

**REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

Bestemd om het gebouw genaamd Residentie Hortensia, gelegen te Herent, Umafolaan 9-11 te beheren.

**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 der gemene delen.
- Sectie 7 : - Gemeenschappelijke lasten.
- Sectie 8 : - Algemene schikkingen.

-----

**HUISHOUDELIJK REGLEMENT.**

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel, zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften, vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken, evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

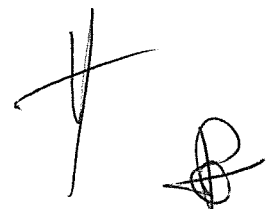
**Sectie 1. - Onderhoud.**

**Artikel 1.** - Schilderwerken van de gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken met betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen te gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

**Artikel 2.** - De syndicus zal de schoorstenen moeten laten vegen, tenminste eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging.



## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Bestemd om het gebouw genaamd Residentie Hortensia, gelegen te Herent, Umafolaan 9-11 te beheren.

### T A B E L.

Sectie 1 :	- Onderhoud.
Sectie 2 :	- Uitzicht.
Sectie 3 :	- Inwendige orde.
Sectie 4 :	- Zedelijkheid en rust.
Sectie 5 :	- Bestemming van de kavels.
Sectie 6 :	- Onderhoud der gemene delen.
Sectie 7 :	- Gemeenschappelijke lasten.
Sectie 8 :	- Algemene schikkingen.

---

### HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel, zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften, vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken, evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

#### *Sectie 1. - Onderhoud.*

**Artikel 1.** - Schilderwerken van de gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken met betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen te gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

**Artikel 2.** - De syndicus zal de schoorstenen moeten laten vegen, tenminste eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

### ***Sectie 2. - Uitzicht.***

**Artikel 3.** - De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen en in de tuinen.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

### ***Sectie 3. - Inwendige orde.***

**Artikel 4.** - De gemene delen, namelijk de ingangshal, de toegangsweg, de trappen en overlopen zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, speelgoed en andere voertuigen.

**Artikel 5.** - De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk; behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

**Artikel 6.** - Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

**Artikel 7.** - De bewoners van het gebouwen mogen, ten titel van toegeeflijkheid, enkel honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot DERTIG EURO per dag kan bedragen, in hoofde van de overtreder meebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze boete zal ten goede komen van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de beslissing te nemen bij drie/vierde meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghalen van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

### ***Sectie 4. - Zedelijkheid - Rust.***

**Artikel 8.** - De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van het gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en tv-toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privaatieve kavel geplaatst worden, met uitzondering van deze die de lift, airconditioning en de huishoudelijke apparaten aandrijven.

**Artikel 9.** - De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavig reglement, waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

**Artikel 10.** - De rechthebbenden moeten de voorschriften van de basisakte, het algemeen reglement van mede-eigendom en huidig reglement van inwendige orde stipt naleven.

**Artikel 11.** - De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

**Artikel 12.** - Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus die hieromtrent een bijzonder reglement zal opstellen.

#### ***Sectie 5. - bestemming van de kavels.***

**Artikel 13.** - Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden.

In het gebouw mag geen enkele inrichting worden gevestigd of geen enkele activiteit worden uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift en geautomatiseerde verlichting, zal de verhouding van de gemene lasten betreffende gezegd appartement kunnen verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen.

**Artikel 14.** – Het is voor de eigenaars van de appartementen verboden zonder bijzondere toelating van de algemene vergadering of wat dienaangaande voorzien is in de basisakte, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de traphal, de inkomhal en de doorgangen, behoudens een bescheiden en stijlvolle aanduiding van de aanwezigheid van een vrij beroeper (koperen plaat).

Het is toegelaten op de ingangdeur van het appartement een plaat aan te brengen, aanduidende de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner aanduiden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken, hierop mag de naam van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel die hij

bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars.

**Artikel 15.** - Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.  
Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten.

**Artikel 16.** - Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubelen die zich bevinden in de verhuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de geburen tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stofelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een solvabele verzekeringsmaatschappij.

Op ieder verzoek van de eigenaar en/of de syndicus zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premies van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere mede-eigenaars; en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

#### ***Sectie 6. - Onderhoud der gemene delen.***

**Artikel 17.** - Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

#### ***Sectie 7. - Gemeenschappelijke lasten.***

**Artikel 18.** - Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken, 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. De verbruikskosten van de verwarming, voor de oplevering, om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de kavels.

De gemeenschappelijke lasten begripen namelijk het verbruik van elektriciteit en water van de gemeenschappelijke delen, de huur van de gemeenschappelijkewaterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

**Artikel 19.** - Het individueel verbruik van koud en warm water en elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de private delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden. Alle berichten van betaling zullen aan de syndicus gestuurd wor-

den behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op de privatieve delen gevoed door afzonderlijke tellers toebehorende aan deze diensten.

Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de syndicus aan de Waterdienst een lijst laten geworden van de private delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgegaan zijn, met de aanduidingen van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars.

De eerste abonnementsaanvragen mogen door de syndicus in naam van de toekomstige eigenaars onderschreven worden.

**Artikel 20.** - Het gebouw zal niet voorzien zijn van een collectieve televisieantenne. Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bij zondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierde van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

De algemene vergadering der mede-eigenaars zal met zelfde meerderheid van stemmen het plaatsen van een "schotelantenne" op het dak toelaten ten titel van gedogenheid. De verbinding ervan naar het privaatief deel zal enkel langs de gemeenschappelijke draadkokers mogen gebeuren op de uitsluitende kosten van de aanvrager.

#### ***Sectie 8. - Algemene Schikkingen.***

**Artikel 21.** - Het reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot zullen de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis hebben genomen van dit reglement, dat ze dit zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt, bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Opgemaakt te Herent op