

# REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

---

## I N H O U D S T A F E L

---

<u>Hoofdstuk I</u> : Principe - draagwijdte	Art. 1
<u>Hoofdstuk II</u> : Repartitie gemeenschappelijke lasten en ontvangsten	
- principe	Art. 2
- repartitie	Art. 3
Algemene diensten	
- water - electriciteit - verwarming	Art. 4
Betaling gemeenschappelijke uitgaven	
- provisie	Art. 5
- reservefonds	Art. 6
- dwangmiddelen	Art. 7
- afrekeningen	Art. 8
- verkoop appartement	Art. 9
- ontvangsten	Art. 10
<u>Hoofdstuk III</u> : Herstellingen	
- principe	Art. 11
- dringende herstellingen	Art. 12
- noodzakelijke doch niet dringende herstellingen	Art. 13
- niet noodzakelijke	Art. 14
<u>Hoofdstuk IV</u> : Algemene regels van inwendige orde.	
- bewoning	Art. 15
- uitzicht van het gebouw	Art. 16
- onderhoudswerken	Art. 17
- schoenmaken der schoorstenen	Art. 18
- verhuizingen en werken aan privaatieve gedeelten	Art. 19
- verbodsbepalingen	Art. 20
- rust en zedelijkheid	Art. 21
- muziekinstrumenten Radio Tv "	22
- afwezigheid	Art. 23
- zending bouwmeester	Art. 24

Hoofdstuk V : Verzekeringen.

- voorwerp	Art. 25
- machtiging	Art. 26
- repartitie	Art. 27
- verzekeringsmaatschappij	Art. 28
- afschrift polis	Art. 29
- overschot	Art. 30
- brandschade	Art. 31
- bijkomende risico's	Art. 32
- verhaal van geburen	Art. 33
- verzaking	Art. 34
- aanvullende verzekering	Art. 35
- aanwending schadevergoeding	Art. 36
- verzekering privaatieve voorwerpen	Art. 37
- waterschade	Art. 38
Burgerlijke aansprakelijkheid	
- dekking	Art. 39
- schadevergoeding	Art. 40

Hoofdstuk VI : DESTRUCTIE VAN HET GEBOUW.

- onderscheid	Art. 41
- verplichte heropbouw	Art. 42
- verzaking heropbouw	Art. 43

Hoofdstuk VII : Algemene beschikkingen.

- onenigheid	Art. 44
- neerlegging	Art. 45

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

---

### HOOFDSTUK I : PRINCIPE EN DRAAGWIJDTE.

---

#### Artikel 1 :

Het reglement van inwendige orde regelt alles wat betrekking heeft op het genot van het gebouw en op de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, alsook alles wat het onderhoud betreft, het behoud en eventueel de heropbouw van het geheel of een gedeelte van het gebouw.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk recht, maar zal verplichtend worden opgelegd aan alle tegenwoordige of toekomstige titularissen van een zakelijk recht in het gebouw.

Dit reglement is al dan niet vatbaar voor wijziging in de hierna gestelde voorwaarden.

Het zal eveneens overgeschreven worden, doch de wijzigingen, die er later en op regelmatige wijze zullen worden aangebracht, zullen verplichtend opgelegd worden aan alle belanghebbenden zonder dat een bijkomende overschrijving zal kunnen worden geëist.

### HOOFDSTUK II : REPARTITIE DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

---

#### ALGEMEENHEDEN.

---

#### PRINCIPE.

---

#### Artikel 2 :

De gemeenschappelijke lasten omvatten over het algemeen alle nodige uitgaven voor de bewaring, het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en voor de goede gang van zaken in het gebouw.

Deze gemeenschappelijke lasten omvatten ondermeer zonder dat deze opsomming als beperkend mag aangezien worden de volgende punten :

- onderhoudskosten en kosten van herstel van de gemeenschappelijke gedeelten met inbegrip van de tuin
- de kosten voor de algemene administratie en voor de beheerder
- de kosten voor verwarming (herstelling en onderhoud installatie, brandstof) en elektriciteit voor zover het de gemeenschappelijke gedeelten betreft, alsook van gans de kelderverdieping
- de verzekeringspremies wat het algemeen belang betreft.

