschilderwerk.

Artikel 52

De eigenaars van de verdiepingen zullen slechts zonneblinden of zonneschermen mogen aanbrengen aan de zijde van de balkons, die eenvormig zullen moeten zijn aan het enig model goedgekeurd door de beheerraad, zowel wat betreft formaat als wat betreft de kleur.

Geen enkel aan de ramen gekleefd gordijn zal worden geduld. De medeëigenaars van het gelijkvloers zullen beweeglijke luifels of zonnezeilen mogen aanbrengen maar deze zullen moeten aangebracht zijn op zodanige wijze dat de weerkaatsing van het zonlicht de medeëigenaars van de verdiepingen niet hindert; nochtans zal het model of de modellen verplichtend moeten goedgekeurd worden door de beheerraad.

Artikel 53

De medeëigenaars zullen privé draadloze telefoontoestellen mogen installeren, waarvan zij gebruik zullen moeten maken zonder de andere bewoners van het gebouw te hinderen; de beheerraad zal, bij gewone meerderheid van stemmen, hierover een huishoudelijk reglement kunnen opmaken, met name wat betreft de gebruiksuren.

De telefoon kan worden geïnstalleerd in de appartementen of andere privaatieve lokalen, op kosten en verantwoording van de respectieve medeëigenaars. De bel zal zodanig moeten geïnstalleerd worden dat de bewoners van de naburige appartementen of andere lokalen niet gestoord worden.

De gevels zullen nochtans niet mogen gebruikt worden voor de draden en toegang.

Artikel 54

Elke medeëigenaar kan door de beheerraad gemachtigd worden overeenkomstig de voorwaarden voorzien bij artikel 50 om in de gemene muren openingen te maken om appartementen of andere lokalen onderling, waarvan hij eigenaar zal zijn; te doen corresponderen op voorwaarde de bekledingen te respecteren en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang te brengen. De beheerraad kan deze machtiging afhankelijk maken van bijzondere voorwaarden.

Dezelfde machtiging zal kunnen gegeven worden aan de huurders indien hun respectieve medeëigenaars daartoe hun instemming geven.

Deel IV - Liften en elektrische installaties

Artikel 55

Het gebruik van de liften zal geregeld worden door de beheerraad, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen en die tevens een bijzonder reglement hierover zal kunnen opmaken. De reglementen, aangeplakt in de liften, zijn bindend voor iedereen die er gebruik van maakt.

De liften mogen niet gebruikt worden voor verhuizingen, werkzaamheden, meubeltransport en, in het algemeen, voor alle zware of volumineuze goederen, hinderlijke, gevaarlijke of ongezonde stoffen (vuilbakken, kisten, enz...).

Niet begeleide kinderen mogen de lift niet gebruiken.

De toegang tot de machinezaal van de liften is verboden aan alle andere personen dan deze belast met het onderhoud en de herstellingen evenals de syndicus, maar dit, onder zijn eigen volledige verantwoordelijkheid en in geval van absolute noodzaak.

Deel V - Onderhoud

Artikel 56

De schilderwerken aan de gevels, zowel vooraan als achteraan, inbegrepen de lijsten, de borstweringen en de luiken, zullen moeten uitgevoerd worden op vastgestelde tijdstippen, volgens een plan opgesteld door de beheerraad en onder het toezicht van de syndicus.

Wat betreft de werken met betrekking tot de privatieve delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze moeten uitgevoerd worden door elk medeëigenaar, ten gepasten tijde, op zodanige wijze dat het gebouw zijn zorgvuldig en goed onderhouden aspect bewaart. Zij zullen zonder verwijl moeten uitgevoerd worden in geval van beslissing van de beheerraad.

Artikel 57

De medeëigenaars zullen de schouwen, kachels en ovens, afhankelijk van de lokalen, die zij betrekken, indien er zijn, moeten laten schoonmaken elke keer dit nodig zal zijn en tenminste één keer per jaar. Zij zullen hiervan het bewijs moeten voorleggen aan de syndicus.

Deel VI - Uitzicht

Artikel 58

De medeëigenaars of bewoners zullen aan de vensters, op de balkons of terrassen, geen uithangborden noch publiciteit noch provisiekast noch linnen mogen plaatsen. Er mag geen linnen uitgespreid worden op het gazon. Teneinde de esthetiek van het gebouw te verzekeren, zullen de garneringen van ramen, gordijnen, zonnezeilen, luiken en, in het algemeen, alles wat gezien wordt van buitenuit aan de voorgevel, achtergevel of zijgevel, bepaald worden door de syndicus overeenkomstig de instructies van de beheerraad.

