

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE KEIZERIK

REGLEMENT VAN ORDE

I. WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE KAVELS.

Artikel 1 : Vensters - Ramen.

Indien de vensters van de appartementen aan de voorzijde van het gebouw afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen; ze zullen doorschijnend zijn, uniform wit van kleur of eventueel afgeleiden van wit, en dit om het éénvormig uitzicht te vrijwaren.

Het plaatsen van zonneblinden, zonnetenten of rolluiken is toegelaten mits schriftelijk akkoord van de architect of de bouwheer.

Artikel 2 : Publiciteit.

Alle publiciteit of lichtreclame is verboden.

Artikel 3 : Platen - Brievenbussen.

3.1. Het is toegelaten dat in de respectievelijke hallen algemene panelen aangebracht worden, met doel er de particuliere platen van de bewoners, met melding van hun naam, desgevallend beroep en het nummer van de verdieping op aan te brengen.

Het model van deze platen wordt vastgesteld door de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is het toegestaan op de ingang deur van elke kavel een plaat aan te brengen, aanduidende de naam van de bewoner.

3.2. Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus en bel beschikken; hierop mag de naam van de titularis aangegeven worden op de daarvoor voorziene plaats evenals het nummer of verdieping van zijn appartement.

Artikel 4 : Huisdieren.

Huisdieren worden in "Het gebouw" toegelaten. Indien zou blijken dat de andere bewoners er op gelijk welke wijze (lawaai, geur of anderszins) hinder van zouden ondervinden, kan de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beraadslagend met een volstreekte meerderheid van de helft plus één van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, die machtiging intrekken.

Artikel 5 : Veiligheid.

Elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen over het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Artikel 6 : Rust.

6.1. Het gebruik van muziekinstrumenten en radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

6.2. De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiet-apparaten.

Bijzondere technische installaties of machines kunnen slechts worden aangewend op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om overlast voor de mede-eigenaars van "Het gebouw" te vermijden.

Elke inrichting of activiteit opgenomen in de lijst van "bijlage 1" van het VLAREBO is verboden.

6.3. Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden geschriften die betrekking hebben op "Het gebouw", zijn bewoners en al wat er verband mede houdt, in "Het gebouw" te verspreiden.

6.4. In de garage / Op de autostaanplaatsen moet lawaaihinder tot het strikte minimum beperkt blijven.

Voor al deze punten dient eveneens rekening gehouden te worden met artikel 7 van het Reglement van Mede-eigendom.

Artikel 7 : Werken van onderhoud en herstelling.

7.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privaatieve elementen waarvan sprake in artikel 4.1 en 4.2, van het reglement van mede-eigendom gebeuren door de zorgen van de syndicus. Dit geldt echter niet voor vensters en ramen van de privaatieve kavels of voor de installaties airco.

7.2. De schildering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zowel buiten als binnen, moeten uitgevoerd worden door de zorgen van de syndicus op de tijdstippen vastgesteld in een door de vereniging van mede-eigenaars opgemaakt plan.

7.3. Ieder mede-eigenaar ondergaat, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars of desgevallend de syndicus beslist werden.

Artikel 8 : Uitzicht van het gebouw.

8.1. De syndicus bepaalt de plaats waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van de kavels mogen aangebracht worden.

8.2. Het plaatsen op het dak of de voorgevel van privé-antennes voor televisie en radio is verboden, tenzij de vereniging van mede-eigenaars hiertoe toelating zou verschaffen. Plaatsing van gemelde antennes is wel toegelaten op de terrassen van de respectievelijke appartementen.

II. HET HUREN VAN EEN KAVEL.

Artikel 9 : Verhuring.

9.1. De eigenaars zijn ertoe gehouden letterlijk de tekst van de artikels 4 tot en met 12 van het reglement van mede-eigendom in de huurcontracten die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen ofwel deze tekst aan hun huurcontracten te hechten.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten de bepalingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden, evenals de voorschriften en de beslissingen van de algemene vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

9.2. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van "Het gebouw" en van de burens voldoende te verzekeren.