UITZONDERINGSGEVALLEN.

-----

1.- Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke privaatieve eigendom worden gelegd zullen deze belastingen onder de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed.

2.- Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten verhoogd heeft voor zijn persoonlijk nut zal hij alleen voor deze verhoging moeten instaan.

REPARTITIE.

-----

Artikel 3 :

Alle gemeenschappelijke lasten worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens het aantal kwotiteiten, die zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder uitzondering, behalve indien dit anders voorzien is in dit reglement.

ALGEMENE DIENSTEN :

-----

WATER - ELECTRICITEIT - VERWARMING.

-----

Artikel 4 :

Er bestaan tellers of meters voor elektriciteit,

warm water en verwarming voor elk appartement, en voor de gemeenschappelijke gedeelten met inbegrip van de kelder-verdieping.

Het individueel verbruik van deze tellers valt ten laste van elke verbruiker, en het verbruik van de gemeenschappelijke gedeelten valt ten laste van de medeëigenaars, in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed.

Het is nochtans wel te verstaan dat het verbruik aangeduid op de particuliere tellers zelfs vóór de ingebruikname van de privatieve gedeelten, ten laste valt van de eigenaar van deze tellers.

Het staat de algemene vergadering vrij over te gaan tot een ander systeem van berekening.

#### BETALING DER GEMEENSCHAPPELIJKE UITGAVEN

##### PROVISIE

##### Artikel 5 :

Er wordt een voorschot gestort door de medeëigenaars aan de beheerder tensinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

##### RESERVEFONDS.

##### Artikel 6 :

De algemene vergadering stelt eveneens het bedrag vast van de storting, die door de medeëigenaars dient uitgevoerd te worden voor het tot stand brengen van een reservefonds.

Dit reservefonds zal naderhand dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen.

De algemene vergadering zal normen vastleggen voor het gebruik en het plaatsen van dit fonds in het vooruitzicht van de aanwending ervan.

##### DWANGMIDDELEN

##### Artikel 7 :

Ieder medeëigenaar zal, op verzoek van de be-

heerder, de voorschotten betalen, die bepaald zijn door de algemene vergadering.

De medeëigenaars die in gebreke blijven zullen gedagvaard worden, op initiatief van de beheerder, die, namens alle medeëigenaars zal optreden. De beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder het akkoord inwinnen van de raad van beheer zonder er echter toe gehouden te zijn dit akkoord ten overstaan van derden of van de rechtbanken te moeten bewijzen.

De schuldig gebleven sommen zullen intrest opbrengen berekend tegen tien procent in het voordeel van de gemeenschap. Deze intresten zullen verschuldigd zijn vanaf de ingebrekestelling tot aan de betalingsdag zonder enige afhouding en vrij van belastingen.

In afwachting zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder naar evenredigheid van zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, de nodige sommen te betalen voor de goede werking van de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien het appartement van de ingebreke zijnde medeëigenaar verhuurd is, heeft de beheerder het recht eigenmachtig de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag, verschuldigd door deze medeëigenaar.

De beheerder heeft te dien einde van ambtswege volledige volmacht. Hij zal geldige kwijting geven van de ontvangen sommen. De huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal ten overstaan van de verhuurder bevrijd zijn van de aldus gekweten som.

#### AFREKENINGEN.

#### Artikel 8 :

De rekening van de beheerder wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd.

De beheerder zal deze rekening van beheer een maand voordien aan de medeëigenaars mededelen. De raad van beheer heeft volmacht deze rekening samen met de stavingsstukken na te zien. Hij zal daarover verslag uit-

brengeu aan de algemene vergadering en haar eventueel voorstellen doen.

Om de zes maand zal de beheerder aan de mede-eigenaars hun persoonlijke bijzondere rekening toezenden.

