

Algemeen reglement van mede-eigendom.

Bestemd om het appartementsgebouw, genaamd "Residentie Oxford-Cambridge", gelegen te Grimbergen (oud Strombeek-Bever), Hellebeekstraat, 1-3, te beheren.

Hoofdstuk I. – Algemene uiteenzetting.

Artikel 1. – Gebruik makende van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de verdeling van de eigendom, het behoud, en de eventuele heroprichting van het gebouw.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensgevolge onveranderlijk tenzij eensluidend akkoord tussen al de mede-eigenaars dit statuut zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan ten kantore van hypotheek van de ligging van het goed.

Artikel 2. – Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijhorigheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden. Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten voor diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouwfstand doen, aan hun afstandhouder worden opgelegd.

Artikel 3. – Het reëel statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het reglement van mede-eigendom of onroerend statuut.

Hoofdstuk II. – Statuut van het gebouw.

Sectie 1. – Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4. – Het gebouw begrijpt privatieve delen waarvan iedere eigenaar en de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een ideëel deel.

Artikel 5. – De privatieve delen zijn appartementen, flat, penthouses en staanplaatsen voor auto's.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten toegekend aan de privatieve delen, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaat geheel.

Artikel 6. – De kwotiteiten van de gemene delen toebedeeld aan ieder der privatieve delen zijn vastgesteld zoals in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen, dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de appartementen of andere privatieve delen weze, inzonderheid ten gevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of ten gevolge van om het eender welke ander omstandigheid, de ventilatie der duizendsten zoals hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij eensluidende beslissing van de algemene vergadering de mede-eigenaars.

Artikel 7. – De gemene delen van het gebouw begrijpen namelijk:

De Grond, de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enzovoort), de buitengevels, de muren welke de privatieve delen omringen, de verluchtingsleidingen, trap- en liftkasten, met lift en trap, de af- en aanvoerleidingen van water en

elektriciteit, de riolen, de afvoerbuizen, de gemeenschappelijke gangen en overlopen, de tellerkelders, de trapautomaten, de ingangsdeuren, der privatieve delen, de deuropener en de parlofonen, de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen, de dakbedekkingen met waterafvoerbuizen, de toegangswegen tot de garages en de ingangen, en in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaat lokaal of welke gemeen zijn ingevolge de gebruiken.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de appartementen waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij horend gedeelte.

De hypotheek en ieder reëel recht gevestigd op een privaat element bezwaart rechtens het gedeelte der gemene delen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 8. – Elk privaat eigendom omvat de samenstellende delen van het appartement of van het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen, en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding, waarop men gaat met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingang deur van een privaat gedeelte, de gemeenheden van de tussenwanden die scheiding vormende tussen appartementen en privatieve lokalen, rolluiken en leuning, de deuren op de overlopen, alle aanvoer- en afvoerleidingen die gelegen zijn in de appartementen en privatieve lokalen, en dienende tot hun uitsluitend gebruik, de particuliere sanitaire installatie – lavabo's, wasbakken, closet, baden of stortbaden, enzovoort, - de delen in glas van deuren en vensters, de zoldering, de bekleding van de zoldering, de inwendige versiering van de appartementen of privatieve lokalen, kortom alles wat zich binnen de appartementen of privatieve lokalen bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve delen bevindt maar tot uitsluitend gebruik dient (bij voorbeeld, de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, elektriciteit, telefoon, centrale verwarming, enzovoort.)

Ieder de mede-eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken, die hiervan het gevolg zouden zijn voor de gemene delen en de lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikking van het hierna volgende artikel.

Artikel 9. – De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de mede-eigenaars die de werken laten uitvoeren.

Artikel 10. Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend bij drie/vierden meerderheid van het totaal aantal stemmen (ieder duizendste geeft recht op een stem).

Dit is het geval namelijk voor de ingangsdeuren der appartementen en andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuning, de rolluiken en luiken en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 11. – De eigenaars zullen luiken, rolluiken en andere beschermingstoestellen mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken volgens het politiereglement.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van hun respectievelijke eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans de voorgevels van het gebouw niet mogen gebruiken.

Sectie 2. – Dienst en beheer van het gebouw.

