Eerste blad.
7

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VOOR DE RESIDENTIE LIESELOT

Gelegen te Sint-Baafs-Vijve, Rijksweg 61

Artikel 1
Algemeenheden
Er wordt tussen alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden.
Dit reglement kan door de algemene vergadering gewijzigd worden mits een meerderheid van drie/vierden.
De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, dat zowel het statuut van het gebouw als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.
Een afschrift van dit register zal op een door de raad van beheer aan te duiden plaats, ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort).
Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van liet gebouw, zal de overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit register, en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het enkel feit dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het complex, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen hierin vermeld.
Artikel 2
Bestemming
De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheid of voor de uitoefening van een vrij beroep.
Zij mogen ook gebruikt worden voor het inrichten van een administratief kantoor ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen. Terrassen mogen alleen voor privaat gebruik van de bewoners van de medegaande appartementen aangewend worden.
Artikel 3
Gemeenschappelijke delen
De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de inkomhall, de trappen en de gangen, zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden; bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen of neergezet worden, tenzij in de daartoe bestemde ruimtes.
Dit verbod betreft vooral de fietsen en kinderwagens.
Het is ten strengste verboden in de inritten en gangen om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst worden geweigerd.
Er zal op de gangen en de overlopen geen enkel huishoudelijke werk mogen uitgevoerd worden, zoals liet borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen, enzovoort.
Er zullen op de overlopen geen krammen, haken, kapstokken of elke ander voorwerp mogen aangebracht worden.
Het is verboden om het even wat uit te kloppen of te werpen langs de ramen of over de terrassen.
De tapijten zullen enkel mogen geborsteld en geklopt worden op de plaatsen en de uren door de raad van beheer aan te duiden.
Het is eveneens verboden in de inkomhall aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van privatieven.
Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.
De wijze van onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zal door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslist worden. De personen belast met het onderhoud van het gebouw zullen door de syndicus aangesteld worden, dewelke de voorwaarden bepaalt en de nodige opdrachten geven.

Artikel 4

Schoorstenen en aera's

De schoorstenen en aera's worden éénmaal per jaar gereinigd door de zorgen van de syndicus na de eigenaars of huurders te hebben verwittigd van de datum waarop tot deze reiniging zal worden overgaan.
Deze reiniging is ten laste van de gemeenschap met uitzondering van de gedeelten van de schoorstenen en aera's die enkel de privatieve kavels bedienen en waarvan de respectievelijke kosten door de eigenaars van zelfde kavels dienen te worden gedragen.

Artikel 5

Uitzicht - Publiciteit

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, balkons of terrassen geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.
Het is verboden, behoudens speciale toelating van de algemene vergadering gegeven met een meerderheid van tenminste drie/vierden van de bestaande stemmen, publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het complex.
Het is toegelaten op de privatieve ingangdeur van de appartementen een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen, deze plaat dient overeen te stemmen met het model, aangenomen door de raad van beheer.

Op de brievenbus en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamsvermeldingen, deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de raad van beheer.
Deze bepalingen zijn niet van toepassing voor het handelsgelijkvloers.

Artikel 6

Hout, kolen, stookolie, gas

Het is verboden gebruik te maken van hout, kolen of stookolie voor de individuele verwarming in de privatieve lokalen.

Artikel 7

Huisdieren

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (allen van kleine gestalte) mogen houden ten titel van louter gedogen; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn, door lawaai, geur of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.
Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste heen kunnen veroordelen tot de som van twaalf komma vijftig Euro (12,50 EUR) boete per dag vertraging, te rekenen van de betekening bij eenvoudig aangetekende brief van de beslissing van de vergadering. Het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds. Dit alles zonder afbreuk te doen aan het recht van de algemene vergadering om het dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten wegnemen.

Artikel 8

Zedelijk gedrag, rust

De mede-eigenaars en huurders zullen liet gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben volgens het juridisch begrip van de "goede huisvader".
Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.
Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.
Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, stereo-installaties en televisie is toegelaten; nochtans zullen de bewoners erover waken dat het gebruik gemaakt wordt van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort. Indien in het gebouw gebruikt gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van anti-storingsapparaten, ten einde de radio -en televisie-ontvangst van de andere bewoners niet te storen.

Artikel 9

Verhuring
De verleende huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als "goede huisvaders" en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volkomen kennis te hebben.
Ingeval van ernstige inbreuk, zullen de huurcontracten mogen verbroken worden door de algemene vergadering, beslissende bij twee/derde meerderheid op verzoek van de syndicus, die deze inbreuk vooraf onderzocht heeft.
De eigenaars zijn verplicht de raad van beheer schriftelijk in kennis te stellen van het einde van de verhuring of de bewoning door derden van privatieve delen of gedeelten van de privatieve delen die hun eigendom zijn.

Artikel 10
Verantwoordelijkheid
De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten, zoals onkosten voor de lift, enzovoort.

