

HOOFDSTUK III - BINNENHUISREGLEMENT.ARTIKEL 61 - MEERDERHEID.

Er wordt door al de medeëigenaars een binnenhuisreglement aangenomen, verplichtend voor hen en al hun rechtgebbenden en dat enkel zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

ARTIKEL 62 - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der algemene vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "Bestuursregister" gehouden door de syndicus en hetwelk eveneens het zakelijk statuut van het complex, het binnenhuisreglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de medeëigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het "Bestuursregister" en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorschriften van dit Bestuursregister en de beslissingen die het bevat door het enkel feit dat hij eigenaar, huurder of rechthebbende wordt van een deel van het complex.

AFDELING 1.ONDERHOUD.ARTIKEL 63 - HET GEVEN VAN OPDRACHTEN.

Bij eventuele defekten, storingen of opmerkingen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan gedaan worden. Geen enkele medeëigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De gebruikers die geen eigenaar zijn van hun pand dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

ARTIKEL 64 - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor-

als achterzijde, erin begrepen de ramen, leuningen en vensterluiken zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de private delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar derwijze dat het gebouw steeds een uitzicht van goede staat van onderhoud heeft en bewaart.

ARTIKEL 65 - ONDERHOUD SCHOORSTENEN.

De eigenaars of gebruikers moeten hun schoorsteen minstens om de drie jaar doen vegen door een gezworen schoorsteenveger. Het bewijs hiervan moet aan de syndicus voorgelegd worden.

AFDELING 2. UITZICHT.

ARTIKEL 66 - ESTHETIEK.

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters of op de terrassen geen uithangborden noch reclameborden, linnen, eetkastjes en andere voorwerpen mogen plaatsen.

De gordijnen zullen eenvormig moeten zijn volgens het type aangenomen door de algemene vergadering.

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels, aan de ramen, op de balkons of terrassen indien er zijn, of op het dak, of er enige reklaam aan te brengen.

Ingeval van tekoopstelling hetzij openbaar, hetzij uit de hand of van te huurstelling, zal een plakbrief mogen aangebracht worden op de vensters van het private lokaal zelf alsook aan de buitenkant van de centrale inkomhall van de blok zelf.

Op de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm, aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement en in de lift.

Plaatsing van zonnetenten zal enkeltoegelaten zijn aan de achtergevel, doch de kleur ervan zal bepaald worden door de promotor en/of de algemene vergadering van het ganse complex.

Voor het drogen van wasgoed zullen enkel rekken mogen voorzien worden op de terrassen van de achterkant van het gebouw. De rekken zullen niet hoger mogen zijn dan de borstwering van die terrassen.

AFDELING 3. INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 67 - HOUT - KOLEN.

De medeëigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken. Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gebracht worden.

ARTIKEL 68 - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden ; dientengevolge zal er nooit iets mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kindervoertuigen en speelgoed.

ARTIKEL 69 - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborselen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten zullen niet mogen uitgeschud of uitgeslagen worden ; de bewoners zullen te dien einde moeten gebruik maken van gepaste huishoudapparaten.

ARTIKEL 70 - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen te gebruiken in rubber of elke andere stof welke kan breken onder druk van het gas. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

ARTIKEL 71 - DIEREN.

De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw en toegelaten worden door de syndicus, die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering.

De syndicus mag steeds beslissen een verleende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.

De eigenaar van het dier welke zich niet onderwerpt aan het verbod van de algemene vergadering of van de syndicus zal een boete van honderd frank per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van de betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.

AFDELING 4.

RUST.

ARTIKEL 72 - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het complex, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en hi-fi installaties is toegelaten voor zover zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten ontstoord worden zodat zij de goede radio- of televisieontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden met uitzondering van degene welke de lift doen werken evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze nodig voor de uitoefening van een toegelaten beroep.

ARTIKEL 73 - HUUROVEREENKOMSTEN.

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

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus een copij van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der medeëigenaars bezwaar aantekenen bij de syndicus tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar aan die huurder het huurkontraakt opzeggen.

ARTIKEL 74 - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten en bevelen van de gemeente van de politie en de reinigingsdienst.

AFDELING 5.

LIFT.

ARTIKEL 75 - GEBRUIK.

Het gebruik van de liften zal geregeld worden door de algemene vergadering van de eigenaars van de private delen van de blok die er het gebruik van hebben, dewelke zal beslissen bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

De kosten van verbruik, onderhoud en herstelling van die liften, evenals de verzekering betreffende het gebruik ervan, zullen verdeeld worden tussen de private delen

van de blok die erdoor bediend worden pro rata van het aantal tien duizendsten welke zij bezitten in de betrokken blok.

AFDELING 6.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

ARTIKEL 76 - BESTEMMING VAN DE APPARTEMENTEN.

De appartementen zullen enkel mogen dienen tot residentiele bewoning met uitzondering van hetgeen gezegd wordt in de basisakte. Dokters zullen hun beroep in het complex enkel mogen uitoefenen voor zover zij niet gespecialiseerd zijn in besmettelijke ziekten.

