

REGLEMENT VAN ORDE

TABEL

Sectie 1 : Onderhoud

Sectie 2 : Uitzicht

Sectie 3 : Inwendige orde

Sectie 4 : Zedelijkheid en rust

Sectie 5 : Bestemming van de kavels

Sectie 6 : Onderhoud van de gemene delen

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten

Sectie 8 : Algemene schikkingen

REGLEMENT VAN ORDE

Er wordt door de promotor overgegaan tot het opmaken van een reglement van orde, bindend voor hem en de toekomstige kopers (en hun rechtsoptvolgers) en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen zullen op datum in de processen-verbaal van de algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in het "Beheersboek", door de syndicus bij te houden en dat het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel zal de eigenaar die vervreemdt de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het beheersboek. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit eigenaar, huurder of rechthebbende van welk gedeelte ook van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de in het beheersboek opgenomen voorschriften en processen-verbaal van genomen beslissingen; zowel hijzelf als zijn opvolgers en rechthebbenden zijn gehouden zich ernaar te schikken.

Sectie 1 : Onderhoud

Alle buitenschilderwerk zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen ramen, leuning, en dit van de hall, trapzaal en alle gemene delen zullen dienen plaats te grijpen in de periode bepaald volgens een plan door de Algemene Vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privaatieve kavels betreft, en waarvan het onderhoud de standing en harmonie van het appartementsgebouw aanbelangt, zullen deze moeten uitgevoerd worden ten gepaste tijde, zodat het appartementsgebouw zich steeds in staat van goed onderhoud en goed uitzicht bevindt. Met het oog op deze harmonie en standing dienen alle werken die het buitenaanzicht of de gemene delen betreffen in principe uitgevoerd te worden binnen het door de algemene vergadering opgelegde periode en zoals in het reglement van mede-eigendom vastgesteld. De algemene vergadering kan evenwel bij gewone meerderheid beslissen dit collectief door een door de algemene vergadering, of de syndicus handelende in haar opdracht, aangestelde persoon of organisme te laten uitvoeren.

Voor wat betreft het schilderen van de buitenzijde van deuren en poorten mag een eigenaar dit slechts zelf uitvoeren of laten uitvoeren na voorafgaandelijke toestemming van de syndicus die kleur en tijdstip zal mededelen.

De syndicus zal minstens eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging, de schoorstenen laten vegen.

Sectie 2 : Uitzicht

Met het oog op de standing van het appartementsgebouw legt de

promotor, en naderhand de algemene vergadering, de verplichting op dat, ingeval overgordijnen worden aangebracht, deze wit of ecru gevoerd dienen te zijn aan de buitenzijde.

Wat voorgaat geldt eveneens voor het eventuele aanbrengen van zonneweringen waarvan de toelating wordt verleend en het model en de kleur vastgesteld, of het verbod ertoe uitgesproken, zoals hiervoor vastgesteld.

Sectie 3 : Orde

1. De gemene delen, toegang naar de straat, inkomhall, trappen, uit-en inrit naar de garages en doorrij moeten steeds vrij blijven. Het is aldus niet toegelaten in de hall, gangen, oprit, doorrij, fietsen, kinderwagens, surfplanken of wat ook te plaatsen of te hangen, of auto's te parkeren, weze het voor korte tijd, in de doorrij of voor de eigen poort. Het is niet toegelaten er wagens te wassen.

2. In de gangen mag niets geplaatst worden. Op de terrassen en in de tuinen mag niets geplaatst worden dat onwelriekend is of andere bewoners zou storen.

De voorwerpen die op de terrassen geplaatst worden, worden er geplaatst op eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar van de kavel, ook wanneer ze geplaatst zijn op terrassen waarvan de eigenaar van de kavel het genotrecht heeft. De syndicus kan hiervoor nooit verantwoordelijk worden gesteld.

3. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk worden verricht zoals reinigen van tapijten, beddengoed, klederen en meubels, of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen in de eventuele tuin, aan de gevels of op de balkons, of wat ook te doen dat het uitzicht en de standing van het gebouw zou kunnen schaden.

4. Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de bewoners van het gebouw kleine huisdieren te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur, of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen.

Sectie 4 : Zedelijkheid - rust

1. De bewoners van het gebouw zullen dit bewonen als een goed huisvader.

Zij dienen erop toe te zien dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen abnormaal lawaai gemaakt worden. Muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen zijn toegelaten, doch de bewoners dienen ervoor te waken dat zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Elektrische apparaten dienen onstoord te zijn.