Artikel 11
Stadswater
De kosten van verbruik van stadswater met betrekking tot een privatief zullen uitsluitend en voor hun geheel gedragen worden door de gebruiker van dit privatief.
Een speciale teller voor het meten van het verbruik per privatief, kan geplaatst worden, tenzij de distributiemaatschappij erop staat een jaarlijkse forfait per privatief vast te stellen.
De kosten van verbruik, met betrekking tot de gemeenschappelijke delen en opgetekend door een speciale teller zullen verdeeld worden overeenkomstig het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.
Zolang er geen privatieve tellers geplaatst worden en behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, zullen de facturen betreffende het waterverbruik gesplitst worden volgens de toegekende aandelen in mede-eigendom.

Artikel 12
Elektriciteit
Elk privatief zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.
De kosten van verbruik van de privatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars of de bewoners van deze privatieve delen.
Het gebouw zal voorzien zijn van een speciale teller voor verlichting van de gemeenschappelijke delen.
Het verbruik, aangeduid door deze laatste teller, zal aanzien worden als een gemeenschappelijke last, te verdelen tussen de eigenaars van de betrokken privatieven, op de wijze voorzien

door artikel 12.
Zolang er geen privatieve tellers geplaatst worden en behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, zullen de facturen betreffende het elektriciteitsverbruik gesplitst worden volgens de toegekende aandelen in mede-eigendom.

Artikel 13
Wijzigingen

De algemene vergadering mag op elk ogenblik met een gewone meerderheid van stemmen over het plaatsen of het wegnemen van speciale tellers beslissen.

Artikel 14
Schilderwerken

De schilderwerken, zowel aan voor -als achtergevels, erin begrepen ramen en rolluiken, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld ingevolge een plan, opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de raad van beheer.
Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen, deze zullen tijdig door elke eigenaar moeten uitgevoerd worden, teneinde het verzorgd uiterlijk van het gebouw te behouden.

Artikel 15
Blusapparaten

Iedere eigenaar van een privatief is verplicht op eigen kosten op de meest geschikte plaats blusapparaten te plaatsen. De maatschappij die de risico's dekt kan het model en de inhoud van de blusapparaten dwingend bepalen.

Artikel 16
Aansluiting telefoonnet

De aansluiting op het telefoonnet en de vergoeding aan de administratie of de regie zijn volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt.

Artikel 17

In elke overeenkomst of contract met betrekking tot een gedeelte van de residentie zullen de partijen woonstkeuze doen met juridische toekenning te Kortrijk zoniet zal deze woonstkeuze van rechtswege beschouwd worden als zijnde in het gebouw zelf.

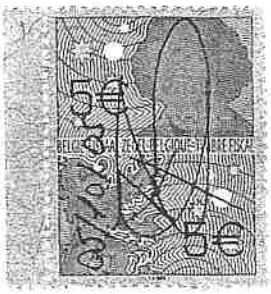
Artikel 18

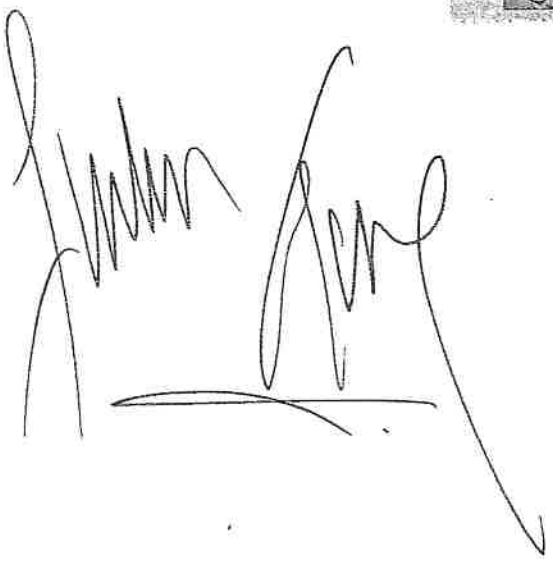
In geval van onenigheid tussen mede-eigenaars en/of de syndicus of de raad van beheer betreffende de interpretatie van huidig reglement van mede-eigendom, zullen de betwiste punten ter verzoening aan de algemene vergadering onderworpen worden. Komt er geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord, zoniet te benoemen door de Heer Vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

Zeventien en halve blad.

De beslissingen van de scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.
Opgemaakt te Kortrijk, op vijf oktober tweeduizend en vijf.

Getekend "ne varietur" door de partijen en ons, notaris Frederic OPSOMER, te Kortrijk, om gehecht te blijven aan een basisakte,
(heden)voor ons Notaris, verleden. op vijf oktober tweeduizend en vijf.





Geregistreerd te Kortrijk 3
..zeven.. blade.....en.. verzendinge
op .....13..OKTOBER.. 2005
boek ..80..., blad ..56.., vak ...4...,
Ontvangen : .VIJFENTWINTIG EURO
.....(25 EUR).....
De Eerstaanwezend
Inspecteur a.i.

B. PLANCKAERT