Artikel 12. – De algemene vergadering van de mede-eigenaars zal beroep doen op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van de herstellingswerken aan de gemene delen.

De eerste beheerder zal door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P.V.B.A. BOUCKAERT" aangesteld worden, voor een periode van vijf jaar.

Indien de beheerder bestendig afwezig is of te kort komt zal de algemene vergadering dringend oproepen worden zoals voorzien in artikel 15 (laatste paragraaf) en een nieuwe beheerder benoemen.

Artikel 13. – De algemene vergadering van de mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 14. – De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn of ten minste behoorlijk uitgenodigd worden.

De vergadering bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars, tegenwoordig of niet, vertegenwoordigd of niet, voor de punten die op de dagorde staan.

Artikel 15. – De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve om het jaar gehouden in de Brusselse agglomeratie op de dag, uur en plaats aangeduid door de beheerder of diegene welke ze samenroept.

Behoudens tegenstrijdige beslissingen van de beheerder, die moet betekend worden aan alle mede-eigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Buiten deze verplichte jaarlijkse algemene vergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is door de zorgen van haar voorzitter of van de beheerder.

Zij moet in alle gevallen samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijf en twintig percent der duizendsten bezitten.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 16. – De uitnodigingen geschieden tenminste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen te voren bij aangetekend schrijven; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.

Artikel 17. – De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op een klare en uitdrukkelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing genomen worden, ten ware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 18. – De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars, welk ook het aantal duizendsten zij dat zij elk bezitten.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, maar hij zal slechts een raadgevende en geen beslissende stem hebben. Evenwel, indien hij van de mede-eigenaars die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zal de beheerder ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen die aan het proces verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven. Iedere mede-eigenaar mag zich door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen. Deze volmachtdrager mag zijn: 1) een mede-eigenaar, 2) de echtgenoot van de eigenaar, 3) de verwanten in rechte lijn, zijn aanverwanten of zijn verwante in zijlijn tot de tweede graad inbegrepen, 4) een huurder van een privaat deel, 5) de beheerder niet mede-eigenaar, 6) iedere persoon aangenomen door de algemene vergadering, uitspraak doende bij meerderheid van stemmen.

Indien de algemene vergadering deze persoon niet aanneemt als mandataris, mag zij bij meerderheid van stemmen beslissen hem aan te nemen ten raadplegenden titel voor de punten die zich op de dagorde bevinden. De volmacht moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bedingen of ze algemeen is ofwel alleen betrekking heeft op de beraadslagingen in verband met zekere onderwerpen die ze aanduidt; bij gebrek aan dit beding zal de volmacht voor onbestaande worden gehouden.

Ingeval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of om het even welke andere oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatste vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een blote eigenaar zullen allen op de vergadering moeten worden uitgenodigd, en zullen het recht hebben ze bij te wonen met raadgevende stem maar zij zullen één onder hen moeten kiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, en 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 van de algemene vergadering gehecht blijven.

Artikel 19. – Bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de algemene vergadering onder de personen die hun kandidatuur zullen gesteld hebben haar voorzitter en twee bijzitters aan voor de tijd welke zij bepaalt. Ze zijn herkiesbaar.

De eerste algemene vergadering zal opgeroepen worden door de beheerder aangesteld door de “P.V.B.A. BOUCKAERT”, en zal tot verkiezing overgaan.

Artikel 20. – Het bureau is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatste, uit de voorzitter bijgestaan door twee aanwezige eigenaars met het grootste aantal duizendsten, en ingeval van gelijkheid van rechten, van de oudste onder hen. Het bureau duidt rechtstreeks een secretaris aan, die buiten de vergadering kan opgenomen worden.

Artikel 21. – Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal verklaard worden door de voorzitter van de vergadering, de bijzitters en de secretaris.

Artikel 22. – De beslissingen worden aangenomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavig statuut of het reglement van inwendige orde.

Verschillende vereiste meerderheden volgens onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom.

A. De algemeenheid is vereist:

1. Voor de wijziging aan het aantal duizendsten in de gemene delen, toegekend aan ieder der privaatieve delen (artikel 5)

2. Om de evenredige verdeling van de lasten voorzien in hoofdstuk 3 (artikel 34) en in hoofdstuk III, sectie 9, artikel 67) te wijzigen.

