

Kantoor van

**MEESTER ANDRÉ PEETERS**

Notaris

te Leuven, Herbert Hooverplein 19

---

**FLATGEBOUW**

te

**HEVERLEE**

**EGENHOVENWEG 45-55**

---

**BASISAKTE**

met reglement van medeïgendom  
d.d. 13 november 1970

Het jaar negentienhonderd zeventig,  
op dertien november.

Voor ons, Meester André Peeters, doctor in de rechten, notaris te Leuven,

ZIJN VERSCHENEN :

I. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Onderneming P. van Wesel" met zetel te Heverlee, Huttelaan 33, ingeschreven in het Handelsregister van Leuven onder nummer 46.779;

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris op acht september negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van achttien september daarna onder nummer 2704-15.

Vertegenwoordigd door haar enige zaakvoerder, de heer Pieter van Wesel, wonend te Heverlee, Huttelaan 33, handelend overeenkomstig de machten hem verleend in artikel 8 van de statuten.

Welke vennootschap verder in deze akte genoemd wordt "de bouwheer".

ter ene zijde.

II. De heer Louis Théophile Felix Huybrechts, gepensioneerde, geboren te Leuven op dertig oktober negentienhonderd en zes, wonend te Leuven, Herestraat 17, echtgenoot van Mevrouw Bertha Emma Jeanne Crabbé, met wie hij gehuwd is onder het beheer van een wettelijke gemeenschap van goederen blijkens huwelijkskontraakt verleden voor notaris Hollanders de Ouderaen te Leuven op elf februari negentienhonderd zesendertig.

ter andere zijde.

Welke komparanten, vooraleer over te gaan tot het opstellen van de basisakte die het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt, ons volgende uiteenzetting hebben gegeven :

A. De heer Huybrechts, komparant ter andere zijde, is eigenaar van volgend onroerend goed :

Onder Heverlee :

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Egenhovenweg, nummers 45 à 55, gekadastreerd sectie D, deel van nummer 70/P, groot volgens meting achtenveertig aren eenenvijftig centiaren, Zoals dat perceel staat afgebeeld onder loten 1, 2 en 3 op een grondplan opgemaakt door de heer Raymond De Volder, beëdigd landmeter te Heverlee op zeven september negentienhonderd zeventig, welk plan aan deze akte gehecht blijft.

### Eigendomssoorsprong.

Die grond behoort de heer Huybrechts, komparant ter andere zijde, toe om hem, onder grotere oppervlakte, te zijn **aanbe-**deeld in de akte van verdeling tussen hem en dame Marie Marthe Julia Piron, zonder beroep, weduwe van de heer Felix Frans Huybrechts te Leuven, verleden voor notaris Paul Hollanders de Ouderaen te Leuven en José D'Hooghe te Aarschot op tien mei negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven ter hypotheek te Leuven, toen enig kantoor, op negentwintig mei daarna, boek 8286 nummer 2.

Oorspronkelijk behoorde dit goed toe aan de gemeenschap die bestaan heeft tussen de heer Felix Frans Huybrechts en zijn echtgenote in eerste huwelijk, Mevrouw Jeanne Godts, om hen te zijn toegewezen bij proces-verbaal van eindelijke toewijzing, gesloten door notaris Hollanders te Leuven op ééne-  
twintig september negentienhonderd zeventien, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op zeven november daarna, boek 3950 nummer 10.

Mevrouw Jeanne Godts is overleden op zeven augustus negentienhonderd achtentwintig, nalatend voor enige reservataire erfgenaam, haar zoon, de heer Louis Huybrechts voornoemd, onder voorbehoud van een/vierde in volle eigendom en een/vierde in vruchtgebruik aan haar overlevende echtgenoot, de heer Felix Huybrechts, ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Rooman te Leuven op negen maart negentienhonderd en drie.

De heer Felix Huybrechts is overleden te Leuven op twintig april negentienhonderd eenenvijftig, nalatende als enige reservataire erfgenaam zijn zoon, de heer Louis Huybrechts, voornoemd, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom van zijn nalatenschap aan zijn overlevende echtgenote in tweede huwelijk, Mevrouw Marie Piron, eveneens voornoemd, ingevolge zijn openbaar testament, ontvangen door notaris José D'Hooghe te Aarschot op veertien maart negentienhonderd één-  
envijftig.