De medeëigenaars zullen aan de leden van de raad van beheer en aan de beheerder de fouten bekendmaken, die zij eventueel in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

#### VERKOOP VAN EEN APPARTEMENT.

##### Artikel 9 :

Ingeval van verkoop of vervreemding van een appartement onder gelijk welke vorm, zal de vorige eigenaar er toe gehouden blijven zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en dit tot aan de kennisgeving van de eigendomsovergang.

Deze kennisgeving zal moeten betekend worden aan de beheerder bij aangetekend schrijven en zal de volgende vermelding bevatten :

1° datum van de akte van overdracht en naam van de notaris, die de akte heeft opgemaakt.

2° volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar.

3° de datum vanaf wanneer de nieuwe eigenaar de gemeenschappelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte goed zal betalen.

De beheerder zal slechts rekening moeten geven van de provisie gestort door de vorige eigenaar nadat deze laatste zijn eventuele schuld met betrekking tot de gemeenschappelijke uitgaven zal aangezuiverd hebben en nadat de nieuwe eigenaar een nieuwe provisie gestort heeft.

#### ONTVANGSTEN.

##### Artikel 10 :

De beheerder wordt gelast met het innen van de ontvangsten met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke ontvangsten komen toe aan ieder eigenaar in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

### HOOFDSTUK III : HERSTELLINGEN.

#### PRINCIPE.

#### Artikel 11 :

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie categoriën :

- dringende herstellingen
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen
- niet noodzakelijke herstellingen of werken.

De medeëigenaars zullen moeten bijdragen in alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten waartoe beslist wordt, zoals voorzien hierna, zonder daarvoor aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.

#### DRINGENDE HERSTELLINGEN

#### Artikel 12 :

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enzovoort, heeft de beheerder volmacht deze te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te moeten vragen.

#### NOODZAKELIJKE MAAR NIET-DRINGENDE HERSTELLINGEN

#### Artikel 13 :

Tot deze herstellingen wordt beslist door het bureau of door de algemene vergadering.

#### NIET-NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN, DOCH WERKEN DIE EEN VERBETERING MET ZICH MEE BRENGEN



#### Artikel 14 :

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door een groep medeëigenaars, die ten minste drie/vierde der kwotiteiten bezit in de gemeenschappelijke gedeelten. Deze aanvraag zal voorgelegd worden aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Indien drie/vierde der stemmen bekomen wordt zal er beslist worden deze werken te laten uitvoeren.

De bewoners zullen ertoe gehouden zijn toegang te verlenen tot hun appartementen en/of andere privative eigendommen voor alle herstellingen en het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten.

Er zal echter geen toegang kunnen gevorderd worden in de periode tussen vijftien juni tot en met vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

#### HOOFDSTUK IV : ALGEMENE REGELS VAN INWENDIGE ORDE.

##### BEWONING.

#### Artikel 15 :

De uitoefening van vrije beroepen wordt toegelaten.

Mocht deze uitoefening echter aanleiding geven tot een abnormaal gebruik der gemeenschappelijke gedeelten, dan zal de eigenaar, die daarvan de oorzaak is, een bijkomende vergoeding dienen te betalen. Deze vergoeding zal vastgesteld worden door de raad van beheer en ingeval van niet-akkoord door de algemene vergadering.

Het uitoefenen van de geneeskunde is eveneens bij gedoogzaamheid toegelaten, behalve de geneeskunde met betrekking tot besmettelijke ziekten, en op voorwaarde dat de rust en hygiëne in het gebouw niet gestoord wordt.

Ingeval van storing, waarover de algemene vergadering souverain zal oordelen, kan aan deze gedoogzaamheid een einde gesteld worden.

##### RECHT VAN HET GEBOUW.

#### Artikel 16 :

Het is de medeëigenaars, huurders of bewoners in het algemeen verboden kentekens, reclamepanelen, eetkassen, linnen en andere voorwerpen te plaatsen aan de vensters en op de balkons zodat deze voorwerpen vanaf de straat zichtbaar zijn, met uitzondering van de aankondigingen voor verkoop of verhuring van een appartement en in de voorwaarden zoals voorzien in het zakelijk statuut.