B. De meerderheid van drie/vierden van de stemmen is vereist voor:

1. De wijzigingswerken aan de gemeenschappelijke delen (artikel 9)
2. De wijzigingswerken betreffende de stijl en de harmonie van het gebouw (artikel 10)
3. De uitvoering van onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en de werken die een verfraaiing of een verbetering meebrengen (artikel 30)
4. De beslissingen dat het gebouw niet zal heropgebouwd worden ingeval van volledige ramp (artikel 39)
5. Het wegnemen van een dier, oorzaak van stoornis (artikel 49)

C. De meerderheid van twee/derden van de stemmen is vereist voor:

Om het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk II (artikel 42) te wijzigen.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als zijnde de eenparigheid van de vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar als eenparigheid van de eigenaars, de afwezigen beschouwd zijnde als zich verzettende tegen het voorstel.

Artikel 23. – De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als ze duizendsten bezitten in de algemene delen.

Artikel 24. – Opdat de beslissingen geldig zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem, de helft der mede-eigenaars, die samen meer dan de helft der duizendsten bezitten, samenbrengen.

Indien de vergadering aan de dubbele voorwaarde niet voldoet, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, ten vroegste binnen de veertien dagen, met dezelfde agenda, en deze zal geldig beslissen welk ook het aantal duizendsten weze dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval dat de algemeenheid vereist is.

Deze beraadslagingen zullen eveneens de afwezigen en de tegenstanders binden.

Artikel 25. – De beheersrekeningen van de beheerder worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering.

De beheerder zal ze ten minste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars; de voorzitter en de twee bijzitters hebben de macht de rekening na te zien met de bewijsstukken; zij zullen verslag moeten uitbrengen aan de vergadering bij middel van voorstellen.

Elk trimester, zal de beheerder aan elke mede-eigenaar zijn rekening laten geworden.

De mede-eigenaars zullen aan medeleden van het bureau de vergissingen mededelen, welke zouden kunnen voorkomen in hun rekening.

Artikel 26. – De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in processen verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris, alsook de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen dit register van de processen verbaal te raadplegen en mag er zonder verplaatsing, in tegenwoordigheid van de beheerder die er de bewaring van heeft, afschrift van nemen, op de plaats aan te duiden door de algemene vergadering voor de bewaring; hetzelfde geldt voor de beheersarchieven van het gebouw.

Sectie 3. – Verdeling van de lasten en van de gemeenschappelijke ontvangsten – Onderhoud en herstellingen – Belastingen.

Artikel 27. – Ieder der mede-eigenaars zal in principe naar verhouding van zijn aantal in gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals in de herstellingskosten en administratieve kosten van de gemene delen. De beheerder is belast met de verdeling van deze kosten tussen de mede-eigenaars.

Artikel 28. – De distributiekosten van water worden verdeeld naargelang de aanduidingen der private tellers.

De komparanten zullen de huurkontrakten betreffende de watertellers mogen afsluiten en ondertekenen in naam van elk der toekomstige eigenaars van een privaat gedeelte van het gebouw. De kopers zullen deze kontrakten moeten overnemen en voortzetten en zullen de vergoeding moeten betalen vanaf de voorlopige receptie van het privaat gedeelte. De kosten van de liften, namelijk het onderhoud, de verzekering, de herstellingen, het elektriciteitsverbruik enzovoort, worden verdeeld in evenredigheid met de duizendsten welk elk privaat deel bezit in de gemene delen.

Artikel 29. – Voor herstellingen van spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, buizen aan de buitenkant, dakgoten, enzovoort, heeft de beheerder het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering.

Artikel 30. – Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beraadslagend met drie/vierden van de stemmen op het advies van de beheerder. Zij zullen uitgevoerd worden onder het toezicht van de bouwmeester van het gebouw. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun appartementen en privaat lokale, aan aannemers en werklieden die ermede gelast zijn, evenals de bouwmeester. Nochtans, behoudens noodzaak, zullen de eigenaars niet gehouden zijn de uitvoering van deze werken te doen gedurende de periode van vijftien juni tot vijftien september. In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met beletsels voorspruitende uit de gebeurtenissen met particulier karakter (erger ziekte van een bewoner, huishoudelijke plechtigheid, enzovoort)

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een lasthebber wonende in de Brusselse agglomeratie of te Grimbergen (Strombeek-Bever), lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten bekend zijn aan de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben tot het appartement ingeval van onbetwiste hoogdringendheid.