Indien het gebruik van een appartement anders dan voor bewoning het veelvuldig gebruik met zich meebrengt van de lift zal de eigenaar of de gebruiker ervan met de syndicus moeten een akkoord maken omtrent een forfaitaire vergoeding welke zal betaald worden aan de normale gebruikers van de andere appartementen die bijdragen in de lasten van die lift.

ARTIKEL 77 - PUBLICITEIT.

Geen enkele andere publiciteit zal mogen gedaan worden dan deze voorzien in de basisakte of te bepalen door de meerderheid der drie/vierden van de stemmen van het complex.

AFDELING 7.

ONDERHOUDSDIENST.

ARTIKEL 78 - KUISVROUW - AANWERVING.

Om het onderhoud van het complex te verzorgen zal beroep gedaan worden op een kuisvrouw of op een onderhoudsfirma die zullen aangeworven worden en eventueel afgedankt worden door de syndicus. De vergoeding van de kuisvrouw zal bepaald worden volgens de gangbare tarieven.

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon.

ARTIKEL 79 - OPDRACHT.

De opdracht van de kuisvrouw of onderhoudsfirma zal alles omvatten wat in een behoorlijk onderhouden gebouw uitgevoerd wordt. Zij zullen alles moeten doen wat de syndicus zal vragen voor het algemeen belang van het complex en zij zullen enkel van de syndicus opdrachten mogen krijgen.

AFDELING 8.

ARTIKEL 80 - VERHUIZINGEN - SCHADE.

1. Alle verhuizingen van meubelen zal enkel mogen gedaan worden langs buiten en dit bij middel van heistoestellen te voorzien door de verhuisfirma's.

2. Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel

vertoon der facturen, aan de syndicus dienen vergoed te worden.

3. Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen en mits noodzakelijkheid zal de gemene trap mogen gebruikt worden. Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de syndicus. De medeëigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.

4. Zo de verhuizingen, mits toelating van de syndicus, langs de gemene delen geschieden, zal de beheerder er over waken eerst deze delen te onderzoeken en tegensprekelijke schade op te nemen die voordien zou bestaan om alle moeilijkheden betreffende de vergoeding der door de verhuis ontstane schade te vermijden.

ARTIKEL 81 - VEILIGHEID.

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen tweeënwindig uur en zeven uur door middel van de sleutel op het nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, videofoon en electrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan U bekend maken en U ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparaten bevinden, onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort, persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De "STOP" en "ALARM" toetsen die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

ARTIKEL 82 - ALGEMENE OPMERKINGEN BETREFFENDE GARAGES, PARKINGS EN AUTOSTAANPLAATSEN.

Met onderstaande bepalingen en aanbevelingen beogen wij alleen de bijzondere aandacht te vestigen op enkele belangrijke punten die soms uit het oog verloren worden en waardoor het rechtmatig comfort van de medeëigenaars en/of gebruikers geschaad wordt :

- het stationeren en parkeren op de gemeenschappelijke rijstroken is in welk geval ook verboden, zelfs voor de eigen garagepoort ;

- werken aan de wagen, aflaten van de olie en dergelijke is aldaar eveneens ten strengste verboden.

Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt :

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje ;

- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt ;

- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privé-poorten of muren van andere garages niet bevuild worden ;
- men eigenar of gebruiker is van een garage ter plaatse ;
- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen vermeden wordt ;
- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen ;
- om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in gesloten parkings steeds met de kruislichten aan te rijden ;
- het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf ;
- er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen ;
- het is ten strengste verboden onnodig te toeteren ;
- alle garageëigenaars of -gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten ;
- alle garageëigenaars of -gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken en dergelijke door fietsers, bromfietsers, skate-boarders, spelende kinderen, enzovoort ;
- het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt ;
- het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven ;
- het is verboden aan niet garageëigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen ;
- verlichting met schakelaar en stopkontakten in afgesloten garageboxen moeten op private meter aangesloten zijn, voor alle private kelders of andere ruimten geldt dezelfde opmerking wat stopkontakten betreft.

AFDELING 9.

VERSCHEIDENE.

Onderhavig reglement van medeëigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden samen met de basisakte.

Onderhavig reglement zal volledig moeten overgenomen worden in alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, welke een element van het gebouw zal tot voorwerp hebben, of er zal ten minste melding worden gemaakt in die akten dat kennis ervan gegeven werd aan de belangheb-

benden die de verplichting zullen moeten opnemen het na te volgen als zijnde van rechtswege in de plaats gesteld van de overdrager in alle rechten en verplichtingen welke eruit voortvloeien.

Getekend "ne varietur" door de verschijnster en de Notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte verleden op heden voor Meester Maxime Coupé, notaris te Heist op den Berg-Itegem, 27 april 1989.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Heist op den Berg op 9 mei 1989, Boek 26, blad 85, vak 7, achttien bladen drie verzendingen. Ontvangen tweehonderd vijftwintig frank. Getekend de Ontvanger E. Wouters.

=====