Het is eveneens verboden behalve met toelating van de algemene vergadering, enige publiciteit aan te brengen binnen in het gebouw.

Het zal toegelaten zijn aan de voorgevel en op de plaats daartoe bestemd door de beheerder en de architect een bord aan te brengen met de naam, en het beroep van de bewoner, de dagen en uren van ontvangst en het nummer of kenteken van het appartement. Het model van dit bord dient echter aangenomen te worden door de algemene vergadering.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken aan de ingangshall. Op deze bus zullen de naam, eventueel het beroep van de titularis, en het kenteken van zijn appartement voorkomen. Deze bussen en opschriften zijn van éénzelfde model en worden door de promotor en/of algemene vergadering omschreven.

#### ONDERHOUDSWERKEN.

-----

##### Artikel 17 :

Schilderwerken aan de gevels, zowel voorgevels, zijgevels als achtergevels met inbegrip van de ramen leuningen en vensterluiken en andere gemeenschappelijke gedeelten moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld door de algemene vergadering. Het nodige toezicht zal daartoe uitgeoefend worden door de beheerder.

De werken aan de privatieve gedeelten, die het onderhoud en de harmonie van het gebouw aanbelangen moeten te gepaster tijde uitgevoerd worden door ieder mede-eigenaar, zodanig dat het gebouw zijn verzorgd en goed onderhouden uitzicht behoudt.

#### SCHOONMAKEN DER SCHOORSTENEN

-----

##### Artikel 18 :

De eigenaars zullen ertoe gehouden zijn de schoorstenen van de woonplaatsen, indien er zijn, te laten

vegen, zo dikwijls als nodig en ten minste éénmaal per jaar voor deze welke in gebruik zijn. De eigenaars zullen hiervan rekenschap geven aan de beheerder.

#### VERHUIZINGEN EN WERKEN AAN DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

---

##### Artikel 19 :

Alle verhuizingen worden gedaan op risico van de belanghebbende, die eventueel schadevergoeding zal moeten betalen voor de aangerichte schade aan de medeëigendom of aan de privaatieve eigendom van de medeëigenaars om het even indien deze schade aangericht werd door hemzelf of door zijn aangestelden.

Te dien einde en op verzoek van de beheerder zullen de eigenaars of bewoners van de hoger gelegen appartementen welwillend moeten gedogen dat steunpunten gebruikt worden voor het plaatsen van de hijstoestellen.

De beheerder zal zich kunnen verzetten tegen de verhuizingen van de bewoner, die vooraf zijn rekening niet aangezuiverd heeft.

De werken aan de privaatieve gedeelten, alsook het aan- en afvoeren van materialen zullen slechts kunnen geschieden in de voorwaarden gesteld door de beheerder.

#### ANDERE VERBODSBEPALINGEN.

---

##### Artikel 20 :

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

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

De gemeenschappelijke gedeelten zoals de ingangshall, de trappen en de gangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden. Er zal daar nooit iets mogen in geplaatst worden. Dit verbod geldt vooral voor het plaatsen van rijwielen en kinderwagens.

Tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeklopt worden op de plaatsen aangeduid door de bevoegde vergadering.

Op de bordessen en in de doorgangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, het onderhoud van meubels, het poetsen van schoenen enzovoort.

De medeëigenaars zullen slechts bij gedoogzaamheid honden, katten en vogels mogen houden.

Mocht evenwel één of ander van deze dieren oorzaak zijn van storing in het gebouw door geur, lawaai of op een andere wijze, dan zal de algemene vergadering deze gedoogzaamheid voor het dier, dat de hinder veroorzaakt; kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van het dier in kwestie zich niet onderwerpt aan de beslissing van de algemene vergadering kan de vergadering dit dier laten weghalen door een maatschappij voor dierenbescherming.

