

REGLEMENT D'ORDE INTERIEUR DE LA RESIDENCE VICTORY
--

Article 1.- Généralités

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux ainsi que pour leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois / quarts des voix.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 35 du règlement de copropriété.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elle est opposable.

Article 2.- Le conseil de copropriété

L'assemblée générale constitue un conseil de copropriété dont les membres sont choisis parmi les copropriétaires lors de l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses tâches.

Il est composé d'un président, d'un secrétaire et d'un maximum de trois assesseurs. Il se réunit au moins une fois par trimestre.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Les délibérations du conseil de copropriété sont valables si au moins trois membres du conseil de copropriété sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Son mandat est d'une durée de un an renouvelable lors de l'assemblée générale.

En cas de défaillance du syndic pouvant créer préjudice aux propriétaires, le conseil de copropriété aura autorité pour prendre les mesures nécessaires au bénéfice des copropriétaires.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article 3.- Habitation

Les avis annonçant une mise en location ou une vente ne peuvent être apposés par les copropriétaires que s'ils répondent à un modèle uniforme qui, le cas échéant, sera établi par le syndic.

Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou d'enlever des appareils ou installations commandés ou alimentés de manière collective, sauf sous la surveillance du syndic qui, le cas échéant, veillera (la révision des quotes-parts doit être décidée par une AG, d'où proposition ci-après) veillera à soumettre à l'AG à une révision des quotes-parts à supporter à cet effet dans les charges communes.

Les copropriétaires, leurs locataires, leur personnel et tous les habitants de l'immeuble devront en tout temps l'habiter d'une façon civile et honorable et en jouir « en bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que leurs actions, celles des membres de leur famille, de leurs employés, de leurs locataires ou visiteurs, ne dérangent aucunement la quiétude de l'immeuble.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins

Les propriétaires doivent donner une copie du présent ROI à leurs locataires.

En cas d'inobservation des présents statuts et règlements par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Aucun bruit anormal n'est toléré. Les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines, sur les terrasses et balcons, dans les jardins, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels, de faire fonctionner des machines à moteur après vingt-deux heures ou avant huit heures

L'utilisation d'instruments de musique, de radios, de télévisions, etc. est autorisée à la condition expresse que le fonctionnement de ces appareils soit réglé de façon à ne pas déranger les autres habitants de l'immeuble. Après 22h toute nuisance sonore doit être évitée.

Les lots et autres locaux privatifs ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation est d'application pour les locataires en cas de sous-location ou de transfert de bail.

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder

d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations **urgentes** dans ses locaux privés.

Article 4.- Sécurité de l'immeuble

Les habitants ont pour obligation de verrouiller les entrées latérales derrière eux après chaque passage pour préserver la sécurité du bâtiment

Article 5.- Jardin – toit vert

Derrière la résidence se trouve le jardin commun qui peut être utilisé par tous les habitants. L'utilisation du jardin doit se faire avec respect pour la vie privée et la tranquillité des autres habitants.

Le toit vert n'est pas accessible aux habitants.

Article 6.- Déménagements

Chaque déménagement doit se faire par l'entremise d'une entreprise de déménagement reconnue et uniquement via l'extérieur, si besoin est au moyen d'un ascenseur élévateur de déménagement. Les ascenseurs et escaliers ne peuvent en aucun cas être utilisés pour le déménagement de pièces encombrantes et/ou lourdes.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Chaque propriétaire ou occupant d'un lot privé ayant une terrasse/un balcon aux étages, de même que les propriétaires des jardins à usage privé et terrasses devront tolérer le passage éventuel ou l'appui sur ceux-ci de machines destinées aux déménagements extérieurs telles qu'élévateurs, monte-charges, etc... au profit d'autres appartements supérieurs, si impossible autrement.

Article 7.- Produits prohibés

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des substances inflammables, explosives ou odorantes. Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des conduites de gaz en caoutchouc ou flexibles ; l'arrivée du gaz doit s'effectuer au moyen de conduites en métal. Pour tous ces cas, aucune tolérance, même dans le temps, ne peut devenir un droit acquis.