### B. Oprichting appartementsgebouw.

Op voorschreven grond zal door de bouwheer, komparant sub I, een onroerend kompleks worden gebouwd dat zal onderworpen zijn aan het regiem van medeëigendom, en verdeeld wordt in private kavels zoals verder uitvoerig beschreven.

### C. Verzaking aan het recht van natrekking.

De heer Huybrechts, eigenaar van de grond, heeft bij onderhandse akte de dato vier augustus negentienhonderd zeventig, geregistreerd op het tweede kantoor der Registratie te Leuven op vijf augustus daarna boek 6-2/8, blad 37, vak 96, zuiver en eenvoudig verzaakt in voordeel van de heer van Wesel

voornoemd en in voordeel van de door deze laatste opgerichte personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, aan het recht van natrekking op voorschreven grond. De komparanten verklaren die onderhandse akte hier uitdrukkelijk te bevestigen.

Bijgevolg verklaart de heer Huybrechts, komparant sub II, verzaakt te hebben in voordeel van de komparante sub I, die aanvaardt, aan het recht van natrekking hem toekomend overeenkomstig artikels 546, 551 en volgende van het burgerlijk wetboek, op de konstrukties en de werken die de bouwheer zal oprichten in en op voorschreven grond, en haar toe te laten het verder beschreven onroerend kompleks op te richten dat zal onderworpen zijn aan het regiem van medeëigendom en dat eigendom zal zijn van gezegde vennootschap "Onderneming P. van Wesel", of geheel of gedeeltelijk eigendom zal worden van derden-kopers, naar haar keuze.

De heer Huybrechts machtigt de bouwheer te verzaken in voordeel van eventuele kopers of bouwers van private kavels van het kompleks aan de hier toegekende rechten, en de kavels te verkopen samen met de onverdeelde aandelen in de gemene delen, grond inbegrepen, die een aanhorigheid van de kavels uitmaken.

Al de belastingen en taksen die op gezegde bouwwerken zouden geheven worden, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar of eigenaars van die konstrukties.

Deze toelating tot bouwen verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de heer Huybrechts voor wat de geplande werken betreft. Die verantwoordelijkheid wordt volledig gedragen door de bouwheer, die alle betwistingen die zouden ontstaan, zelf zal moeten beslechten. Deze zal ook alleen alle veroorzakingen moeten dragen die dienaangaande zouden kunnen uitgesproken worden.

Het feit dat de bouwheer handelt voor persoonlijke rekening of voor rekening van derden, of al dan niet in voordeel van derden verzaakt aan alle of een deel der verleende rechten, zal geen schuldvernieuwing uitmaken en de bouwheer niet ontslaan van de verplichtingen tegenover de heer Huybrechts.

De bouwheer zal hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijven met de derden van wie sprake.

Deze overeenkomst is naar het inzicht van partijen niet bedoeld als een recht van opstal en kan bijgevolg niet beschouwd worden als een tijdelijke vergunning.

#### Basisakte.

Na die uiteenzetting, verzoeken beide komparanten ons, notaris, authentieke akte te verlijden van de basisakte van het op te richten kompleks, luidend als volgt :

## I. Nomenclatuur.

Om de duidelijkheid, eenvormigheid en bondigheid van onderhavige akte niet te schaden, worden de verschillende grote delen van de konstrukties evenals andere aanduidingen en begrippen in verkorte termen en bepalingen weergegeven, waarvan de voornaamste hier worden verklaard :

- Kompleks : Het gehele domein, omvattend zowel de private kavels als de gemene delen en de grond.
- Hoofdgebouw : het geheel van de konstrukties langs de Egenhovenweg op een diepte van ongeveer vijftien meter, zijnde bovengronds de gebouwen met appartementen en ondergronds de kelders en de drieëntwintig garages gemerkt met letters A en B, evenals de gemene konstrukties bij die private kavels behorend.
- Achtergebouw : het geheel van de konstrukties achter het hoofdgebouw en omvattend ondergronds twee niveaus met private garages en de gemene delen daarbij behorend.
- Niveau -1 : het ondergronds niveau juist onder het gelijkvloers.
- Niveau -2 : het laagste ondergronds niveau onder niveau -1.
- links, rechts, voor, achter : voor het aanwijzen van de juiste ligging van de kavels, dient bij de plaatsaanduidingen, steeds verondersteld dat men, staande op de Egenhovenweg, de voorgevel van het kompleks bekijkt.
- blokken : het hoofdgebouw is verdeeld in zes blokken van gelijke grootte. Elk blok heeft een breedte van veertien meter en heeft een afzonderlijke ingang, lift en trapzaal.