#### RUST EN ZEDELJKHEID.

##### Artikel 21 :

De eigenaars, huurders, personeel en andere bewoners van het gebouw zullen het gebouw moeten bewonen op een eerlijke wijze en als een goed huisvader.

Zij zullen er zorg voor dragen dat de rust in het gebouw op geen enkel oogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen, door hun familieleden of leden van hun dienstpersoneel, door hun huurders of bezoekers.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, behalve degene die moeten dienen voor het reinigen en het hoenen, de lift, de koelinstallaties, de verwarmingstoestellen en de huishoudelijke toestellen.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, die aan de storingen verhelpen, zodat zij de goede radio- en televisieontvangst niet beïnvloeden.

In alle huurovereenkomsten tussen de eigenaars of vruchtgebruikers van de appartementen en hun huurders, zal de bepaling moeten voorkomen dat de huurders de eigendom dienen te bewonen op eerlijke wijze en als "een goed huisvader", dit alles in overeenstemming met de voorschriften van dit reglement.

Bovendien zal er in de huurovereenkomst uitdrukkelijk dienen bepaald te worden dat de huurders kennis genomen hebben van dit reglement.

Dit alles op straf van verbreking in rechte van de huurovereenkomst na vaststelling op regelmatige wijze van de feiten, die de huurders ten laste worden gelegd.

MUZIEKINSTRUMENTEN - RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

Artikel 22 :

Het is de bewoners van het gebouw toegelaten muziekinstrumenten, radio- of televisietoestellen te gebruiken in overeenstemming met het politiereglement en op zodanige manier dat de medebewoners van het gebouw niet gestoord worden.

Te dien einde zullen zij verplichtend dienen gebruik te maken van een gemeenschappelijke antenne of van de leiding van radio- en televisiedistributie, en ook van de voorzienene buisleidingen. Alle andere antennes op het gebouw zijn verboden.

De telefoon mag aangebracht worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. Voor de aansluiting zal er echter verplichtend moeten gebruik gemaakt worden van de voorzienene leidingen.

AFWEZIGHEID.

Artikel 23 :

Ieder bewoner van het gebouw wordt verplicht een sleutel van zijn appartement aan de beheerder af te geven; hetzelfde geldt voor de andere privatieve lokalen. Indien gewenst kunnen zij de sleutel onder gesloten omslag afgeven.

ZENDING VAN DE BOUWMEESTER.

Artikel 24 :

Teneinde het artistiek geheel en de stevigheid van het gebouw te handhaven en bijgevolg de veiligheid van de bewoners te vrijwaren, wordt een bouwmeester aangesteld door de beheerder, dit met instemming van de algemene vergadering.

Ingeval deze bouwmeester in de onmogelijkheid verkeert zijn zending naar behoren te vervullen, zal hij op initiatief van de beheerder vervangen worden, eventueel na goedkeuring door de algemene vergadering.

Er zullen geen wijzigingen mogen geschieden aan de privatieve gedeelten of aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het voorafgaandelijk advies van deze bouwmeester.

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

Zijn mandaat is steeds herroepelijk.

Bij uitzondering wordt door de promotor de eerste bouwmeester aangesteld namelijk de ontwerper van de plannen van het gebouw.

Zijn mandaat zal eindigen door het ontslag of door intrekking van het mandaat door de algemene vergadering.

## HOOFDSTUK V : VERZEKERINGEN.

### A. ALGEMEENHEDEN.

#### VOORWERP.

##### Artikel 25 :

Het voorwerp van de verzekering kan zijn het gebouw met zijn inhoud of de burgerlijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars, daarin begrepen de aansprakelijkheid, die het gevolg is van een arbeidsongeval.

#### MACHTIGING :

##### Artikel 26 :

Wegens de aard van de zaak en om alle tegenstrijdigheid te vermijden is het normaal de taak van de algemene vergadering alle verzekeringen af te sluiten en te regelen, doch de beheerder vertegenwoordigt van rechtswege alle medeëigenaars ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij. Hij ondertekent de polissen betaalt de premies en ontvangt de vergoedingen tegen behoorlijke door hem ondertekende kwijting.