Article 8.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de copropriétaires, de faire de la publicité dans n'importe quel endroit de l'immeuble.

Aucune affiche ne pourra être apposée sur les fenêtres et balcons, sur les portes extérieures, ni dans les escaliers, les halls et les passages.

L'affichage d'une plaquette mentionnant le nom et le métier de l'habitant est autorisé à côté de la porte d'entrée. Le format de cette plaquette sera disponible auprès du syndic qui veillera à l'harmonie de l'immeuble. Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres à l'entrée de l'immeuble. Cette boîte pourra afficher le nom et le métier du titulaire ainsi que l'étage qu'il occupe. Ces mentions seront exécutées selon les spécificités déterminées par l'assemblée générale.

En cas de vente ou de location, le propriétaire est autorisé à placer une affiche de modèle classique sur le balcon avec la mention "à vendre" ou "à louer", ainsi que le numéro de téléphone, les jours de visite éventuelles et l'emblème de l'agence chargée de la vente ou de la location. Le propriétaire sera autorisé à placer cette affiche aux valves prévues à cet effet. Aucun autre emplacement ne sera accepté.

Article 9.- Parking

Les places de parking ne peuvent servir qu'à l'usage exclusif de véhicules personnels, donc pas pour des caravanes, des véhicules commerciaux ou professionnels de dimensions plus importantes que des véhicules privés.

Les véhicules au gaz LPG sont interdits. Ceux équipés au gaz CNG sont autorisés.

Chaque propriétaire est autorisé à placer l'électricité à partir de son compteur privatif jusqu'à son emplacement de parking selon les règles de l'art en la matière et à ses frais exclusifs. Cette installation ne pourra se faire que par un électricien désigné par le Syndic.

L'accès aux garages et emplacements de parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de propriété ou de jouissance dans la copropriété

Il est interdit de se garer sur la rampe vers le parking et aux endroits prévus pour manœuvrer. La priorité de passage est toujours donnée au véhicule sortant.

Les utilisateurs doivent respecter les places et limites indiquées.

L'association des copropriétaires ne peut être tenue responsable des dommages aux véhicules.

Il est strictement interdit, aux endroits destinés aux parkings:

- De laisser jouer des enfants ;
- De rouler avec des vélos, mobylettes, etc. ;
- De fumer ;
- De stocker des jerrycans ou réservoirs d'essence, d'huile ou autres produits inflammables ;
- D'effectuer ou de faire effectuer des travaux domestiques ;
- D'utiliser les places de parking pour entreposer des matériaux ;
- D'utiliser illicitement les avertisseurs, les klaxons ou autres instruments sonores d'avertissement ;
- De laisser tourner à vide le moteur de voitures ou de motos.
- Le lavage des voitures est interdit dans les parkings.

Article 10.- Caves - Local à vélos

Les caves ne peuvent être louées ou mises à disposition qu'aux propriétaires et résidents de l'immeuble.

Les caves ne peuvent être vendues à d'autres personnes que les propriétaires de locaux dans l'immeuble. Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription. Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Le local à vélos ne peut être utilisé que par les propriétaires ou les résidents du complexe. Il ne peut être utilisé que pour le rangement de vélos, vélomoteurs et voitures d'enfants.

Article 11.- Déchets

Il est interdit d'utiliser d'autres sacs poubelles que ceux prévus par les règlements communaux.

Il est interdit de laisser des déchets soit dans les parties communes, soit dans les parties privatives telles que les terrasses.

Article 12.- Antennes paraboliques

Le placement d'antennes paraboliques est interdit.

Article 13.- Barbecue

Les barbecues sont interdits, tant sur les terrasses que dans le jardin.

Article 14.- Animaux domestiques

Les copropriétaires ainsi que leurs locataires ou résidents ne pourront garder des chats, chiens, oiseaux ou autres petits animaux domestiques qu'à titre de tolérance. Si toutefois un de ces animaux domestiques s'avère être une nuisance dans l'immeuble suite au bruit à l'odeur ou autre, l'assemblée générale peut annuler cette tolérance par majorité des voix. Si le propriétaire de l'animal domestique concerné ne se plie pas à cette décision, l'assemblée générale pourra exiger un dédommagement de 5 euros par jour de retard, à compter de la signification de la décision de l'assemblée générale. Le montant de cette astreinte sera versé dans le fonds de réserve, le tout nonobstant la décision de l'assemblée générale de faire enlever l'animal en question. Dans tous les cas, les propriétaires d'animaux domestiques autorisés restent responsables de dommages éventuels causés par ces animaux. Tout autre animal est interdit.