2. De huurovereenkomsten dienen de melding te bevatten dat de huurders zich dienen te schikken naar onderhavig reglement, waarvan ze

moeten erkennen kennis te hebben. De eigenaar blijft steeds aansprakelijk voor schade aangebracht door zijn huurder. Hij zal zich zelf op zijn huurder moeten verhalen.

3. De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats- provinciale, regionale en gemeentelijke lasten met betrekking tot onderhavig eigendom dragen en alle gemeenschappelijke lasten, van zodra zij eisbaar zijn.

4. Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus die hieromtrent een bijzonder reglement kan opstellen.

Sectie 5 : Bestemming van de kavels

1. De privatieven in het appartementsgebouw worden bestemd voor bewoning. Het is tevens toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of een, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek.

Op het gelijkvloers is een vrij beroep of kantooruimte toegelaten, mits zij geen reuk- en geluidshinder veroorzaken en die voldoen aan de geldende gezondheids-, hygiëne- en/of veiligheidsvoorschriften.

2. Het is strikt verboden publiciteit, affiches of borden aan te brengen op het gebouw, noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren noch in de hall, gangen of waar ook.

Affiches met "te koop" en "te huur" zijn toegelaten aan de vensters van het appartement doch niet in de inkomhall van het gebouw, volgens model door de syndicus te bepalen of aangebracht op initiatief van een openbaar ambtenaar.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de oprichter of de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de bewoner, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het nummer van het privaatief. Ook hier kan de oprichter of de algemene vergadering het model bepalen.

3. Het is verboden in het appartementsgebouw onvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende stoffen binnen te brengen.

4. Het gebruik van de autobergplaatsen wordt verder beheerd door de volgende bepalingen:

- Het is ten strengste verboden :
 - er benzine, olie of onvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken, behoudens de normale voorraad in de tank van de wagen zelf;
 - binnen het appartementsgebouw gebruik te maken van akoestische verwittigingsystemen;
 - de motoren nutteloos te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen.

- Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden.
- De garages mogen niet als werkplaats gebruikt worden.
- Wagens met LPG-tank zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.

Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen

Het onderhoud (schoonhouden) der gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten

1. Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de vereniging der mede-eigenaars gedragen worden onder voorbehoud van bijzondere bepalingen terzake.

De verbruiksonkosten van de verwarming om de kavels met het oog op de oplevering te drogen, evenals elektriciteit- en waterverbruik van het privaatief, tijdens de werkzaamheden vanaf het openzetten van de tellers zijn ten laste van de eigenaars van de kavels, zoals vastgesteld in het reglement van mede-eigendom.

De gemeenschappelijke lasten begripen onder meer het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke inrichting en meubilair, schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot dit onderhoud, het salaris van de syndicus, de verlichtingskosten van de gemene delen, kosten voor het onderhoud van de eventuele hydrofoorinstallatie, brandblusapparaten in de gangen enzovoort; het alles zoals vastgesteld in het reglement van mede-eigendom.

Deze opsomming is niet beperkend en geldt enkel als voorbeeld.

2. Het individueel verbruik van koud water wordt gerekend per eenheid, het verbruik van elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel bestemd voor bewoning betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen en individuele aansluitingen bij de nutsbedrijven en distributiemaatschappijen mogen door de oprichter of naderhand de syndicus onderschreven worden en zullen door de kopers gedragen worden.

3. Indien het gebouw aangesloten wordt op radio- en televisiedistributie dient ieder privaatief bestemd voor bewoning er verplichtend op aan te sluiten en zijn bijdrage terzake te betalen. Individuele buitentelevisieantennes of -schotels zijn uitdrukkelijk verboden, tenzij toelating terzake van de promotor of naderhand de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid van de stemmen.

Sectie 8 : Algemene schikkingen

Het reglement van orde is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van een kavel, evenals voor al wie op het gebouw of

om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw om het even welk recht zou bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze dit zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats zullen worden gesteld, door het enkel feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht op om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw te zijn, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In alle akten zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te doen, voor wat de terzake bevoegde rechtbank betreft, in het arrondissement waar het gebouw gelegen is, bij ontstentenis hiervan wordt van rechtswege geacht woonstkeuze verricht te zijn in het gebouw zelf.

Ingeval van vertaling van de basisakte, zijn bijlagen, hun wijzigingen, en van de beslissingen van de algemene vergaderingen, en ingeval van onduidelijkheid of betwisting tussen de teksten, zal alleen de Nederlandse tekst rechtsgeldig zijn.