De beheerder zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikels 1371 en 1375 inbegrepen in het Burgerlijk wetboek zijn toepasselijk op de beheerder en op de personen die in het appartement binnengedrongen zijn. De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voorspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen besloten worden volgens de voorschriften die voorafgaan moeten dragen.

Artikel 31. – Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privaat lokale, zullen ze als gemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot de duizendsten die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 32. – 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 de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een mede-eigenaar.

Artikel 33. – Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen door en voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 34. – De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van deze sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge eenparig akkoord van de mede-eigenaars.

Artikel 35. – Ingeval er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door elke mede-eigenaar verworven worden in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen.

Sectie 4. – Verzekering en heropbouw.

Artikel 36. – De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve zaken, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle mede-eigenaars door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen door gas, ongelukken veroorzaakt door stroom, het verhaal tegen derden, het verlies van huur, dit alles voor de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

De beheerder zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren; hij zal de premie vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen hel terugbetaald worden door de mede-eigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

De mede-eigenaars 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 rechtens en zonder ingebrekestelling in hun plaats geldig kunnen ondertekenen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwers, voor een termijn van tien jaar, en de latere eigenaars zullen de premie terugbetalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder der mede-eigenaars heeft het recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 37. – Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, van een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 38. – Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens deze polis, door de beheerder, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering geïnd worden, op last deze in een bank of een financiële instelling bedoeld in artikel 1, 1° en 3° van het Koninklijk Besluit nr 185 van negen juli negentien honderd vijf en dertig neer te leggen onder de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 39. – De benutting van deze vergoeding 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 het tekort gedekt worden door de beheerder ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde op zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waarde vermeerdering.
Indien de vergoeding van de uitgaven de herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het teveel in verhouding van hun aandeel in de gemene delen.
- b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars met een drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen (drie/vierden der duizendsten) er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het

goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben, wijl de wettelijke interessen rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een vraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen aan degene van de mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed af te staan maar het deel dat hen toekomt in de vergoeding mogen afhouden.

De prijs van deze afstand zal, bij gebreke aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door burgerlijke rechtbank).

Van de prijs zal een derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene delen zullen als dan verdeeld of geliciteerd worden; de verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld in artikel 6 van onderhavig reglement.

Artikel 40. –

- a) Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars hebben tussen te komen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.
- b) De mede-eigenaars die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en de premiën van te dragen.

In beide gevallen, zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 41. – Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen 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 premiën zullen ten laste zijn van al de mede-eigenaars.

De premiën zullen betaald worden door elk der mede-eigenaars in de verhouding van hun rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de P.V.B.A. BOUCKAERT” voor een eerste periode van tien jaar.

Onder dezelfde voorwaarden, zal er eveneens een verzekering afgesloten worden om de

burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken voor elke schade die zou kunnen voortvloeien uit het feit van het gebouw, aan mede-eigenaars of aan derden. Zij zal door alle mede-eigenaars gedragen worden in verhouding met de kwotiteiten in de gemene delen.

Hoofdstuk III. – Reglement van inwendige orde.

Artikel 42. – Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

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

Dit boek van beheer zal onmiddellijk door de beheerder moeten medegedeeld worden aan alle mede-eigenaars, huurders en rechthebbenden, en dit op eerste aanvraag.

Ingeval van vervreemding van een gedeelte van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hen uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten voortvloeiend uit de voorschriften vervat in dit boek van processen verbaal en de er in vastgestelde beslissingen, hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

Sectie 1. – Onderhoud.

Artikel 43. – DE werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken, de halls, trapzalen en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de beheerder.

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

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot ieder appartement zullen de eigenaars voorafgaandelijk goedkeuring van de beheerder van het gebouw moeten vragen.

Sectie 2. – Uitzicht.