Article 15.- Parties communes

Les parties communes comme le hall d'entrée, les escaliers, les paliers et couloirs doivent rester libres en tout temps. Il est donc interdit d'y placer ou d'y pendre quelque chose.

Cela vaut en particulier pour les vélos, scooters, motos, voitures d'enfants, jouets, etcetera.

Aucune tâche domestique ne peut être effectuée dans les couloirs, sur les terrasses et balustrades, comme par exemple le brossage de tapis, de linge de lit, de vêtements, le nettoyage de chaussures, etc.

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, moyennant les majorités requises par l'article 577/7 du Code civil et précisées ci-après, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs, des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte et d'un ingénieur de l'immeuble, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Article 16.- Acte de base - Style et harmonie

Les copropriétaires ne peuvent modifier leurs lots si ces modifications sont visibles depuis la rue ou les parties communes. L'accord préalable de l'assemblée générale est requis.

Les copropriétaires peuvent modifier, sans que celles-ci soient visibles depuis la rue ou les parties communes, avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou, à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires. L'insonorisation telle qu'elle existe devra être rétablie. Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues ci-après, relatives aux « transformations ».

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et, s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue et jardins, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic

Il est interdit de pendre ou de placer des objets visibles aux fenêtres, terrasses et balustrades qui peuvent endommager l'ordre ou l'esthétique de l'immeuble ; il est notamment interdit de pendre du linge aux terrasses, d'y déposer des poubelles ou autres encombrants, d'y mettre des antennes (paraboliques) ou des panneaux solaires, des appareillages d'air-conditionné, ...

Il est interdit d'installer dans les appartements une alarme dont la sonnerie est audible en dehors de l'appartement en question.

Les plaques et cartons nominatifs doivent être uniformes, tant aux portes d'entrée des appartements, que sur les boîtes aux lettres et sonnettes.

L'uniformité est également de mise pour les rideaux et tentures ainsi que pour les protections contre le soleil. Une protection contre le soleil est autorisée, à condition qu'elle soit de couleur uniforme blanc, beige ou écru pour l'immeuble entier et aux frais des copropriétaires individuels en question.

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'autoriser les moustiquaires dans la mesure où l'encadrement présente la même couleur RAL que la boiserie extérieure.

Les volets ne sont pas autorisés. Les screens sont autorisés s'ils sont 100% conformes au modèle préposé par l'architecte.

Si un propriétaire souhaite quand-même placer une telle installation de screens, cette demande doit être soumise à l'avance pour approbation à l'assemblée générale (décision aux trois/quart des voix)

Les protections solaires (marquises) sont déjà fixées par le promoteur au 5^{ème} étage. Si un propriétaire souhaite quand-même placer une telle installation de protections solaires, cette demande doit être soumise à l'avance pour approbation à l'assemblée générale (décision aux trois/quart des voix)

Article 17.- Différends – infractions

Toute infraction aux présentes règles de coexistence sont susceptibles de pénalités à fixer, après avertissement par courrier recommandé, par le syndic en accord avec le Conseil de copropriété et pouvant aller de 25€ pour frais administratifs jusqu'à un maximum de 250 euros.

Au-delà, les différends entre les copropriétaires ou entre les copropriétaires et le syndic seront d'abord soumis à l'assemblée générale.

Faute d'accord, chacune des parties pourra introduire une requête auprès du juge de paix.

En cas de non-respect de l'obligation de se comporter comme un bon occupant ou de l'une des règles de l'acte de base, du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, le syndic ou l'un des membres du conseil de copropriété devront attirer l'attention de l'occupant sur cette infraction, lui demander de cesser l'infraction et, si nécessaire, prendre les mesures appropriées.



