

Louis van SOEST
Notaris - Hasselt

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM betreffende een
onroerend goed gelegen te HASSELT, de Schiervellaan 28.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.- Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, par. I van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924), hebben de medeëigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, dat aan derden slechts tegenstelbaar zal zijn door de overschrijving ten kantore der hypotheken.

Artikel 2.- Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

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

Artikel 3.- Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II. - WONINGSTATUUT.

Sectie I.- Onverdeelde medeëigendom en privatieve 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 toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

(De privatieve delen worden genoemd lees:)

honderd Artikel 5.- De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in *honderd* duizendsteden, behorende tot de appartementen, garagen en bergplaatsen, in evenredigheid met de respektievelijke waarde van deze 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.- In bijlage I wordt de beschrijving van de privatieve gedeelten van het onroerend goed opgesomd en in bijlage IV vindt men het onverdeeld deel van ieder van deze privatieve delen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 7.- De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk :

De grond. De muren en afsluitingshekkens, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de balustraden, de leuning van balkons, en vensters, rolluiken en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen of de lokalen, die van de appartementen, garages en voorraadkamers afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze appartementen, garages en lokalen dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige liften en hun machines, de loge en lokalen bestemd voor de huisbewaarder, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in het appartement of de garages bestemd tot het partikulier gebruik van appartementen en bergplaatsen, zijn privatieve delen) het dak of het terras boven op het gebouw, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van 8 juli 1924 en het gebruik.

Artikel 8.- De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslag-neming dan samen met de appartementen, garages en voorraadkamers waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

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

Artikel 9.- Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, van de garages of de voorraadkamer met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de appartementen onderling afscheiden, evenals de garages en voorraadkamers, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer, met hun luiken of rolluiken en leuning, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen, garages en voorraadkamers, de partikuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samen-gevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, garages en voorraadkamers en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld : partikulier meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon).

Letten op garantie → 3/4
b. p. v. d. o. v.

Artikel 10.- Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt 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 goetdunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen (garages, privaatieve delen en kelder inbegrepen) 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 verscheiden appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte voorzien is.

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

Artikel 11.- De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw.

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

Artikel 12.- Niets van wat betreft de stijl en 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.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 13.- De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen; zij zullen van het model moeten zijn, dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respektievelijke eigenaars.

Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren.

Artikel 14.- Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de

voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan huurders kunnen verleend worden, indien hun respektievelijke eigenaars hiermede instemmen.

Artikel 15.- De garages zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke garages voor partikuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen, met uitsluiting van alle huurrijtuigen.

Sectie II - Bediening en beheer van het gebouw.

Artikel 16.- Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld (eventueel : een werkvrouw).

Artikel 17.- Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is gelast met het algemene toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

Indien de beheerder afwezig is of ingebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal ^{percenten} duizendsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie aan de oudste toe.

Artikel 18.- De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 19.- 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, welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel 20.- De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar in Hasselt op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene, die er de functies van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen, voor de uitnodigingen, staat 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 25% van de ^{veertien} duizendsten van het onroerend goed bezitten.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door een der medeëigenaars.

Artikel 21.- De uitnodigingen geschieden ten minste acht dagen (vrije dagen) en ten hoogste veertien vrije dagen te voren, bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk 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 22.- 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 ten gevolge van deze gedachtenwisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

Artikel 23.- De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal ¹⁰⁰duizendsten 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 medeëigenaar 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, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel andere 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 gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande 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 raadplegende stem, doch zij zullen een alleen onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die 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 24.- Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitters en twee bijzitters aan; zij kunnen herkozen worden.

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

Artikel 25.- Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal duizendsten.

Het bureel, op deze wijze samengesteld, duidt een sekretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 26.- Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de sekretaris.

Artikel 27.- 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 statuut of het reglement van inwendige orde.

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

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

Artikel 28.- De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 29.- Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan 500/1000 bezittend, samenbrengen.

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

Artikel 30.- De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze een maand te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen, de Voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken, na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

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

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

Artikel 31.- De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters, de sekretaris 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 archieven van het beheer van het onroerend goed.

Sectie III. - Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

P R I N C I P E.

Artikel 32.- Er bestaan partikuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk appartement en voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

In geval er slechts één algemene meter zou zijn voor het stadswater dan zal het abonnement en het verbruik van deze meter beschouwd worden als een gemeenschappelijke uitgave.

De lift is wat de elektriciteit betreft aan een partikuliere meter verbonden; het verbruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhoudingen bepaald in artikel 35 hierna.