DEEL VII - Inwendige orde

Artikel 59

De medeëigenaars zullen geen hout mogen zagen, kloven of hakken dan in de kelders. Het hout, kolen en andere gelijkaardige stoffen mogen slechts naar boven gebracht worden voor tien uur 's morgens langs de dienstingang.

Artikel 60

De gemene delen, met name de inkomhall, de trappen en gangen zullen ten allen tijde moeten vrij gelaten worden. Bij gevolg zal er nooit iets mogen geplaatst of gehangen worden. Dit verbod geldt in het bijzonder voor fietsen, kindercar's, kanos of anderen, voor dewelke speciaal een plaats zal kunnen voorzien worden.

Artikel 61

Er zal niet kunnen overgegaan worden tot grote wasbeurten in de appartementen of andere privaatieve lokalen, die niet uitdrukkelijk voor dit doeleinde zouden voorzien zijn. Er zal in de gangen of op de overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden zoals : borstelen of uitslaan van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, schoenen poetsen, enz...

De portaaldeuren van de appartementen zullen niet mogen openstaan voor verluchting. Het is zowel verboden de ramen te kuisen met overvloedig water, - enkel het gebruik van sponzen, dweilen, enz. toegelaten zijnde, evenals water te laten lopen dat zou op de ondergelegen verdiepingen kunnen terechtkomen.

Artikel 62

Het binnenbrengen of verhuizen van meubelen zal slechts mogen gebeuren van buitenuit door middel van een hijstoestel, geïnstalleerd door de ondernemer hiertoe aangewezen; er kan door de syndicus een afwijking op deze regel worden toegestaan volgens de omvang van de verrichting. Alle beschadigingen, veroorzaakt aan de gevel of aan andere delen van het gebouw, in het een of het ander geval, zullen

4

ten laste zijn van de betrokken medeëigenaar.

Artikel 63

Papegaaien of andere krijsende dieren zijn verboden. Kleine honden, katten en kleine huisdieren worden toegelaten maar alle schade of vernielingen die zij zouden veroorzaken zullen uitsluitend ten laste blijven van hun eigenaars. Geen enkel dier zal vrij mogen rondlopen in het gebouw. De honden dienen verplicht aan de leiband gehouden te worden buiten de lokalen, toebehorende aan hun eigenaar. Indien het een of het ander dier oorzaak is tot storing in het gebouw door geluid, geuren of andere, zal de syndicus de toelating voor het dier, reden van de storing, kunnen intrekken. Indien de eigenaar van het dier zich niet aan de beslissing van de syndicus onderwerpt, zal deze kunnen doen overgaan tot het ambtshalve verwijderen van het dier door de dierenbescherming.

Deel VIII - Zedelijk gedrag - Rust

Artikel 64

Het is de kinderen verboden te spelen in de gemene plaatsen van het gebouw tenzij een zaal in het bijzonder werd voorzien voor dit doeleinde en zelfs in dat geval zal de syndicus de toegangsuren tot deze zaal bepalen.

Artikel 65

De medeëigenaars, zowel van de appartementen, studio's en hun aanhorigheden als van de handelsplaatsen op het gelijkvloers, hun huurders, dienstboden of andere bewoners van het gebouw, zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben volgens het juridische begrip van "een goed huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de zedelijkheid en de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, personen in hun dienst, hun huurders of hun bezoekers.

Zij zullen geen enkel abnormaal lawaai noch werk met of zonder gereedschap van welke aard ook mogen uitvoeren of doen uitvoeren, van die aard de stevigheid van het gebouw te schaden of hun burens te storen; zij zijn gehouden zich te houden, voor alles wat niet zou voorzien zijn, aan de gebruiken gevestigd in goed onderhouden huizen.

Het gebruik van muziekinstrumenten en in het bijzonder draadloze telefoontoestellen is toegelaten van 8 tot 22 uur maar de bewoners, die deze gebruiken, zijn formeel ertoe gehouden te vermijden dat het gebruik van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort. Piano's zullen moeten geplaatst worden op isolatie gedoubleerd met vilt.