Artikel 44. – De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en de balkons geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen. De glasgordijnen zullen van één zelfde model en tint zijn voor al de appartementen (Zwitserse voile).

Sectie 3. – Inwendige orde.

Artikel 45 – De mede-eigenaars zullen slechts in de kelders hout mogen zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, indien ze gebruikt worden, mogen slechts 's morgens, voor tien uur opgehaald worden.

Artikel 46 – De gemene delen, namelijk de ingangshall, de toegangsweg tot de garages, de trappen, overlopen en uitgangswegen, zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden. Dit verbod treft in het bijzonder, fietsen, kinderwagens en speelgoed en andere voertuigen.

De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk, behoudens ingeval van herstelling of onderhoud, en uitgezonderd de delen ingericht als terras.

Artikel 47 – Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Artikel 48 – De bewoners van het gebouw mogen, ten titel van toegeeflijkheid, alleen honden, katten of vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn doorgerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.
Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot vijftig frank per dag kan bedragen, in hoofde van de overtreder medebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van de boete zal in het reserve fonds gestort worden, onverminderd de beslissingen te nemen bij drie /vierde meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de maatschappij van dierenbescherming.

Sectie 4. – Zedelijkheid - Rust

Artikel 49. – De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van de goede huisvader van het burgerlijk wetboek.
Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun dienstboden, hun huurders of hun bezoekers.
Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radiotoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.
Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen of verminderen, op zulke wijze dat ze de radiofonische en televisieontvangsten niet storen.
Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve vertrekken geplaatst worden, met uitzondering van deze die de lift, de apparaten van schoonmaak door het luchtledige, de mechanische boeners, de koelkasten en de keukenapparaten aandrijven.

Artikel 50. – De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenissen van de huurder bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavig reglement waarvan ze zullen moeten erkennen te hebben genomen.
Ingeval van dergelijke vastgestelde zware overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.
Ieder appartement mag slechts door de leden van één enkel gezin en hun dienstboden betrokken worden.

Artikel 51. – De kelders zullen slechts verkocht mogen worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw. Zij zullen slechts mogen gebruikt worden door bewoners van de appartementen van het gebouw.
De eigenaars zullen de kelders onderling mogen omwisselen en vervreemden.

Artikel 52. – De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten alle gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

Sectie 5. – Liften.

Artikel 53. – Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de algemene vergadering, bij meerderheid van stemmen; deze algemene vergadering zal hieromtrent een reglement van inwendige orde opstellen.

Sectie 6. – Bestemming der lokalen.

Artikel 54. – De lokalen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen, ze mogen terzelfdertijd als residentie en tot uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden.

Geneesheren mogen hun beroep in het gebouw niet uitoefenen zo ze specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in het gebouw talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift en minuutklokken, zal de verhouding van de gemene lasten betreffende gezegd appartement kunnen verhoogd worden, bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen, en dit niettegenstaande de aanduidingen van artikels 27 en 28.

De appartementen op het gelijkvloers mogen aangewend worden hetzij voor bewoning, hetzij voor kantoren, namelijk: vrij beroep, hetzij voor handel.

In dit geval zullen de eigenaars (en hun rechthebbenden) van de particulieren een diskrete publiciteit van goede smaak mogen aanbrengen op hun gevel, en dit in tegenstrijd met de bepalingen van artikel 55 hierna.

Artikel 55. – Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en buitenmuren, noch in de trappen, ingangshallen en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, aanduidende naam en beroep van de bewoner van het appartement. Het is toegelaten aan de ingang deur een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner aanduiden, de bezoeken dagen en –uren, het nummer van het appartement.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken die zal genummerd worden; hierop mogen de naam en het beroep van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering.

Artikel 56. – Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

De bewoners zullen er moeten over waken dat er zich in de kelders geen materialen of waren in staat van ontbinding bevinden.

Geen enkele opslagplaats voor ontvlambare stoffen is toegelaten.

Artikel 57. – Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubels die zich bevinden in de gehuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de burens tegen hem zouden kunnen uitoefenen, voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een erkende kredietwaardige maatschappij.

Op ieder verzoek van de eigenaar zal de verhuurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premie van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere mede-eigenaars, en namelijk uit hoofde van artikels 1386 en 1721 van het burgerlijk wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzekering op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

Sectie 7 – Onderhoud van de gemene delen.

