

*Appointement
Barrakke*



STUDIE

VAN

GEORGES VAN CAILLIE, NOTARIS

TE BRUGGE

Ten jare negentienhonderd acht en zestig.
 De drie en twintigste juli.
 Voor Georges VAN CAILLIE, notaris te Brugge geverstigd.

Zijn verschenen:

De heer Marcel-Julien-Firmin SCHAEF, geboren te Koningewijk op veertien augustus negentienhonderd negen en twintig, samen met en zijn echtgenote Mevrouw Mariette-Josette RABAY, geboren te Eernegem, op negen en twintig januari negentienhonderd twee en dertig, zonder beroep, samen wonende te Eernegem, Bruggenstraat 11. Die, voorafgaande aan de basisakte die het voorschreven onderhavige akte uitmaakt, hebben te kennen gegeven:

De komparanten zijn eigenaars van:

EEN PERCEEL BOUWGROND gelegen te SINT-MICHIËLS, vanhoofden dende aan de Karel Dewolfstraat, met negen en twintig meter groot volgens titel dertien aren zes en vijftig centiares vier en veertig vierkante decimeter, bekend ten kadaster in de sectie B, deel van nummer 79/1.

Dit goed is afgeschetst onder nummer een op een kadastral plan opgemaakt door de landmeter Antoine De Weert te Sint-Michiëls de twee en twintig december negentienhonderd vijf en zestig, gehecht aan de hierna ingeroepen akte van verkrijp.

Voorschreven goed hoort de komparanten toe, in volheid eigendom en genot, zo zij het verklaren bij aankoop jegens de heer Andreas Bonte, zonder beroep te Sint-Michiëls, luidens akte verleden voor de notarissen De Quinnewar te Aansbroek en Van Caillie voornoemd, op twintig oktober negentienhonderd zeven en twintig, overgeschreven ten eerste kantore van grondpanden te Brugge de eerste december daarna, boek 1082 nummer 5.

De heer Bonte voornoemd was er eigenaar van bij aankoop onder grotere oppervlakte jegens zijn moeder, Mevrouw Maria Raes seel, zonder beroep, weduwe van de heer Augustus Bonte te Sint-Michiëls, luidens akte verleden voor de notaris De Weert te Brugge, op negen augustus negentienhonderd zes en veertig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Brugge, de acht en twintig augustus daarna, boek 7457 nummer 10.

De komparanten zijn op voorschreven perceel met de bouw van een appartementsgebouw begonnen, dat de naam zal dragen van RESIDENTIE NADINE. Zij hebben zich daartoe gericht tot de heer Lanszweert, architect, wonend te Aartrijke, Noordstraat, 63, die daarvan twee plannen heeft opgemaakt, die alhier overgelegd en deze zullen gehecht blijven, na door de komparanten en de azen getekende notaris "ne varietur" te zijn getekend geweest.

Het eerste plan omvat de situatie, de inplanting, de noordelijke zijgevel en de voor-en achtergevel, alsmede de horizontale verdeling van het gelijkvloers en van de eerste en de tweede verdiepingen.

Het tweede plan omvat de voor-en zijgevel van de garages hun doorsnede en horizontale verdeling, de noordelijke zijgevel van het appartementsgebouw, zijn doorsnede A-B en C-D, alsmede de horizontale verdeling van de fundering en rioleiding.

Er wordt alhier aangemerkt dat, in tegenstrijd met de hiervoor aangehaalde plannen, de twee garages op het gelijk-

vloers van het appartementsgebouw vervangen worden door twee slaapkamers en dat het bijgebouw zeven garages zal omvatten in de plaats van vier, zoals aangemerkt op de kleine schets die aan deze zal gehecht blijven;

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Michiels op veertien september negentienhonderd zeven en zestig, na advies uitgebracht door de dienst van stedenbouw te Brugge.