De promotor heeft echter reeds een verzekering afgesloten tegen brandschade, stormschade, glasbraak en burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze brandpolis zal door de medeëigenaars dienen voortgezet te worden.

## REPARTITIE

### Artikel 27 :

Alle uitgaven met betrekking tot de verzekeringen worden beschouwd als gemeenschappelijke uitgaven en omgerekend door de beheerder tussen de verschillende eigenaars in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten, volgens de regeling hoger voorzien.

## VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ

### Artikel 28 :

Teneinde de moeilijkheden van eventueel verhaal bij meerdere maatschappijen te vermijden en om te kunnen genieten van voordelige tarieven dienen alle polissen, die door de medeëigenaars of bewoners in de hierna vermelde voorwaarden moeten onderschreven worden afgesloten te worden bij eenzelfde verzekeringsmaatschappij of eenzelfde groep van maatschappijen.

Dit geldt eveneens wat de burgerlijke aansprakelijkheid betreft.

## AFSCHRIJF VERZEKERINGSPOLIS

### Artikel 29 :

Ieder belanghebbende eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolis, dit echter op zijn kosten.

## OVERSCHOT.

### Artikel 30 :

Indien de eventuele schadevergoeding niet volledig dient aangewend te worden tot het volledig herstel van het geteisterde privaatief gedeelte, zal het overschot gestort worden in het reservefonds zoals hoger voorzien in dit reglement.

## B. VERZEKERING VAN HET GEBOUW

## BRANDSCHADE.

### Artikel 31 :

Om het risico van totale of gedeeltelijke vernieling wegens brand te dekken dient er één enkele brandpolis onderschreven te worden.

Deze polis zal zowel de gemeenschappelijke als de privatieve gedeelten verzekeren.

Zoals hoger gemeld werd dergelijk polis reeds onderschreven door de promotor.

De verzekerde bedragen zullen eventueel omgerekend worden onder de privatieve gedeelten in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

## BIJKOMENDE RISICO'S

### Artikel 32 :

De brandpolis zal eveneens alle gevolgen, die een brandramp met zich mee kan brengen, moeten dekken, zoals dit voorzien is bij de wet of in de standaard polissen in voege bij de verzekeringsmaatschappijen.

Dit zal in het bijzonder het geval zijn voor de volgende schadeposten en/of oorzaken :

- opruimings- en afbraakwerken
- ontploffingen en bliksem
- elektriciteitsrisico's
- neerstorten van vliegtuigen
- stormschade

## VERHAAL VAN GEBUREN.

### Artikel 33 :

In deze brandverzekering is begrepen om het even welk verhaal van geburen, zowel indien de brand ontstaan is in de gemeenschappelijke als in de privatieve gedeelten.

Onder het begrip "geburen" dient verstaan te



worden alle derde personen, die vreemd zijn aan het gebouw en er dus niet verblijven te welken titel ook, noch medeëigenaars zijn.

VERZAKING.

Artikel 34 :

De medeëigenaars verzaken onderling wederzijds de ene medeëigenaar ten opzichte van de andere of tegen de medeëigenaars samen, verhaal uit te oefenen tegen elkaar ingeval de brand overslaat van een bepaald gedeelte van het gebouw naar een ander deel, en dit zowel wat de gemeenschappelijke gedeelten als de privatieve gedeelten betreft, met alles wat er zich in bevindt.

Bijgevolg verbinden zij er zich toe de huurders of gebruikers van hun privatieven eveneens te doen verzaken dit verhaal uit te oefenen ten opzichte van hun eigenaars, de medeëigenaars of de medegebruikers van het gebouw. Zij stellen zich persoonlijk aansprakelijk wanneer deze verzaking niet tot stand komt.