Indien er in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten, die parasieten veroorzaken, zullen deze apparaten moeten uitgerust zijn met toestellen die deze parasieten doen verdwijnen of deze verminderen, zodanig dat zij een goede radioontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden zonder

4

toelating van de beheerraad, met uitzondering van deze die zouden kunnen dienen tot de uitbating van de lokalen van het gelijkvloers, binnen de perken van huidig reglement, en van deze, die de liften en koelmachines aandrijven, evenals deze die alle huishoudelijke apparaten aandrijven.

Artikel 66

De huurcontracten overeengekomen door de medeëigenaars of vruchtgebruikers zullen verplichtend moeten opgesteld worden volgens de formule die bepaald werd door de algemene vergadering.

De namen, hoedanigheden en beroep van de huurder of huurders kunnen opgevraagd worden door de syndicus.

Artikel 67

De voorraadkamers, kelders, garages en andere privaatieve aanhorigheden kunnen slechts verkocht of verhuurd worden aan eigenaars of huurders van het gebouw.

De ruil van deze lokalen zal slechts kunnen gebeuren onder dezelfde voorwaarden.

De medeëigenaars zullen hun appartement of studio en hun aanhorigheden niet kunnen omvormen tot een "gemeubeld hotel" of "familiepension". Het is evenwel toegestaan gemeubeld te verhuren mits de voorschriften van huidig reglement na te leven.

Artikel 68

De medeëigenaars en hun rechthebbenden zullen alle lasten van de stad, politie en van wegennet moeten voldoen en de gebruikelijke voorwaarden van bewoning in goed onderhouden huizen naleven.

Deel IX - Gemene lasten en ontvangsten

Artikel 69

Elk van de medeëigenaars zal bijdragen in de kosten van bewaring, onderhoud en herstellingen, evenals in de kosten van beheer van de gemene zaken en in de lasten, spruitende uit gemeenschappelijke noodzaken, in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen.

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

Artikel 70

De gemeenschappelijke lasten zullen in het bijzonder bestaan uit :

Belastingen, bijdragen en taksen, onder welke benaming ook, waaraan alle zaken of delen gemeen aan het gebouw zullen onderworpen zijn onder voorbehoud van wat zal gezegd worden onder artikel 73 hierna.

Onderhoud van alle gemene zaken en in het bijzonder de buitenmuren, de inkomhallen, de trappen, de gangen, het dak

en de dakgoten.
Verlichting en verwarming van de delen tot gemeenschappelijk gebruik.
Abonnement en andere kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke telefoon.
Kosten van de tellers voor gemeenschappelijk gebruik.
Verwarming en verlichting voor de huisbewaarder, salaris van deze laatste en van zijn eventuele helpers.
Beheerskosten van de gemene zaken, vergoeding van de syndicus en van het personeel gebruikt voor het algemeen belang, erelonen van de architect, deskundige of geneesheren, die tussenkomen op vraag van de beheerraad in het algemeen belang.
Kosten van aankoop, onderhoud en van vervanging van het gemeenschappelijk meubilair, kosten van huisvuilbakken en van de verschillende benodigdheden noodzakelijk voor de huisbewaarder voor het reinigen en onderhoud van het gebouw.
Verbruik van water voor gemeenschappelijk gebruik.
Onderhoud van de tuin, de parking en de voetpaden.
Herstellingen van welke aard, grote of kleine, vernieuwingen, verbeteringen en verfraaiingen uit te voeren in de gemene delen.
Premies van gezamenlijke brandverzekering en, voor de gemene zaken, deze van verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en alle andere verzekeringen die nuttig geacht worden.
Kosten van onderhoud, herstel, verbruik en verzekering der liften.
De voorgaande opsomming is slechts verklarend en niet beperkend.

Artikel 71

Daar het stelsel een forfaitair karakter heeft, zullen alle uitgaven op dezelfde voet behandeld worden zonder dat enige uitzondering gemaakt wordt voor de uitgaven met betrekking tot de liften, tapijten en gemeenschappelijke lokalen, in het bijzonder bestemd ten dienste van alle of een gedeelte van de medeëigenaars van de appartementen.