Uit de verklaringen van de komparanten en uit de voorgelegde plannen blijkt dat dit appartementsgebouw als volgt zal samengesteld zijn:

Op het gelijkvloers:

- delen die gemeen zullen blijven:

De algemene inkom met de trappen, waaronder de tellers, zowel individuele als gemeen zullen aangebracht worden.

- privatieve delen:

Het appartement genummerd een, gelegen te Oosten, dat wil omvatten: hall met vestiaire en gang, WC, een plaats voor berging en een andere voor de centrale verwarming, drie slaapkamers, living, keuken met provisiekamer en badkamer.

Het appartement genummerd twee, gelegen ten Westen

Op de eerste en tweede verdieping:

- delen die gemeen zullen blijven:

De traphall met trappen.

- privatieve delen:

De appartementen genummerd drie en vijf, gelegen ten Oosten, respektievelijk op de eerste en de tweede verdieping.

De appartementen genummerd vier en zes, gelegen ten Westen, respektievelijk op de eerste en de tweede verdieping.

De appartementen nummers twee tot en met zes zullen dezelfde indeling hebben als het appartement nummer een, aangemerkt zijnde dat de appartementen nummers drie tot en met zes

voorzien zijn aan de zuidelijke zijgevel van een balkon.

Achteraan en ten Westen van voorschreven perceel zal een bijgebouw bestaande uit zeven garages, opgericht worden. Deze garages, genummerd van een tot zeven, gaande van Zuid naar Noord, zullen elk afzonderlijk met de overeenstemmend genummerde appartementen een privaat geheel vormen.

De garage nummer zeven zal eveneens een afzonderlijk privaat eenheid uitmaken, zodat het geheel der privatieve delen uit zes appartementen met de overeenstemmende garage en één afzonderlijke garage zal bestaan.

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten te kennen gegeven dat het hun wil is de horizontale verdeling van voorschreven appartementsgebouw in oprichting door te voeren en dat zij derhalve besloten hebben gezegd appartementsgebouw te stellen onder het regime van de medeëigenden, voorzien van een woningsstatuut en deze te verdelen in zes appartementen met garage en één afzonderlijke garage. Zodoende zal ieder appartement met

garage en de afzonderlijke garage een privaatief geheel uitmaken met als bijhorigheden een gedeelte van de gemeenschappelijke delen, die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van die onderscheiden eigendommen.

De geheelheid van de gemene en onverdeelde delen in het goed zal als volgt verdeeld worden :

Elk appartement met garage: honderd vijf en zestig/duizendsten . 165/1.000

Hetzij voor de zes appartementen met garage: negenhonderd negentig/duizendsten. 990/1.000

De garage nummer zeven: tien/duizendsten. 10/1.000

Samen: duizend/duizendsten, gelijk aan de eenheid. 1.000/1.000

De vervreemding, vestiging van hypotheek of van elk ander zakelijk recht van en op elk privaatief geheel, omvat noodzakelijk de vervreemding, bewaring en van het privaatieve gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die erbij behoren.

De komparanten verklaren dat het hun wil is dat elk privaatief geheel een afzonderlijke eigendom zal vormen, derwijze dat over elk afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en dat ieder afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten;

Verder verklaren de komparanten dat met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en van medeëigendom, op het regelen van de betrekkingen van huurschap en van medeëigendom, op de manier waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, op het vaststellen der bijdrage van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen, zij een reglement van medeëigendom hebben uitgewerkt, dat verplichtend zal zijn voor al de genen die eigenaar, medeëigenaar of rechtehebbende ten gelijk welke titel van een gedeelte van het goed zullen zijn.

Deze regeling omvat een zakelijk statuut, dat tegen derden zal kunnen ingeroepen worden, door overschrijving van deze akte en een reglement van inwendige orde, dat niet tot het zakelijk statuut behoort, maar op bindende wijze zal opgelegd worden aan al degenen die naderhand eigenaars of rechtehebbende worden van gelijk welk deel van het op te richten appartementsgebouw.