B I J D R A G E N.

Artikel 33.- Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze hierna voorzien betreffende de lift en de centrale verwarming.

De kosten van onderhoud, herstel en eventueel deze van vervanging van de stookketel der centrale verwarming zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars van de ~~tien~~ appartementen en de twee burelen. Ieder eigenaar dient dus tussen te komen voor 1/12 in gezegde onkosten.

SAMENSTELLING.

Artikel 34.- De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1°) stadswater voor het ganse gebouw en elektriciteit, voor de dienst van de huisbewaarder en der gemeenschappelijke delen.

2°) het loon van de huisbewaarder.

3°) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

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

5°) de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden van de huisbewaarder voor het reinigen en onderhouden van het huis, en, in het algemeen : alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

L I F T.

Artikel 35.- De kosten veroorzaakt door de lift zullen op dezelfde manier en in dezelfde delen gedragen worden als de kosten van de centrale verwarming zoals uitgelegd in het artikel 33 hierboven.

Artikel 36.- De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 37.- Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz., heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Artikel 38.- Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureel, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen.

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

Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een genoegen of een verbetering meebrengen.

Artikel 39.- Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste 1/4 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 3/4 der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel 40.- De medeëigenaars zullen door hun appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van 15 juli tot 15 september, tenzij het om dringende herstelling zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van Hasselt, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder en de huisbewaarder, derwijze 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.

Artikel 41.- Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun ^{de} duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 42.- De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (art. 1386 van het B.W.), 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 mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

Artikel 43.- In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 44.- In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkegen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel 6.

Sectie IV. - Verzekering en heropbouw.

A. Onroerend goed.

Artikel 45.- 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 zaakvoerder, 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 zaakvoerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

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 aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 46.- Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 47.- 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 48.- In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de zaakvoerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last 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 tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 49.- De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de zaakvoerder de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaats 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 laatsten 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 beslist, met een meerderheid van de $\frac{3}{4}$ in de geheelheid der stemmen (de $\frac{3}{4}$ der ¹⁰⁰duizendsten).

In geval 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 eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, en zullen de wettelijke interesten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval 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 wensen aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, terwijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overdracht zal bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op voordring van de meest naarstige 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 kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke interesten, 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 respektievelijke rechten, vastgesteld bij artikel 6 van dit reglement.

Artikel 50.- a) Indien door de eigenaars aan hun privaatief eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen tussen te komen hebben in de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) De eigenaars, die in tegenstelling met 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 ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

B. ONGEVALLEN.

Artikel 51.- Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken der liften, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

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

De premien zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der medeëigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de huisbewaarder zouden kunnen treffen.

Artikel 51bis.- Ieder eigenaar of huurder dient op zijn kosten zich voldoende te laten verzekeren tegen brand voorwat betreft al zijn meubelen en aanverwante risico's.

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 52.- 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 2/3 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 zaakvoerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht in de portiersloge moeten neergelegd worden en het zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel 53.- In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans 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 voortspruiten 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 54.- De schilderwerken aan de gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opge maakt, en onder het toezicht van de zaakvoerder.

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.

Artikel 55.- De eigenaars zullen de schoorstenen, kachfels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

Sectie II - Uitzicht.

Uiterlijke stijl en harmonie betreffende het eigendom.

Artikel 56.- Niets voorwat betreft de uiterlijke stijl en harmonie van het gebouw zal mogen gewijzigd worden zonder de beslissing van de algemene vergadering genomen met algemeenschap van stemmen. Dit zal derhalve zo zijn voor de ingangshal, en andere particuliere plaatsen, vensters, balkons, voor alle gedeelten zichtbaar van buitenen voor de gemene gedeelten, en dit zelf voorwat betreft de schildering.

De eigenaars mogen private posten van telefoon, radio en televisie plaatsen op hun kosten, risico's en gevaren.

De draden, antennes enz. zullen nooit mogen geleid worden tegen de gevels noch langs straatkant noch langs de kant der hovingen.

Zo er in het eigendom een gemeenschappelijke antenne is voor radio en televisie of speciale buizen voor telefoon, zijn de eigenaars verplicht deze te gebruiken met uitsluiting van alle private installaties.

De medeëigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters van de voorgevel noch linnen, noch gelijk welke andere voorwerpen mogen uithangen. Echter mogen kentekens of verlichte reclameborden achter de vensters geplaatst worden op voorwaarde dat dit zeer diskreet gedaan wordt.