## II. Plannen - Bouwvergunning.

De plannen van het kompleks werden opgemaakt door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Formanova" te Leuven.

De bouwvergunning werd gegeven door het Schepencollege van Heverlee op drie juli negentienhonderd zeventig onder nummer 12/706.761/5454R.

### Onroerend statuut.

Het kompleks wordt verdeeld in private kavels, verder beschreven.

Elke van die kavels omvat daarenboven een aantal tienduizenden in de gemene delen van grond en konstrukties, die bestaan in medeigendom en gedwongen onverdeeltheid.

Daarnevens kunnen ze nog een aantal aandelen hebben in de bijzondere gemeenschappen die beschreven staan in het aangehecht reglement van medeigendom.

Na deze verklaring hebben de komparanten ons, notaris, verzocht authentieke akte te verlijden van hun verklaring de op te richten konstrukties te stellen onder het regiem van medeigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ingelast in het burgerlijk wetboek onder

artikel 577 bis.

En onmiddellijk verklaren zij de verdeling te doen van de op te richten konstrukties in volgende afzonderlijke kavels :

a) Hoofdgebouw :

- ondergronds : 1) drieëntwintig garages  
2) vierenzestig private kelders behorend bij sommige appartementen.
- gelijkvloers : veertien appartementen en twee studios.
- eerste tot en met zevende verdieping : per verdieping zestien appartementen.

b) Achtergebouw.

- ondergronds niveau -2 (laagste niveau) : drieëndertig garages.
- ondergronds niveau -1 : achtenzestig garages.

Aanduiding en ligging van de private kavels.

Het hoofdgebouw is onderverdeeld in zes blokken genummerd van rechts naar links I, II, III, IV, V en VI. Een blok is een entiteit van kavels aangesloten op één lift en trap en een afzonderlijke inkom. Elk blok omvat een linker- en rechtervleugel. In de aanduiding van de kavels beduidt de eerste vermelding het nummer van het blok, de tweede vermelding geeft de ligging rechts (R) en links (L) in het blok, eventueel gevolgd door de letters v of a naargelang het appartement enkel aan de voorzijde (v) of aan de achterzijde (a) ligt. De vermelding na de dwarsstreep (/), duidt het niveau aan waarop de bedoelde kavel ligt : gelijkvloers (g), of nummer van de verdieping.

Voorbeelden :

- appartement "I-R/g" is het appartement op het gelijkvloers van de rechtervleugel van het eerste blok van rechts naar links geteld.
- appartement "III-La/3" is het appartement op de derde verdieping aan de achterzijde in de linkervleugel van het derde blok.

Elk van de blokken omvat verder ondergronds, benevens garages ook kelders die al dan niet privaät zijn, zoals verder in deze akte en in het reglement van medeëigendom gezegd.

De ligging van de appartementen en garages staat afgebeeld op de beschrijvende tabellen aan deze akte gehecht.

Woonstnummers.

Voor de inschrijving in de bevolkingsregisters draagt elke flat, op verzoek van de gemeentelijke diensten, een bijzonder woonstnummer dat vermeld wordt naast het plannummer in de verder volgende lijst van de aandelen in de medeëigendom.

### Types.

Omwille van de bondigheid en duidelijkheid van onderhavige akte, worden de flats in types ingedeeld volgens de samenstellende delen die elke flat omvat. Die zeven types omvatten als volgt :

- type 0 : een studio bestaande uit hal, badkamer en studio met kookhoek.
- type 1a : appartement omvattend : hal, badkamer, keuken, living en een slaapkamer.
- type 1b : appartement omvattend : hal, badkamer, keuken, living, een slaapkamer en terras.
- type 2a : hal, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras, en ondergronds een kelder.
- type 2b : hal, living, keuken, badkamer, berging, twee slaapkamers en terras, en ondergronds een kelder.
- type 3a : hal, badkamer, keuken, living, drie slaapkamers en terras, en ondergronds een kelder.
- type 3b : hal, badkamer, keuken, living, berging, drie slaapkamers en terras, en ondergronds een kelder.