Si l'occupant n'y donne aucune suite, le syndic le mettra en demeure de respecter les règles susmentionnées et le cas échéant du délai dans lequel l'infraction doit cesser. Le syndic donnera annuellement un rapport à l'assemblée générale.

Si l'occupant ne donne aucune suite à la mise en demeure, le syndic en informera l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre.

En cas d'urgence (danger imminent, cessation des travaux à la demande de l'ACP, etc.), le syndic peut, en accord avec le conseil de copropriété prendre toutes les mesures qui s'imposent. Il en donnera un rapport à la prochaine assemblée générale.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

En cas de litige, la version française du ROI prime.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN RESIDENTIE VICTORY

Artikel 1.- Algemene bepalingen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door de basisakte van de Residentie, werd dit reglement van inwendige orde bij onderhandse akte opgesteld.

Dit reglement kan worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering, genomen bij drie vierden meerderheid.

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement zullen opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars bevindt.

Dit reglement is tegenstelbaar overeenkomstig de modaliteiten vervat in artikel 35 van het reglement van mede-eigendom.

Elke beschikking van dit reglement van inwendige orde is rechtstreeks tegenstelbaar door zij aan wie zij tegenstelbaar zijn.

Artikel 2.- De raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, verkozen door de statutaire algemene vergadering, heeft als taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Deze raad bestaat uit een voorzitter, een secretaris en maximaal drie bijzitters. Hij komt minstens éénmaal per trimester samen.

Mochten zij verhinderd zijn, dan kunnen de voorzitter en de bijzitters elk volmacht geven aan een lasthebber, gekozen uit de overige mede-eigenaars. De lasthebber zal moeten beschikken over een geschreven, algemene of specifieke volmacht,

De lasthebbers treden op in naam en voor rekening van hun lastgever en onder diens verantwoordelijkheid ten opzichte van de overige mede-eigenaars.

De raad van mede-eigendom kan rechtsgeldig beraadslagen van zodra tenminste drie leden van de raad aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Alle beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen. In geval van gelijkheid van stemmen, zal de stem van de voorzitter doorslaggevend zijn.

De leden van de raad worden verkozen voor één jaar. Hun mandaat is hernieuwbaar.

In geval de syndicus in gebreke mocht blijven en de mede-eigenaars daardoor enige schade zouden kunnen lijden, zal de raad van mede-eigendom alle noodzakelijke daden kunnen stellen in het belang van de mede-eigenaars.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 3.- Bewoning

Berichten tot aankondiging van de verhuur of verkoop van een kavel kunnen door de betrokkene enkel worden aangebracht indien zij overeenstemmen met een standaardmodel, hetwelk desgevallend wordt vastgesteld door de syndicus.

Het is de mede-eigenaars verboden om gemeenschappelijk bediende of bevoorrade installaties te wijzigen of te verwijderen, dan onder toezicht van de syndicus die erover zal waken het voorstel voor te leggen aan de algemene vergadering. De algemene vergadering zal immers moeten beslissen over de wijziging in aandelen die hiermee gepaard gaat.

De mede-eigenaars, hun huurders, hun personeel en alle bewoners van het gebouw zullen dit altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als een "goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van de leden van hun familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

De eigenaars moeten erover waken dat hun huurders hun huurdersaansprakelijkheid met betrekking tot de overige mede-eigenaars en de aanpalende gebouwen, voldoende verzekeren.

De eigenaars zullen een kopie van dit reglement van inwendige orde overmaken aan hun huurders.

Indien de statuten en reglementen niet zouden worden nageleefd door een huurder, een onderhuurder of enig andere bewoner, zal de eigenaar, nadat hij voor de tweede maal in gebreke werd gesteld door de syndicus, zich ertoe verplichten de verbreking van de huurovereenkomst te vorderen, dan wel er een einde aan te stellen.