Iedereen is ertoe gehouden dit reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers ten welke titel ook.

VOORWAARDEN.

De komparanten geven alhier te kennen dat in de hiervoor aangehaalde akte verleden voor de notariaten de Quinzejaar en Van Delft, vermeld, op twintig oktober negentienhonderd negen en veertig, waarbij zij tevens hun gezamenlijk aangekocht, letterlijk de volgende voorwaarden zijn vastgesteld:

" 1. Op de verkochte grond mag geen herberg noch hotel-restaurant worden afgevat door de kopers of door derden.

" 2. De kopers verplichten zich ingevendeelde bijzondere voorwaarden bij grond die naderverken aan de verkochte eigendom op te richten.

AANGENOMEN STUK.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM BETREFFENDE HET
APPARTEMENTSGEBOUW IN OPRICHTING TE SINT-MICHELIS
KAREL DEWOLFSTRAAT, EIGENDOM VAN DE HEER EN MEVROUW
MARCEL SCHAEP-RABAËY.

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITREKZETTING.

Artikel 1.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 377bis, paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek, hebben de medeëigenaars, zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, re- gelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebruijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hier- uit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensvolgens onver- anderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëige- naars, dat tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore der hypotheken van de toestand van het onroerend goed.

Artikel 2.

Er wordt bevestigd om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbers, ten gelijk welken titel, een reglement van in-wendige orde opgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewij- zigd worden in de aangegeven voorwaarden.

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

Artikel 3.

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het regle- ment van inwendige orde vormen het reglement van medeëigenaars.

HOOFDSTUK II. WONINGSTATUUT.

SECIE I. - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVA- TIEVE EIGENDOM.

Artikel 4.

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

De privatieve delen worden genoemd "appartementen".

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenschap- delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, deen de mede- eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van aantrekking in zake onroerende goederen - recht dat zij hebben ingevolge artikel 1243 van het Burgerlijk Wetboek - voor

zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

1/ Het appartement waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.

2/ De gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op dit zelfde appartement betrekking hebben.

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

Artikel 5.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, behorende tot de appartementen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van de privatieve bestanddelen.

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

Artikel 6.

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk:

De tuin, de grond en funderingen, het betonnen geraamte, het dak, de scheidsmuren en gevelmuren, de bekleding en de versieringen van de gevels, de ramen, de borstweringen van de balkons, de leuningen, de luchtkokers en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit en televisie, de afloop- en afvoerbuizen, met uitsondering nochtans van de gedeelten van deze leidingen die zich bevinden in de privatieve delen en tot hun uitsluitend gebruik dienen.

Alsmode de algemene inkom, de traphal's met trappen, evenals alle delen van het onroerend goed die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of die gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, en het gebruik.

Artikel 7.

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

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

Artikel 8.

Elke private eigendom zal de samenstellende delen ervan omvatten (met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen) en namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidsvanden met de deuren, de gemeenheden der scheidsvanden, die de privatieve delen onderling afscheiden, de vensters, de luiken en rolluiken, de balkons, alle inwendige leidingen der appartementen, de private sanitaire installaties, de installatie van de centrale verwarming, de bekleding van de zoldering met de versiering, kortom al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, en hetgeen tot uitsluitend gebruik van hun ei-

genaars en bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient, zoals de telefoonsleidingen, de telefoons, de deuropeners en de deurbellen aan de hoofdingang.

Artikel 9.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goedgevonden de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

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

Het is toegelaten twee appartementen van een zelfde verdieping in een enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 10.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw, de heer Lemaire, zolang hij in leven zal zijn.

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

Artikel 11.

Niets van wat betreft de stijl, den de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden, dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en met akkoord van de bouwkundige-auteur der plans, zolang hij in leven zal zijn.

Het zelfde zal gebeuren, namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuninggen, balkons, terrassen, rolluiken, luiken en alle delen die zichtbaar zijn van de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 12.