9.3. De eigenaars moeten op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een exemplaar van de huurcelen betreffende hun eigendom overmaken.

9.4. Indien een huurder, onderhuurder of een verkrijger van een huurcel, de beschikkingen van die akte niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen.

III. GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN.

Artikel 10 : Principe.

Onder voorbehoud van hetgeen bepaald in artikel 11, zijn de eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke baten in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van "Het gebouw", zoals vastgesteld in de basisakte of in het reglement van mede-eigendom.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldig kwijting over.

Artikel 11 : Bepaalde baten.

Indien de baten betrekking hebben op zaken die vallen onder een bijzondere gebruiksrecht zullen ze enkel worden verdeeld tussen die mede-eigenaars die dat recht uitoefenen, en in verhouding tot hun aandeel daarin.

IV. VERZEKERINGEN.

A. ALGEMENE BEGINSELEN.

Artikel 12 : Voorwerp van de verzekering.

De verzekering, waarvan sprake onder dit hoofdstuk, kan tot voorwerp hebben:

a) "Het gebouw" met al zijn aanhorigheden en zaken onroerend door bestemming.

b) de burgerlijke aansprakelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars en op het door de vereniging van mede-eigenaars aangesteld personeel kunnen rusten.

Voor de verzekering van de inboedel wordt verwezen naar artikel 27.

Artikel 13 : Gedekte risico's - verzekerde belangen.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen waarvoor zij verzekerd dienen te zijn.

Artikel 14 : Vertegenwoordiging van de vereniging der mede-eigenaars door de syndicus.

De syndicus vertegenwoordigt de vereniging der mede-eigenaars bij het afsluiten der verzekeringscontracten.

Ten dien einde dient hij van geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

Hij betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de vereniging van mede-eigenaars en geeft er kwitantie over.

De eerste polissen worden door de promotor onderschreven en dit voor een duur van drie jaar; de vereniging van mede-eigenaars zal deze polissen overnemen en de premies betalen vanaf de datum van de eerste algemene vergadering.

Artikel 15 : Betaling der premies.

De premies van de polissen die de vereniging der mede-eigenaars beslist te onderschrijven of die door de bouwheer werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend, waarin alle mede-eigenaars, zonder onderscheid, moeten bijdragen in verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van "Het gebouw" zoals is vastgesteld in artikelen 16 en 17 van het reglement van mede-eigendom, tenzij onderhavig reglement voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.

Artikel 16 : Polissen.

Ieder van de mede-eigenaars kan op zijn kosten aflevering vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruiker wanneer het een verzekering betreft waarvan de premies of extra-premies geheel of ten dele te zijne laste vallen.

Artikel 17 : Overschot/tekort van schadevergoeding.

Indien na herstel van het beschadigde een overschot of tekort aanwezig is, wordt dit overschot of tekort verrekend in de jaarlijkse afrekening, in verhouding tot ieders aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van "Het gebouw" zoals vastgesteld in artikelen 16 en 17.

B. VERZEKERING VAN "HET GEBOUW".

Artikel 18 : Te verzekeren risico's.

Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van "Het gebouw" door brand, storm of tegen waterschade, ook door het lekken van het dak, zal een collectieve polis worden afgesloten bij een solvabele maatschappij.

Deze polis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privaatieve gedeelten. De verzekerde bedragen worden over de privaatieve gedeelten verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten zoals vastgesteld in de basisakte.

Artikel 19 : Brandschade.

Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type-polissen en onder andere:

- kosten van opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- elektriciteitsrisico's;
- neerstorten van vliegtuigen;
- verhaal van huurders of gebruikers en van de geburen;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door water of ander blussingsmiddelen.

Artikel 20 : Verzekering tegen waterschade.

De verzekering tegen waterschade betreft de schade van binnenuit veroorzaakt door water aan gemeenschappelijke en privaatieve gedeelten.

Artikel 21 : Verhaal van burenen.

De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal van de burenen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privaatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

Artikel 22 : Verzaking aan verhaal.