Er mag geen abnormaal geluid worden gemaakt. Eigenaars en bewoners zullen ervoor zorgen dat enig geluid zoveel als mogelijk wordt gedempt. Zij zullen erover waken om in de keukens, op de terrassen en balkons, in de tuinen, geen tafels of stoelen te verslepen die niet zouden zijn voorzien van rubberen of viltten stoeldoppen. Zij zullen er tevens over waken om de kranen zorgvuldig te bedienen, niet met de deuren te slaan, de rolluiken oordeelkundig te gebruiken en geen motoren in werking te stellen tussen 22h en 8h.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio's televisies, etc. is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen. Na 22h00 dient elke geluidsoverlast te worden vermeden.

De kavels of ander privatieve lokalen mogen slechts worden verhuurd aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuur of overdracht van huur.

Wanneer een eigenaar nalaat om noodzakelijke werken uit te voeren aan zijn kavel en op die manier andere kavels of gemeenschappelijke delen blootstelt aan enige schade, heeft de syndicus volmacht om van rechtswege alle dringende werken te laten uitvoeren aan de desbetreffende kavel, op kosten van de betrokken eigenaar.

Artikel 4.- Veiligheid van het gebouw

De bewoners worden verzocht om telkens zij gebruik hebben gemaakt van een zij-ingang, deze achter hen opnieuw te sluiten; dit teneinde de veiligheid binnen het gebouw te waarborgen.

Artikel 5.- Tuin - groendak

Achter de residentie bevindt zich een gemeenschappelijke tuin welke kan worden gebruikt door de bewoners van de residentie.

Het gebruik van de tuin dient te gebeuren met respect voor de privacy en de rust van de bewoners van de residentie.

Boven de residentie is een groendak aangelegd. Het groendak mag niet worden gebruikt door de bewoners.

Artikel 6.- Verhuizingen

Iedere verhuizing dient te gebeuren door tussenkomst van een erkende verhuisonderneming en via de buitenkant, desnoods met een verhuislift. De liften en traphallen mogen alleszins nooit worden gebruikt voor het verhuizen van omvangrijke of zware voorwerpen.

Elke schade die aan de gemene delen zou worden veroorzaakt omwille van een verhuizing, zal ten laste worden gelegd van de mede-eigenaar die de verhuizing heeft (laten) uitvoeren.

Elke eigenaar of bewoner van een kavel met terras of balkon op de verdiepingen, of van een kavel met tuin of terras op het gelijkvloers, zal, indien het niet anders kan, de doorgang of steun moeten dulden van verhuisliften e.d. ten voordele van de hogerliggende kavels.

Artikel 7.- Verboden producten

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

Artikel 8.- Publiciteit

Het is verboden, behoudens voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Men mag geen opschriften aanbrengen op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen die de naam en het beroep van de bewoner vermeldt. Het formaat van dergelijk plaatje is beschikbaar bij de syndicus die waakt over de harmonie van het gebouw. Aan de ingang van het gebouw zal iedere eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping die hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen op het balkon/aan het venster met de vermelding "Te Koop" of "Te Huur" alsook telefoonnummer, de eventuele bezochtdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. De eigenaar kan dergelijk bericht aan de valven hangen. Dit zijn de enige plaatsen waar dergelijke kennisgeving is toegelaten.

Artikel 9.- Autostaanplaatsen

Autostaanplaatsen mogen enkel dienen tot parking voor personenwagens, dus niet voor caravans, handels – of nijverheidsvoertuigen die groter zijn dan een personenwagen.

Voertuigen op LPG zijn verboden in de parkings. Voertuigen op aardgas (CNG) zijn wel toegelaten.

Elke mede-eigenaar mag op zijn kosten elektriciteit voorzien op zijn parking, op voorwaarde dat de aansluiting gebeurt vanaf zijn privaatieve teller en volgens de regels van de kunst. Deze installatie mag slecht gebeuren door een elektricien aangeduid door de syndicus.

De toegang tot de garages en parkings is verboden voor personen die niet over een eigendoms- of gebruikstitel in de mede-eigendom beschikken.

Het is verboden te parkeren op de inrit naast de autostaanplaatsen en op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren. Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan het uitrijdend voertuig.

De gebruikers moeten de aangeduide plaatsen en grenzen eerbiedigen. De vereniging van mede-eigenaars kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor de schade die aan de voertuigen mocht worden aangebracht.