De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aangebr-

gen, zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De eigenaars zullen private posten van telefoon, radio en televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden en zonder daartoe draden of toegangen aan te leggen op de gevels van het gebouw en zonder gebruik te maken van een private buitenantenne.

Wat meer in het bijzonder de televisie betreft wordt aangemerkt, dat het gebouw voornamelijk niet voorzien is van een gemeenschappelijke antenne waarop al de medeëigenaars mogen aansluiten, doch dat de beslissingen oopens de aanleg, onderhoud en bijdrage in de kosten ervan door de algemene vergadering zullen mogen genomen worden met eenvoudige meerderheid van stemmen.

SECTIE II. - BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 13.

Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder de medeëigenaars.

De beheerder is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen alsmede van het reinigen ervan.

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

Artikel 14.

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

Artikel 15.

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

De vergadering bindt door hare beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten die op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel 16.

De algemene vergadering volgens de statuten wordt amts-halve gehouden elk jaar de eerste zondag van de maand maart te elf uur op plaats door de beheerder of degene die op de functies van waarnemt ,aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder die aan alle eigenaars moet gegeven zijn in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen voor de uitnodigingen, staan deze dag, uur en plaats vast.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering

of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijf en twintig ten honderd van de duizendsten van het onroerend goed bezitten.

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

Artikel 17.

De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien dagen te voren bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig gebeuren indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

De algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

Artikel 18.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden doch tengevolge van deze gedachtenwisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

Artikel 19.

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

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou de beheerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, van wege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke hij zal bepalen

Bij gebrek van dit beding zal de volmacht als nietig lestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In het geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadsplegende stem, doch zij zullen een vertegenwoordiger onder hen moeten kiezen, die beraadslagend zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. De lastgeving welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Artikel 20.

Voor de tijd die zij bepaalt en bij eenzijdige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter aan; die kan herkozen worden.

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

Artikel 21.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid, of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet bestaan uit de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar uit de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzetten tegen het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken, eisen slechts de meerderheid van de stemmen.

Artikel 22.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij aandelen bezitten.

Artikel 23.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering als leden met oorspronkelijke stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan vijfhonderd/aandelen bezittend, samen brengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarden niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dag en deze zal beslissen welk ook het aantal van de tegenwoordige leden vereist en het aantal aandelen dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eengarigheid gevorderd wordt.

Artikel 24.

De boekhoudingen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelaid, de be-

heerder zal deze een maand te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen.

Elk trimester zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De medeëigenaars zullen aan de beheerder de vergissingen bekend maken die zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben

Artikel 25.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter en de eigenaars die zulks vragen.

Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals van de andere archiefstukken van het beheer van het onroerend goed.

SECTIE III - VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

A. PRINCIPE.

Artikel 26.

Er bestaan partikuliere meters voor gas, elektriciteit en water voor elk appartement met garage. Alle garages zijn voorzien van elektriciteit en water (ingeschakeld op de tellers van de respectievelijke appartementen) terwijl de gemeenschappelijke delen alleen voorzien zijn van elektriciteit.

De garage nummer zeven beschikt over eigen teller, alleen voor de elektriciteitsvoorziening.

BIJDRAGEN.

Artikel 27.

Alle kosten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden gedragen door de medeëigenaars volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de basisakte.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve voor het verbruik van elektriciteit der gemene delen en van de onderhouds- en herstellingskosten van alles wat gemeenschappelijk is in de algemene inkom en de traphall's, welke onkosten zullen worden verdeeld in 990/sten en gedragen door de medeëigenaars van de appartementen met garage in evenredigheid met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de ondernemer de inontvangstneme vraagt.

SAMENSTELLING.

Artikel 28.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

1° De vergoeding van de beheerder indien de algemene vergadering beslist hem te bezoldigen.

2° De honoraria van de architect van het gebouw, wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

3° De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.

4° De terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.