Deel X - Belastingen

Artikel 72

De verdeling van de belastingen zal gevraagd worden door de syndicus op die wijze dat elke medeëigenaar, boven zijn persoonlijke belastingen, de andere belastingen zal dragen overeenkomstig zijn aandeel in het totaal.
Nochtans, indien de Administratie van Financiën de overeengekomen verdeling niet als juist erkent, verbindt iedere medeëigenaar er zich toe rechtstreeks zijn deel te betalen van de belastingen, taksen, heffingen of bijdragen, welke ook, gelegd of te leggen op het gebouw, terrein of opbrengst, door de Staat, de Provincie of de Gemeente, om welke reden ook.
De medeëigenaars zullen elk, in de verhouding overeengekomen voor de verdeling van de lasten, hun deel betalen van de taks op het wegennet of van de bijdragen globaal berekend volgens de breedte van de gevel of op welke andere wijze, die zouden

opgelegd worden door de Administratie der Belastingen. Indien een oppervlaktebelasting wordt opgelegd per verdieping, op fiscaal gebied, omvat elk appartement of ander privaat lokaal de fractie van de gemene delen in zijn aanhoorigheid.

Nochtans elke globale belasting, die geen appartement of ander privaat lokaal in het bijzonder betreft, zal verdeeld worden onder de medeëigenaars in de verhouding opgemaakt voor de verdeling van de lasten.

Totdat de overdracht van de eigendom zal gedaan zijn, zal de verwerver van een deel van het gebouw een gedeelte van alle belastingen en taksen van het gebouw terugbetalen, in verhouding tot de tantièmes, die hem toebedeeld zijn in de medeëigendom van de gemene zaken.

Deel XI - Ontvangsten

Artikel 73

In geval de gemeenschappelijke ontvangsten zouden gedaan worden op basis van de gemene delen, in het bijzonder ten gevolge van overdracht van mandeligheid, zullen deze geboekt worden op het krediet van de beheersrekening voor alle medeëigenaars.

Artikel 74

De verdeling van de lasten zal slechts kunnen gewijzigd worden met unaniem akkoord van de medeëigenaars indien deze wijziging hun belangen raakt.

Deel XII - Herstellingen en werken

Artikel 75

De herstellingen en werken zijn onderverdeeld in drie categorieën :

- a) onderhoudsherstellingen en dringende herstellingen
- b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen
- c) niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 76

a) Voor de onderhoudsherstellingen en de herstellingen met absoluut dringend karakter, zoals gesprongen leidingen of buizen, kortsluitingen, enz... zal de syndicus volmacht hebben om deze te doen uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen, en de medeëigenaars zullen deze nooit kunnen verhinderen.

Artikel 77

b) de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen zullen slechts door de syndicus kunnen uitgevoerd worden na goedkeuring door de beheerraad.

Artikel 78

4

c) de niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een of andere verfraaiing of verbetering tot gevolg heeft, zullen moeten beslist worden door de algemene vergadering, die beslist met twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 79

De medeëigenaars of bewoners verbinden er zich toe vrije toegang te verstrekken tot hun appartementen of andere lokalen voor de herstellingen en het reinigen van de gemene delen.

Tenzij het dringende herstellingen betreft, zal die toegang niet kunnen geëist worden van 15 juli tot 15 september.

Indien de medeëigenaars of bewoners langer afwezig zijn, zullen zij verplicht een sleutel van hun appartement of lokaal, eventueel onder verzegelde omslag, moeten overhandigen hetzij aan een mandataris, woonachtig in Westende of Middelkerke en wiens naam en adres zal moeten medegedeeld worden aan de syndicus of aan de huisbewaarder, of aan één van deze laatsten, zodat men toegang kan hebben indien dit nodig mocht zijn, en dit onder de volledige verantwoordelijkheid van de mandataris.

De medeëigenaars zullen, zonder vergoeding, de herstellingen en werken aan de gemene zaken, uitgevoerd volgens de hierbovenstaande regels, moeten dulden.

DEEL XIII - burgerrechtelijke risico's en verzekeringen

Artikel 80

De burgerlijke aansprakelijkheid uit hoofde van het gebouw, hetzij ten overstaan van een medeëigenaar of van een derde, hetzij ten overstaan van bureu, zal ten laste zijn, wat de burgerrechtelijke risico's betreft, van alle medeëigenaars pro rata van het aantal tantièmes die hen toebehoort, in geval van vervolgingen tot schadevergoeding.

Nochtans zal de aansprakelijkheid van deze risico's ten laste blijven van diegene van de bewoners, die persoonlijk een feit gepleegd heeft of een feit aan hem te wijten zijnde.

Artikel 81

De verzekering, zowel van de private zaken, met uitsluiting van de meubels, als van de gemene zaken, zal gebeuren bij dezelfde maatschappij door alle medeëigenaars door toedoen van de beheerraad, tegen brand, bliksem, ontploffingen, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit en het eventueel verhaal van derden en huurverlies, dit alles voor de bedragen te bepalen door de beheerraad.