De eigenaars ontzeggen zich het recht verhaal uit te oefenen tegenover de huurders op grond van het artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek.

AANVULLENDE VERZEKERING.

Artikel 35 :

Het is de eigenaars toegelaten op eigen kosten een bijkomende verzekering af te sluiten bij dezelfde verzekeringsmaatschappij of bij dezelfde groep van maatschappijen, waarbij het gebouw in zijn geheel verzekerd is, indien zij van oordeel zijn dat het verzekerd bedrag onvoldoende is wegens verbeteringen, die zij eventueel aangebracht hebben aan hun appartementen of andere privatieven.

De bijkomende vergoedingen voortkomende uit deze aanvullende polis komen hen bijgevolg ten goede.

AANWENDING VAN DE SCHADEVERGOEDING

Artikel 36 :

Een brandramp wordt beschouwd als zijnde totaal

of gedeeltelijk naargelang het onderscheid hierna uiteengezet bij de regeling van de heropbouw.

In principe wordt de schadevergoeding aangewend voor de heropbouw.

In geval van totale destructie echter kan de gemeenschap van alle medeëigenaars, samengeroepen onder voorzitterschap van de beheerder en beraadslagend in de geldigheidsvoorwaarden voorzien bij de artikelen 28 en 29 van het algemeen zakelijk statuut en met een meerderheid van drie/vierde beslissen dat het gebouw niet heropgebouwd zal worden.

De schadevergoeding wordt ontvangen door de beheerder, die de fondsen zal plaatsen volgens de richtlijnen van de hogervermelde gemeenschap van alle medeëigenaars.

De aanwending van de schadevergoeding wordt als volgt geregeld :

a/ gedeeltelijke ramp

ingeval van gedeeltelijke ramp worden de fondsen aangewend tot het herstel van de getroffen gedeelten.

b/ totale ramp

ingeval van totale ramp wordt de schadevergoeding aangewend tot de heropbouw, tenzij de hogervermelde gemeenschap beslist het gebouw niet opnieuw op te richten.

In dit laatste geval worden de fondsen uitbetaald en verdeeld tussen alle medeëigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

c/ reconstructie

ingeval van reconstructie worden de fondsen daartoe volledig aangewend.

Ingeval de schadevergoeding echter onvoldoende is, zowel bij gedeeltelijke als bij totale ramp zal het tekort moeten bijgepast worden door alle medeëigenaars en dit volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

VERZEKERING VAN PRIVATIEVE VOORWERPEN.

---

Artikel 37 :

Ieder medeëigenaar of bewoner te welken titel ook dient een verzekering af te sluiten tegen brand en dit voor de meubels, huisraad en andere voorwerpen, die zich in zijn appartement bevinden.

#### WATERSCHADE

#### Artikel 38 :

Bij analogie en in de voorwaarden voorzien voor de brandschade zal het gebouw eveneens verzekerd worden tegen waterschade.

Zullen van deze verzekering kunnen genieten de bewoners te welken titel ook, mits betaling van een bijpremie.

#### C. VERZEKERING TEGEN BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

#### DEKKING.

#### Artikel 39 :

Een verzekering zal afgesloten worden tot dekking van de verantwoordelijkheid van alle medeëigenaars, door tussenkomst van de algemene vergadering en voor de gevallen, die zij geradig oordeelt, doch in ieder geval verplichtend voor de volgende gevallen :

a/ uit hoofde van wat voorzien is bij artikel 1386 BW zowel voor de gemeenschappelijke als voor de privative gedeelten.

b/ uit hoofde van allerlei ophijsapparatuur zoals liften, elevatoren en diverse hijstoestellen voor verhuizing enzovoort.

c/ uit hoofde van artikel 1384 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Deze polis zal verplichtend de volgende vermelding dienen te bevatten : "worden aangezien als derden : de medeëigenaars, de huurders, bewoners te welken titel ook, beheerders, huisbewaarders, personeelsleden in dienst van het gebouw of van een medeëigenaar".