5° De aankoopkosten van de benodigdheden voor het reinigen en het onderhouden van het appartementsgebouw; alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, daarin begrepen de kosten van onderhoud en aanleg van de tuin.

Artikel 29.

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

1. Dringende herstellingen.

Artikel 30.

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

2. Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Artikel 31.

Deze herstellingen worden besloten door de beheerder en de voorzitter die aldus de raad van beheer vormen.

De raad van beheer zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

3. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een geneegee of eenverbetering meebrengen.

Artikel 32.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minsten een/vierde van het onroerend goed en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel 33.

De mede-eigenaars zullen voor hun appartementen toegang moeten verlenen voor alle herstellingen en werkzaamheden van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber woonende in de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder, der-

wijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

B. BELASTINGEN.

Artikel 34.

Tenzij de belastingen betreffend het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid van hun diuzendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 35.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

Artikel 36.

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

C. ONTVANGSTEN.

Artikel 37.

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden gefind worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn aandeel, zoals bepaald in de basisakte.

SECTIE IV.- VERZEKERING EN HEROPBOUW.

A. ONROEREND GOED.

Artikel 38.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door de elektriciteit, 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 heer en Mevrouw Marcel Schaep en de aanbesteders zullen hen de door hen betaalde premie terugbetalen, in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De Beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premie vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechten en zonder aarmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 39.

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 40.

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

Artikel 41.

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 de laste deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussentkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 42.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze lasten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen 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 delen.

b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over besluit, met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der stemmen (de drie/vierden der duizendsten)

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eishaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wetten

lijke intresten reehtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien allen niet wensden aan te nemen, aan deze medeëigenaars die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wyl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op verordering van de meest naastige partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

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

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten in de gemene delen zoals bepaald in de basisakte.

Artikel 43.

a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algamen polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) De eigenaars, die in tegenstelling tot het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premien te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingeval deze aanvullende verzekering en alleen hiervoor vrij kunnen beschikken.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 44.

Er wordt tussen de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Dit boek zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel 45.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op eenigzins bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspuiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I. - ONDERHOUD.

Artikel 46 :

De schilderwerken der gevels (voor -en achtergevels en zijgevels) daarin begrepen de ramen, buitenleuningen en deuren, zullen moeten plaats grijpen in de periode bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de beheerder.

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

SECTIE II. UITZICHT.

Artikel 47.

De medeëigenaars en hun rechtverkrijgenden zullen aan de muren, vensters en op de balkons geen kentekens, opschriften, reclameborden, eetkastjes, vuilnisbakken, linnen mogen plaatsen en ophangen.

Artikel 48.

De Algemene vergadering zal beslissen over de aanleg van de tuin en diens onderhoud.

Het goed is niet voorzien van een omheining. De algemene vergadering zal over de noodzakelijkheid ervan oordelen en desgevallend over zijn aanleg.

De beslissingen aangaande de tuin en de omheining zullen

genomen worden met eenvoudige meerderheid der stemmen.

Artikel 49.

De eigenaars zullen vensterluiken, zonneblinden, gordijnen en andere beschuttingsmiddelen mogen aanleggen.

De vorm en de kleur ervan zullen echter aan de algemene vergadering moeten onderworpen worden. Deze zal beslissen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

De eigenaars zullen eveneens over partikuliere radio- en televisietoestellen mogen beschikken. Zij zullen echter deze alleen mogen gebruiken met inachtneming van de politiereglementen en de rust der medeëigenaars.

De appartementen mogen beschikken over een telefoon op kosten en risico's van de respectievelijke eigenaars; de draden nodig voor het gebruik ervan mogen het algemeen uitzicht van het gebouw niet schaden.

De eigenaars zijn verplicht desgevallend de gemeenschappelijke antennes voor radio en televisie te gebruiken, alsmede de speciaal voorziene leidingen voor de telefoon, ter uitsluiting van elke privaat installatie.

SECTIE III. - INWENDIGE ORDE.

Artikel 50.