Het is ten strengste verboden om in de parkeerruimte:

- Kinderen te laten spelen
- Met fietsen, bromfietsen, enz. te rijden
- Te roken
- Bussen of tanks met benzine, olie of andere ontvlambare producten te bergen die brand zouden kunnen veroorzaken

- Huishoudelijke werkjes uit te voeren of te laten uitvoeren
- De autostaanplaatsen en / of garage als stapelplaatsen van materialen te gebruiken
- Onnodig gebruik te maken van toeters, claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen
- De personenwagens of moto's stationair te laten draaien
- Voertuigen te wassen

Artikel 10.- Kelders - fietslokaal

De kelders kunnen enkel verhuurd of ter beschikking worden gesteld van de eigenaars of bewoners van het complex.

Kelders mogen slechts worden verkocht aan andere eigenaars van het gebouw. De mede-eigenaars mogen kelders ruilen op voorwaarde dat zulks bij authentieke akte gebeurt. Een eigenaar mag zijn kelder te allen tijde verkopen aan een andere eigenaar op voorwaarde dat zulks ook hier bij authentieke akte geschiedt.

De fietsenberging mag enkel gebruikt worden door de eigenaars of bewoners van het complex. Zij mag enkel worden gebruikt voor het bergen van fietsen, bromfietsen en kinderwagens.

Artikel 11.- Afval

Het is verboden andere vuilnisbakken te gebruiken dan deze voorgeschreven door de gemeentereglementen.

Het is niet toegestaan huis- of tuinvuil te stapelen of achter te laten noch in de gemeenschappelijke delen noch in de privatieve delen zoals bv. op de terrassen.

Artikel 12.- Schotelantennes

Het plaatsen van schotelantennes is verboden.

Artikel 13.- Barbecue

Het is verboden te barbecueën op de terrassen of in de tuin.

Artikel 14.- Huisdieren

De mede-eigenaars alsook hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één van deze huisdieren oorzaak is van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar dit besluit voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van 5,00 euro per dag vertraging, beginnende van de betekening van het besluit van de algemene vergadering. Het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort

worden, alles onverminderd het besluit van de algemene vergadering tot verwijdering van het huisdier. In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade. Alle andere huisdieren zijn verboden.

Artikel 15.- Vrijhouden van de gemene delen

De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrijgehouden worden. Derhalve mag nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz.

In de gang, op terrassen en borstweringen mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enzovoorts.

Werken tot wijziging van de gemene delen mogen slechts worden uitgevoerd dan na uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering, genomen bij de meerderheden opgesomd in art. 577-7 B.W. en onder toezicht van een architect die door dezelfde vergadering wordt aangesteld. Vallen hier niet onder: de werken waarover de syndicus alleen kan beslissen.

Indien men wil overgaan tot het doorboren van grote muren, draagmuren of indien men de betonstructuur van het gebouw wil wijzigen, dan zullen die werken slechts mogen worden uitgevoerd onder toezicht van een architect en een stabiliteitsingenieur of bij gebreke van elke andere techniek daartoe aangesteld door de algemene vergadering, beslissend bij volstrekte meerderheid van stemmen.

In al deze gevallen zal het ereloon van de architect, ingenieur of techniek ten laste vallen van de mede-eigenaar(s) die de werken laat uitvoeren.

De toelating gegeven door de algemene vergadering ontslaat de mede-eigenaar(s) die de werken laat uitvoeren nochtans niet van zijn aansprakelijkheid voor alle rechtstreekse of onrechtstreekse schade, voorzienbaar of onvoorzienbaar, die door deze werken zou kunnen worden veroorzaakt aan andere privatieven of aan de gemene delen.

Artikel 16.- Basisakte, stijl en uitzicht

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. De algemene vergadering zal hiervoor steeds haar toelating moeten geven.