22.1. Wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging van mede-eigenaars, wanneer de schade met betrekking tot één van de te verzekeren risico's zich uitbreidt vanuit een ander gedeelte van het complex (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of wanneer de schade aangericht wordt aan voorwerpen in "Het gebouw" gelegen. De verzaking vervalt zodra er kwade trouw kan aangetoond worden.

22.2. De eigenaars verplichten zich ertoe er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij de vorige paragraaf. Niet-naleving van deze verplichtingen heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Artikel 23 : Aanvullende verzekering.

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij om op eigen kosten, bij dezelfde verzekeraar, een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan ondermeer dekken:

a) bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed heeft aangebracht;

b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen het recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

Artikel 24 : Uitkering van de schadevergoeding.

De schadevergoedingen worden door de syndicus ontvangen, die er geldig kwijting over geeft, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de syndicus te geven voor het storten van de vergoeding aan een bepaalde instelling.

Onverminderd het in volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus onder het toezicht van de algemene vergadering en van de algemene aannemer.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor herstel of heropbouw, draagt ieder van de mede-

eigenaars in het tekort bij naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Het vorderen van ieders aandeel in de kosten van herstel of heropbouw geschiedt volgens de beschikkingen van artikel 19 van het reglement van mede-eigendom.

C. VERZEKERING VAN DE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.

Artikel 25 : Principe.

Er wordt een verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van alle mede-eigenaars aangegaan inzake:

a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek), zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privaatieve gedeelten;

b) schade veroorzaakt door de staat van de voetpaden, geplaveide ruimten en de in- en uitritten voor en langs "Het gebouw".

c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de vereniging van mede-eigenaars aangeworven personeel.

De polis dient volgende clause te voorzien: "Worden als derden aanzien: de eigenaars, de gebruikers ten welke titel ook, de syndicus, de persoon ten dienste van de gemeenschap of een bewoner van het gebouw".

Artikel 26 : Schadevergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de syndicus gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort door de syndicus met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk verantwoordelijk wordt gesteld voor de schade.

D. VERZEKERING VAN DE INBOEDEL.

Artikel 27 : Verzekering van de inboedel.

Ieder bewoner moet op zijn kosten zijn inboedel voor een toereikend bedrag verzekeren tegen brand, waterschade en ander ondergeschikte gevaren hiervoor vermeld.

V. Vernieling van het gebouw.

Artikel 28 : Totale en gedeeltelijke vernietiging.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke gedeelten van "Het gebouw" in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling die maximum drie/vierde van "Het gebouw" bereikt, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van de vernietiging wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield is en van wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van expert, wordt deze aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven op verzoek van de meest gereede partij.

De eigenaars zijn gehouden tot herstel van de schade conform de bepalingen van artikel 13 van het reglement van mede-eigendom.

VI. WIJZIGING VAN HET REGLEMENT.

De algemene vergadering is bevoegd dit reglement te wijzigen, aan te passen en aan te vullen teneinde het zo getrouw mogelijk aan de noden van "Het gebouw" en zijn bewoners te doen beantwoorden.

De eventuele wijzigingen dienen goedgekeurd te worden overeenkomstig de bepalingen van artikel 34 van het reglement van mede-eigendom.

V. BINDEND KARAKTER VAN HET REGELEMENT.

Dit reglement is niet van zakenrechtelijke aard en de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor is dan ook niet vereist.

Het reglement en de beslissingen van de algemene vergadering, die dit reglement aanvullen, zijn tegenstelbaar door kennisgeving zoals voorzien in artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek. In geval van geldige kennisgeving zijn ze tevens tegenstelbaar aan éénieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan éénieder die houder is van een toelating tot bewoning.

Voorzover voldaan is aan voormelde tegenstelbaarheidsvereisten, zijn alle bepalingen bindend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, evenals voor hun erfgenamen, rechtverkrijgenden en rechtsopvolgers, die solidair en ondeelbaar gehouden zullen zijn.

/volgen de handtekens/