De gemeenschappelijke delen, ondermeer de inkom, traphall en trappen, zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden. Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen en de kinderrijtuigen.

Artikel 51.

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

Artikel 52.

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 53.

De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of andere dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen welke dertig frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der

drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij van Dierenbescherming.

SECTIE IV. - RUISE - REDELISCHHEID.

Artikel 34.

De medeëigenaars, hun huishouders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goede huistader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel oogenblik geschoor wordt door hun handelingen, door der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uithrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gemaand te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk oogenblik van de dag of de nacht.

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 verminderen, op zoodanige wijze dat zij de goede radio-phonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden met uitzondering van de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de verlichting en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Artikel 35.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenissen der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed huistader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigenaars, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straf van verozaking der huurovereenkomst na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

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

Artikel 36.

De medeëigenaars en hun rechthebbers moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE V - BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 37.

In het gebouw mag geen handel uitgebaut worden die ge-rangschikt kan worden in de categorie van de ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke inrichtingen, voor dewelke een voorafgaandelijke toelating van de overheid vereist wordt.

Artikel 58

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

Artikel 59.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de trappen en in de hall's.

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt. Zelfde naamplaat zal mogen aangebracht worden in de algemene inkom op de plaats aangeduid door de beheerder.

In de algemene inkom zal iedereen over een brievenbus beschikken ; op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de vergadering. Dezelfde schikkingen gelden voor de opschriften bij de parloons.

Artikel 60.

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

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

De eigenaars van auto's, zullen slechts de brandstof mogen bezitten welke zich in de normale voorraadbak van hun voertuig bevindt; zij zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien, noch rook of olie laten ontsnappen ; het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te zetten.

Het terugkeren der auto's 's nachts zal derwijze moeten geschieden dat de rust van het gebouw niet wordt verstoord.

SECTIE VI - BEHEER.

Artikel 61

De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen.

Artikel 62.

De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aange-

duid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 54.

De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de dakten, riolen en leidingen. Hij moet namelijk waken over het reinigen van de gemeenschappelijke plaatsen; het wegnemen van de vuilnis en afval; het openen en sluiten van de toegangsdeur; het gaan en keren in het gebouw.

Artikel 55.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de raad van beheer en de vergadering die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voorts verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij noodnood zal hij zelf alle maatregelen van bewaking treffen.

Artikel 56.

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

Hij biedt om de drie maanden aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarding van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooralere gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen interesten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken;

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen af te leveren voor de goede werking van de ge-

gemeenschappelijke diensten en voor het goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de ingebreckte blijvende eigenaar verhuurd is met huurvermenkoning, heeft de beheerder het recht zelf de huuergelden te innen, tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te allen einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijke bewijzing van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekregen.

Artikel 66.

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

SECTIE VII - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 67.

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake is in het woningstatuut, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de basisakte.

Artikel 68.

Het individueel verbruik van gas, elektriciteit, water wordt door ieder eigenaar betaald, volgens de aanschrijving van zijn persoonlijke meter.

Artikel 69.

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

SECTIE VIII - ALGEMEENE SCHENKINGEN.

Artikel 70

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de beheerder, zullen de moeilijkheden, betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij getreke van eenzijdigheid aan te stellen op verzoeking van de meest aangezette partij door de Voorzitter van de Gemeenschappelijke Rechtbank in welk arrondissement het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit bevestig van scheidsrecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der twee/derden der stemmen.

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

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van



STUDIE
VAN
Georges Van Caillie

NOTARIS
te BRUGGE
MOERSTRAAT, 56

Bewaarder van de minuten van Clément
Van Caillie en Henri Van Caillie

23 JULI 1968

LA S I S A K T E

EN R E G L E M E N T V A N M E D E E I G E N -

D O M

betreffende appartementsgebouw

genaamd RESIDENTIE NADINE, ge-

legen te SINT-MICHIËLS, Karel De

Wolfstraat.