Artikel 58 – Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de beheerder aangestelde personen die tevens de vuilbakken zullen moeten buitenzetten op de dagen waarop de reinigingsdienst voorbij komt.

Artikel 59 – Het beheer van het gebouw is, zoals gezegd in voorafgaand artikel 12, toevertrouwd aan een beheerder; zijn emolumenten zijn vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 60 – Buiten de bijzondere bevoegdheden hier voren vastgesteld, voert de beheerder de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de liften, gebeurlijke dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen door de algemene vergadering. Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden. De beheerder zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

Artikel 61 – De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 62 – De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij driemaandelijks, aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekening voor.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden en ze zal op een bijzondere rekening bij een bank of een andere financiële instelling (zie artikel 38)

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 nodig zullen worden en de vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

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

Indien een mede-eigenaar weigert het voorschot aan de beheerder te storten, mag deze laatste, met de toelating van de vergadering; de diensten van elektriciteit en water, het appartement van de in gebreke blijvende bedienende, afsluiten: dit beding is essentieel; de in gebreke blijvende mede-eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete van honderd frank per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaerstigingen van de beheerder, in naam van alle eigenaars; de beheerder heeft te dien einde een contractuele een onherroepelijke volmacht, zolang hij in functie is.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, maar hij zal dit akkoord niet moeten rechtvaardigen, noch tegenover derden, noch tegenover rechtbanken.

De sommen door de ingebreken blijvende verschuldigd, zullen intrest opbrengen in het voordeel van de gemeenschap, tegen de rentevoet van acht percent 's jaars.

Gedurende de periode waarin hij in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn de nodige sommen voor te schieten voor de goede werking van de gemeenschappelijk

diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende verhuurd is, heeft de beheerder delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen. Hij kan te dien einde geldig kwijting verlenen van de geïnde bedragen.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de in gebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

Artikel 63 – De beheerder is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

Sectie 9 – Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 64 – Evenals de lasten van onderhoud en herstelling van de gemene zaken waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullende lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen onder voorbehoud van speciale bepalingen, in deze akte vermeld. De verbruikskosten van de verwarming, voor de opleving, om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars.

De gemeenschappelijke lasten begripen namelijk het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van algemene watertelling, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de beheerder, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

Artikel 65 – Het individueel verbruik van water en elektriciteit wordt door iedere eigenaar betaald volgens de aanduidingen van de particuliere tellers. De abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de beheerder onderschreven worden.

Alle berichten van betaling zullen aan de beheerder gestuurd worden, behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op de privatieve delen gevoerd door afzonderlijke tellers toebehorende aan de waterdienst.

Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de beheerder aan de watermaatschappij een lijst laten geworden van de privatieve delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgestaan zijn, met de aanduiding van de identiteit en het adres van de nieuw eigenaar.

De eerste abonnementsaanvragen mogen door de bouwer van het gebouw, in naam van de toekomstige mede-eigenaars onderschreven worden.

Artikel 66 – De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij eenvormig akkoord van al de mede-eigenaars.

Artikel 67 – Het gebouw zal niet voorzien zijn van een collectieve televisie antenne. Het plaatsen van private antennes is verboden. Alleen aansluiting op het gemeentelijk kabeltelevisienet is toegelaten

Sectie 10 – Algemene schikkingen.

De vorderingen tot betaling van de voorschotten en van de bedragen verschuldigd voor de gemeenschappelijke uitgaven, zijn onderworpen aan de bevoegde rechtbanken.

Het huidige algemeen reglement (reëel statuut en reglement van inwendige orde) zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven, en dewelke zal opgemaakt worden door notaris Jan De Boe, te Strombeek-Bever (Grimbergen)

Het algemeen reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, evenals voor al degene die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden 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 melding inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en plichten die er uit kunnen voorspruiten.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor rechtspraak moeten kiezen in het Brusselse ambtgebied of te Grimbergen, bij gebrek waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

“ Ne varietur” getekend door de partijen en ons, notaris, om gehecht te blijven aan onze basisakte van drieëntwintig juni negentienhonderd zevenenzeventig.