## SCHADEVERGOEDING.

### Artikel 40 :

De schadevergoeding wordt uitbetaald door tussenkomst van de beheerder, die ingeval van ontoereikendheid de veroorzaker van het schadegeval of zijn burgerlijk verantwoordelijke zal mogen vervolgen met alle rechtsmiddelen.

## HOOFDSTUK VI : DESTRUCTIE VAN HET GEBOUW.

### ONDERSCHEID

#### Artikel 41 :

De destructie kan totaal of gedeeltelijk zijn. Om de graad van destructie te bepalen worden enkel de gemeenschappelijke gedeelten in aanmerking genomen.

In ieder geval wordt de ramp slechts beschouwd als gedeeltelijk zolang niet minstens drie/vierde van de waarde van het gebouw - waarde grond uitgezonderd - is bereikt.

Ingeval van betwisting wordt een deskundige aangesteld door de heer voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het gebied, door toedoen van de meest gereede partij.

Deze deskundige zal dan op soevereine wijze oordelen door vergelijking van de waarde van het vernielde gedeelte met de waarde van het resterende gedeelte. Tegen zijn beslissing is er geen verhaal mogelijk.

### VERPLICHTE HEROPBOUW

#### Artikel 42 :

Heropbouw geldt als algemene regel. Deze heropbouw dient te geschieden volgens de oorspronkelijke plannen, behoudens de wijzigingen waarover beslist dient te worden door de gemeenschap van de medeëigenaars en steeds in dezelfde voorwaarden.

Ieder medeëigenaar zal in deze heropbouw bijdra-

gen in evenredigheid met zijn kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten en volgens de betalingsschaal en modaliteiten voorzien in het aannemingscontract, goedgekeurd door de hogervermelde gemeenschap.

De ingebreke zijnde medeëigenaar, die zich niet kwijt van zijn verplichtingen, zal ertoe gehouden zijn, zijn kwotiteiten af te staan aan degenen, die daar belangstelling voor hebben. In dit geval kan hij geen schadevergoeding ontvangen.

Ingeval van betwisting nopens de afstandprijs zal deze prijs vastgesteld worden door een deskundige aangesteld door de heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg of initiatief van de meest gereede partij.

#### VERZAKING AAN DE HEROPBOUW

##### Artikel 43 :

Ingeval van totale destructie van het gebouw zal de hoger vermelde gemeenschap kunnen beslissen te verzaken aan de heropbouw.

Als gevolg van deze beslissing zal het reglement van medeëigendom ophouden te bestaan en zullen de medeëigenaars uit onverdeeldheid treden; hetzij in der minne hetzij bij rechtsmacht.

De licitatieprijs zal dan verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### HOOFDSTUK VII : ALGEMENE BESCHIKKINGEN.

##### Artikel 44 :

Ingeval van onenigheid tussen de medeëigenaars en de beheerder of tussen één of meerdere eigenaars onderling zullen de moeilijkheden betreffende de toepassing van dit reglement onderworpen worden aan de heer Vrederechter van het rechtsgebied waar het gebouw gelegen is, zetelend in verzoening.

Ingeval er geen akkoord bereikt wordt zal de zaak verzonden worden naar de bevoegde rechtbank op verzoek van de meeste gereede partij.

Artikel 45 :

Het algemeen reglement zoals hiervoor bepaald wordt neergelegd onder de rang van de minuten van notaris Paul VAN DER BEYDE te Leffinge-MIDDELKERKE

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen partijen woonplaats kiezen binnen het ambtsgebied van de Rechtbank van Eerste Aanleg waar het gebouw gelegen is, zoniet zullen zij beschouwd worden woonplaats gekozen te hebben in het gebouw.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd tweeëntwintig bladen geen renvoeien te Oostende III op veertien juli negentienhonderd acht-  
enzeventig.

Boek 05 blad 04 vak 01

Ontvangen : tweehonderdvijfentwintig frank (225,-)

De Ontvanger, (getekend) a.i. CLAEYS