Het is streng verboden linnen, dweilen, vodden of kledingsstukken enzovoort uit te hangen op de terrassen. Het is eveneens verboden er borstels, lage trapjes, emmers en andere huishoudelijke gereedschappen te plaatsen.

De gordijnen te plaatsen aan de vensters van de voorgevel dienen van zachte zwitserse natuurzijde te zijn, over gans de breedte en hoogte van de vensters en zullen een (breedte lees:) brede zoom dienen te hebben over de basis.

Sectie III. - INWENDIGE ORDE.

Artikel 57.- De medeëigenaars zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer ze gebruikt worden zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gedragen worden.

Artikel 58.- De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshal, de trappen en de achteruit, zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

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

Artikel 59.- Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Artikel 60.- 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 61.- De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der 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 tien 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 3/4 van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

Sectie IV . Rust. Zedelijkheid.

Artikel 62.- De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze 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 uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw electrische apparaten worden gebruikt, die storingen te weeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulk wijze dat zij de goede radiphonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doen werken, evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de algemene verwarming, en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Artikel 63.- De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, 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 64.- De kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw; zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen tussen hen hun kelders ruilen en ze tussen hen vervreemden.

Artikel 65.- De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

Sectie V. - Bestemming der lokalen.

Artikel 66.- In het gebouw mag er geen handel gedreven worden.

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 67.- Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw : geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen, uitzondering wordt gemaakt voor hetgeen hiervoor gezegd werd in artikel 56.

Het zal toegelaten zijn op de partikuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn op het ingangshekken een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang 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.

Artikel 68.- In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

De bewoners zullen er over moeten waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren zal toegelaten worden. De eigenaar die een mazoutkachtel 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 van auto's 's nachts zal derwijze moeten geschieden dat de rust van het gebouw niet wordt verstoord.

Sectie VI. - Huisbewaarder.

Artikel 69.- Een huisbewaarder zal door de algemene vergadering aangeduid worden, waardoor ook zijn vergoeding zal vastgesteld worden.

Hij zal aangeworven en betaald worden per maand, door de zorgen van de beheerder, die hem zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.
Artikel 70.- De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten :

1. De gemeenschappelijke plaatsen, voetpaden en koer in zeer zuivere staat houden.
2. de keukenafval wegruimen.
3. de ingangsdeur sluiten vanaf 10 uur 's avonds en ze na dit uur openen op aanvraag.
4. de appartementen te koop of te huren laten en doen bezoeken.
5. de centrale verwarming en de bedeling van warm water nagaan en onderhouden.
6. de kleine herstellingen aan de liften uitvoeren, en ze herstellen volgens de aanduidingen, die hem zullen gegeven worden.
7. het gaan en keren in het gebouw bewaken.

8. over het algemeen, al doen wat de beheerder hem zal opleggen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
Artikel 71.- De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen, daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten.

Zijnloon zal vastgesteld worden door de algemene vergadering en een gemeenschappelijke last uitmaken; de huisbewaarder heeft slechts vanwege de beheerder bevelen te ontvangen.

Artikel 72.- De beheerder zal gehouden zijn de huisbewaarder te ontslaan, wanneer de vergadering der medeëigenaars het beslist.

Wanneer hij in gebreke blijft zal het ontslag verleend worden door een afgevaardigde van de vergadering.

De huisbewaarder zal zich met de huishouding der bewoners niet mogen bezig houden, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

De gebeurlijke echtgenote, van de huisbewaarder mag in het gebouw geen beroep of stiel, vreemd aan de dienst van het gebouw, uitoefenen.

Sectie VII. - Beheer.

Artikel 73.- De beheerraad is samengesteld uit de Voorzitter en uit twee bijzitters.

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

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken; hij kan de beheerder bevel geven de huisbewaarder te ontslaan.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op de aankoop van brandstoffen, hij zal zich de prijzen en de namen der voorgestelde leveranciers laten voorleggen, zich verzekeren van de

hoedanigheid en de hoeveelheid der geleverde brandstoffen.

De beheerraad zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

De beheerraad zal deugdelijk beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

Artikel 74.- De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen; indien de beheerder een medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Artikel 75.- De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op de huisbewaarder, 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 aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 76.- De beheerder duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

Artikel 77.- De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel 78.- De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 79.- De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand 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.

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste met de toelating van de beheerraad de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing; de medeëigenaar in gebreke, die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van honderd frank per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

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

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad 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 te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijke kwijting 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 gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen, die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechterlijk vervolgd kunnen worden.

Artikel 80.- De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

Sectie VIII - Gemeenschappelijke Lasten.