Ieder mede-eigenaar mag op voorwaarde dat zulks niet zichtbaar is vanop straat of vanuit de gemene delen en onder toezicht van de architect van het gebouw of in diens afwezigheid van elke architect aangeduid door de syndicus, de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene

delen of de andere mede-eigenaars. De geluidisolatie zoals deze nu bestaat moet worden gewaarborgd. Het is de eigenaars en bewoners niettemin verboden om binnen hun kavel wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen zonder het voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering beraadslagend zoals verder uiteengezet.

Niets van wat de stijl en harmonie van het gebouw betreft mag worden gewijzigd, zelfs niet als het om louter privatieve elementen gaat, dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij drie vierden der stemmen. Wanneer het de architectuur van de voor- of achtergevel betreft, is daarvoor bovendien de toestemming van een architect vereist, aangesteld door de algemene vergadering of door de syndicus in geval van hoogdringendheid.

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt onder meer geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw en worden daar ook geen vuilniszakken, antennes, ontvangers, toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, aircotoestellen of enig welk belemmerend voorwerp geplaatst.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur (wit, beige of ecru), evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de plaatsing van muggenramen toegelaten is, op voorwaarde dat de omkadering hetzelfde RAL-kleur heeft als het buitenschrijnwerk.

Rolluiken zijn niet toegelaten. Screens zijn dat wel op voorwaarde dat zij 100% overeenstemmen met het model dat door de architect is voorgesteld. Wenst een mede-eigenaar inderdaad screens aan te brengen, dan zal dit op voorhand moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering, beslissend bij drie vierden meerderheid.

Zonneweringen werden reeds voorzien door de promotor op de 5^e verdieping. Wensen andere eigenaars eveneens dergelijke zonnewering te plaatsen, dan zal dit op voorhand moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering, beslissend bij drie vierden der stemmen.

Artikel 17.- Geschillen - overtredingen

Voor elke inbreuk op de beschikking van dit reglement van inwendige orde, kan een administratieve geldboete worden opgelegd nadat daartoe een verwittiging per aangetekend schrijven werd verzonden door de syndicus. De omvang van deze geldboete wordt vastgesteld door de syndicus in samenspraak met de raad van mede-eigendom doch met een minimum van € 25 en een maximum van € 250.

Verder zullen geschillen tussen mede-eigenaars onderling of tussen de mede-eigenaars en de syndicus eerst aan de algemene vergadering worden voorgelegd. Bij gebrek aan akkoord, zal de meest gereede partij zich tot de vrederechter kunnen wenden.

Bij niet-naleving van de plicht zich te gedragen als een goede bewoner of van een van de bijzondere regels van de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van inwendige orde zullen de syndicus of een van de leden van de raad van mede-eigendom de eigenaar op de overtreding wijzen met verzoek zich aan de regels te houden en desgevallend de nodige maatregelen te nemen.

Wordt hieraan geen gevolg gegeven, dan moet de syndicus de overtredende eigenaar, schriftelijk, tot eerbiediging van de regels aanmanen in voorkomend geval met vermelding van de termijn binnen welke aan de overtreding van de regels een einde moet gesteld worden. De syndicus brengt hierover verslag uit op de jaarlijkse algemene vergadering.

Wordt aan de aanmaning door de syndicus geen gevolg gegeven, dan brengt de syndicus daarover verslag op de algemene vergadering, die beslist over de te nemen buitengerechtelijke of gerechtelijke maatregelen.

Bij hoogdringendheid (naderend gevaar, stopzetting van werken in opdracht van de gemeenschap wegens houding van de bewoner..., enz.) kan de syndicus, in afspraak met de raad van mede-eigendom de nodige maatregelen nemen en hierover verslag uitbrengen aan de eerstvolgende algemene vergadering.

In geval van een geschil tussen de algemene vergadering (t.f.z. de volstreekte meerderheid van diens leden) en een of meerdere mede-eigenaars, zullen alle procedure- en gerechtskosten, daaronder begrepen het ereloon van de advocaat, expertisekosten, voorgeschoten door de syndicus optredend voor de algemene vergadering, ten laste worden gelegd van de in het ongelijk gestelde partij.

In geval van onduidelijkheid of tegenstrijdigheid, gaat de Franstalige versie van dit reglement voor op de Nederlandstalige versie.