De beheerraad zal ten dien einde alle nuttige benaerstigingen ondernemen en in het bijzonder de premies voldoen.

De premies, evenals alle kosten en bijkomstigheden, zullen verdeeld worden onder de medeëigenaars in verhouding tot hun respectieve delen in de gemene lasten.

De medeëigenaars geven, voor zoveel als nodig, onherroepbare volmacht aan de persoon aangewezen door de beheerraad om geldig alle documenten te ondertekenen met betrekking tot

zowel de afsluiting als de uitvoering van de verschillende verzekeringspolissen.

Zij zullen alle lopende verzekeringspolissen verder zetten, hiervoor de premies betalen en zullen alles dienovereenkomstig doen.

Artikel 82

Elk van de medeëigenaars zal bij de syndicus kennis kunnen nemen van de polis.

Artikel 83

Indien een extra-premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de medeëigenaars of bewoners, of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of meer in het algemeen om persoonlijke reden van een van de medeëigenaars of bewoners, zal deze extra-premie uitsluitend ten laste zijn van deze laatste.

Artikel 84

In geval van schade, zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, geïnd worden door de mandataris voorzien bij artikel 81 op last deze in bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten, toegekend aan de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers door de wetten op dat gebied, en huidige clausule zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkost moet gevraagd worden.

Artikel 85

Onder voorbehoud van wat gezegd is in artikel 84 hierboven, zal de aanwending van de vergoedingen toegekend door de verzekeringsmaatschappij geregeld worden als volgt :

a) indien de schade gedeeltelijk is, zal de beheerraad de vergoeding, door haar geïnd, gebruiken om de getroffen plaatsen te herstellen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel, zal het supplement gevorderd worden door de beheerraad ten laste van alle medeëigenaars overeenkomstig hun aandelen in de gemene zaken, tenzij verhaal van dezen tegen hem die, door de herstelling, een meerwaarde van zijn goed zou hebben en ten belope van deze meerwaarde.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van herstelling, zal het overschot toekomen aan de medeëigenaars overeenkomstig hun aandelen in de gemene delen.

b) indien de schade volledig is, zal het gebouw in elk geval moeten heropgericht worden en ten laatste zodra de medeëigenaars de hen toekomende vergoedingen hebben getrokken.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor het betalen van de wederoprichtingswerken, zal het supplement ten laste zijn van de medeëigenaars overeenkomstig de rechten van medeëigendom van elk en opeisbaar binnen de drie maanden na de algemene vergadering, die dit supplement zal vastgesteld hebben; de

intresten aan de wettelijke voet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

De medeëigenaars, die de wederoprichting niet wensen, zullen gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hierom verzoeken, om binnen de maand na dit verzoek, alle rechten in het gebouw af te staan aan hen, of indien allen niet wensen te verwerven, aan deze van de medeëigenaars die hiertoe het verzoek doen, maar onder afhouding van het hen toekomende deel in de vergoeding.

De prijs van de afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, bepaald worden door twee deskundigen aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw bij gewone beschikking op verzoek van de meest gerede partij en met het recht voor de deskundigen een derde deskundige te vragen om hen bij te staan.

Ingeval van onenigheid over de keuze van de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden. De expertisekosten zullen gedragen worden door de cessionaris(sen).

De prijs zal betaald worden : een derde contant en het overige bij betalingen van jaar tot jaar aan de wettelijke intrestvoet, betaalbaar terzelfdertijd als elke fractie van het kapitaal.

Indien in afwijking van alinea 4 van artikel 3 van het lastenboek van de société générale foncière et industrielle de Westende de vergunning tot wederopbouw niet wordt toegestaan, zal een buitengewone algemene vergadering bijeenkomen om te beslissen overeenkomstig artikel 29 van huidig reglement.

Indien het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeltheid een einde nemen en zullen de gemene lasten verdeeld of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens verdeeld worden onder de medeëigenaars in verhouding met hun respectieve rechten bepaald in artikel 6 van huidig reglement.