Artikel 81.- Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak 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 artikel 32 en volgende.

Artikel 82.- Het individueel verbruik van gas, elektriciteit, wordt door ieder eigenaar betaald, volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter.

Artikel 83.- De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de medeëigenaars.

Sectie IX. - Algemene schikkingen.

Artikel 84.- In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars 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 gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der $\frac{2}{3}$ 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 inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Henri van Soest, notaris te Hasselt.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd, tegen een door de vergadering vastgestelde prijs.

Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst, op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf, loge van de huisbewaarder.

"Ne varietur" getekend door de partijen en door ons, notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte van 14 maart 1957."

AANHANGSEL I - BESCHRIJVING van het EIGENDOM.

De "Residence Memling" vormt een geheel met de ingang uitgevend op de de Schiervellaan.

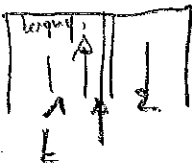
I. ONDERGRONDS.

Privatieve gedeelten :

- 1) 10 kelders genummerd van één tot en met 10 en die elk zijn toebedeeld aan ieder van de 10 eigenaars van de appartementen.
- 2) 10 bergplaatsen genummerd van 1 tot en met 10 en die elk zijn toebedeeld aan ieder van de 10 eigenaars van de appartementen.
- 3) 2 grote garages dragende de nummers 1 en 2, het nummer 1 zijnde deze links gelegen het gebouw beziende.

In deze twee garages bevinden zich de tellers van gas en elektriciteit.

De eigenaars of bewoners van de appartementen kunnen de bergplaatsen bereiken langs de garage nummer 1. De huisbewaarder van de conciërgerie bereiken langs beide garages.



Gemeenschappelijke gedeelten :

Een mazouttank, een kelder voor de ketel als ook een verwarmingsketel, een liftkooi en trapkast, de conciërgerie behelzende drie lokalen, een koer en gangen toegang gevend naar kelders en bergplaatsen.

II. GELIJKVLOERS.

Privatieve gedeelten :

Twee kantoren voor burelen genummerd 1 en 2, het nummer 1 zijnde deze links het gebouw beziende. Het kantoor nummer 1 bestaat uit een groot lokaal, het kantoor nummer 2 een grote plaats en een bureau.

Gemeenschappelijke gedeelten :

Een voorportaal en ingangshall met trapkast en lift.

III. VERDIEPINGEN.

6
5 verdiepingen begrijpende elk 2 appartementen.
Ieder appartement begrijpt :

- a) privatieve gedeelten : een inkomhall, grote living, moderne keuken, gang, badkamer, geïnstalleerd met badkuip, lavabo, bidet, elektrische warmwaterverwarmer, drie kamers,

een watercloset en een terras.

b) gemeenschappelijke gedeelten :

1.- een trapkast met toegang tot het portaal van de verdieping, liftkooi met toegang op ieder portaal.

2.- op het portaal van de vijfde verdieping een trap toegang gevend naar de kabinen inhoudende de machines van de lift en die zich bevindt op het dak van het eigendom.

3.- In verticale doorgang : de aera, rookkanaal en verschillende buizenstelsels.

Aanduiding van de appartementen.

Appartement nr. 1, gelegen op de eerste verdieping, kant links het gebouw beziende.

Appartement nr. 2, gelegen op de eerste verdieping, kant rechts.

Appartement nr. 3, gelegen op de tweede verdieping, kant links.

Appartement nr. 4, gelegen op de tweede verdieping, kant rechts.

Appartement nr. 5, gelegen op de derde verdieping, kant links.

Appartement nr. 6, gelegen op de derde verdieping, kant rechts.

Appartement nr. 7, gelegen op de vierde verdieping, kant links.

Appartement nr. 8, gelegen op de vierde verdieping, kant rechts.

Appartement nr. 9, gelegen op de vijfde verdieping, kant links.

Appartement nr. 10, gelegen op de vijfde verdieping, kant rechts.

AANHANGSEL IV - Tabel inhoudende de verdeling van de
kwotiteiten in de grond en gemeenschap-
pelijke delen.

- 1/ Ieder der ¹²10 appartementen en (2) kantoren - ^{6.898/120.000}~~80/1.000~~
- 2/ Ieder van de 2 garages, ondergronds - ^{1.728/120.000}~~20/1.000~~

De kelders en bergplaatsen bezitten geen kwotiteiten
in de gemeenschappelijke gedeelten, maar horen bij het
appartement waarvan zij een aanhorigheid uitmaken.