Artikel 86

a) Indien verfraaiingen werden uitgevoerd door de medeëigenaars aan hun medeëigendom, dan komt het hen toe deze te verzekeren op hun kosten; zij kunnen deze nochtans verzekeren op de algemene polis maar op last de extra-premie te dragen en zonder dat de andere eigenaars moeten tussenkomen in het voorschot van de kosten van eventuele wederoprichting.

b) De medeëigenaars die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden vinden dat het bedrag van de verzekering ontoereikend is, zullen steeds het recht hebben, op eigen kosten een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde alle lasten en premies ervan zelf te dragen.

In de twee gevallen zullen de betrokken medeëigenaars alleen recht hebben op het surplus van de vergoeding, die zou kunnen toegekend worden tengevolge van deze aanvullende verzekering en zij zullen er in volle vrijheid kunnen over beschikken.

Artikel 87

Het onderhavig lastenboek en algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars evenals voor allen die in de toekomst, een recht van welke aard ook zullen bezitten in het gebouw of gelijkwelk ander deel van dit gebouw.

Bijgevolg zal dit document ofwel volledig overgeschreven worden in alle akten van verklaring of overdracht van eigendom of genot ofwel zullen deze akten de melding moeten bevatten dat de belanghebbenden een perfecte kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en dat zij ten andere van rechtswege in alle rechten en plichten, die eruit kunnen of zullen voortvloeien, gesteld zijn door het enkel feit medeëigenaars, bewoners of titularissen van gelijkwelk recht van gelijkwelk deel van het gebouw te zijn.

Exemplaren van onderhavig lastenboek en algemeen reglement kunnen overhandigd worden aan belangstellenden aan de prijs bepaald door de beheerraad.

Geen enkele verkoop zal geldig plaats vinden dan indien, de verkoper, voorafgaandelijk, de schulden heeft geregeld die hij kan hebben ten overstaan van de gemeenschap, hetzij voor herstellingen aan het gebouw hetzij voor uitgaven van onderhoud.

De medeëigenaars zijn uitdrukkelijk gemachtigd om de nietigheid van elke verkoop, frauduleus gedaan ten overstaan hun rechten en schuldvorderingen, te benaarstigen. Met dit doel worden de Heren Notarissen verzocht bij de beheerraad inlichtingen in te winnen omtrent de juist toestand van de medeëigendom vooraleer de overdrachtsakte van het goed te verlijden.

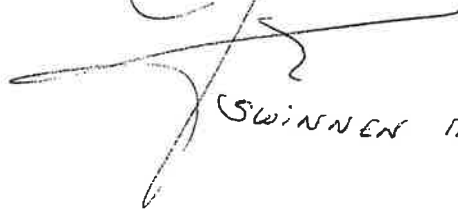
In geval van verkoop of van schenking van het goed zal de cedent gehouden zijn onmiddellijk per brief de identiteit van de nieuwe medeëigenaar mede te delen aan de beheerraad, op straf van een contractuele vergoeding (van de nieuwe medeëigenaar) van duizend frank. In geval van uitvoering van deze verbintenis binnen een termijn van vijftien dagen vanaf de overdracht zal de beheerraad de rechten moeten uitoefenen van de gemeenschap van medeëigenaars voor dewelke geen enkele overdracht verborgen mag blijven.

In geval van niet uitvoering van de opgelegde clausules en voorwaarden, zal gelijkwelke nuttige vordering kunnen ingesteld worden in naam van de medeëigenaars door de syndicus, voorafgaandelijk en in het bijzonder gemachtigd door de beheerraad.

Indien de aanstichter van storing een huurder is, kan deze niet persoonlijk door de andere medeëigenaars in een rechtszaak betrokken worden, daar de vordering moet gericht worden tegen de medeëigenaar-verhuurder zonder nadeel aan het verhaal van deze laatste tegen zijn huurder, indien er aanleiding toe bestaat.

Zowel voor de uitvoering van huidig lastenboek en algemeen reglement van medeëigendom als voor elke overeenkomst of contract met betrekking tot een deel van het gebouw, verklaren de betrokken partijen rechtsbevoegde woonstkeuze te doen te Brussel, bij gebreke hieraan zal deze woonplaats van rechtswege gekozen zijn in hetzelfde gebouw, huisbewaardersloge.

Toor esnluende vutaliip.
De briedige vutachtin.



SWINNEN MARIE JOSÉ

Gazien door Ons, Voorzitter van de Rechtbank van
Eerste Aanleg te Veurne, voor LEGALISATIE van
de handtekening van:

Marie José Swinnen

Veurne, 15 APR. 1993
De Voorzitter,



A. DESCHEPPER