In de hierna volgende lijst van de aandelen in de mede-eigendom van de private kavels wordt ook bij elke flat, na het woonstnummer, het typenummer vermeld.

### Aandelen in medeëigendom.

Zoals hoger gezegd heeft elke private kavel een aantal aandelen in de medeëigendom van het kompleks, omvattend de grond en de konstrukties die gemeen zijn tussen alle kavels.

De aandelen belopen op tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000).

In de hierna volgende lijst worden de aandelen van elke kavel vermeld ; daarnaast worden ook het woonstnummer en het type aangeduid.

Aantal tienduizendsten :A. Hoofdgebouw.I. Appartementen en studio's.a) op het gelijkvloers, van rechts naar links :

1) appartement "I-R/g", woonstnummer 55/2, type 2a : tachtig	80/10.000
2) appartement "I-L/g", woonstnummer 55/1, type 2b : negentig	90/10.000
3) appartement "II-R/g", woonstnummer 53/2, type 2b : negentig	90/10.000
4) appartement "II-L/g", woonstnummer 53/1, type 2a : tachtig	80/10.000
5) appartement "III-Rv/g", woonstnummer 51/4, type 1a : zesenveertig	46/10.000
6) appartement "III-Ra/g", woonstnummer 51/3, type 1b : negenenveertig	49/10.000
7) studio "III-Lv/g", woonstnummer 51/1, type 0 : zesentwintig	26/10.000
8) appartement "III-La/g", woonstnummer 51/2, type 1b : negenenveertig	49/10.000
9) studio "IV-Rv/g", woonstnummer 49/4, type 0 : zesentwintig	26/10.000
10) appartement "IV-Ra/g", woonstnummer 49/3, type 1b : negenenveertig	49/10.000
11) appartement "IV-Lv/g", woonstnummer 49/1, type 1a : zesenveertig	46/10.000
12) appartement "IV-La/g", woonstnummer 49/2, type 1b : negenenveertig	49/10.000
13) appartement "V-R/g", woonstnummer 47/2, type 2a : tachtig	80/10.000
14) appartement "V-L/g", woonstnummer 47/1, type 2b : negentig	90/10.000
15) appartement "VI-R/g", woonstnummer 45/2, type 2b : negentig	90/10.000
16) appartement "VI-L/g", woonstnummer 45/1, type 2a : tachtig	80/10.000

b) op de eerste verdieping, van rechts naar links :

17) appartement "I-R/1", woonstnummer 55/12, type 3a : honderd	100/10.000
18) appartement "I-L/1", woonstnummer 55/11, type 2b : negentig	90/10.000
19) appartement "II-R/1", woonstnummer 53/12, type 2b : negentig	90/10.000
20) appartement "II-L/1", woonstnummer 53/11, type 3b : honderd	100/10.000
21) appartement "III-Rv/1", woonstnummer 51/14, type 1a : zesenveertig	46/10.000



- 22) appartement "III-Ra/1", woonstnummer 51/13, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 23) appartement "III-Lv/1", woonstnummer 51/11, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 24) appartement "III-La/1", woonstnummer 51/12, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 25) appartement "IV-Rv/1", woonstnummer 49/14, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 26) appartement "IV-Ra/1", woonstnummer 49/13, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 27) appartement "IV-Lv/1", woonstnummer 49/11, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 28) appartement "IV-La/1", woonstnummer 49/12, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 29) appartement "V-R/1", woonstnummer 47/12, type 3b :  
honderd 100/10.000
- 30) appartement "V-L/1", woonstnummer 47/11, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 31) appartement "VI-R/1", woonstnummer 45/12, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 32) appartement "VI-L/1", woonstnummer 45/11, type 3a :  
honderd 100/10.000
- c) op de tweede verdieping, van rechts naar links :
- 33) appartement "I-R/2", woonstnummer 55/22, type 3a :  
honderd 100/10.000
- 34) appartement "I-L/2", woonstnummer 55/21, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 35) appartement "II-R/2", woonstnummer 53/22, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 36) appartement "II-L/2", woonstnummer 53/21, type 3b :  
honderd 100/10.000
- 37) appartement "III-Rv/2", woonstnummer 51/24, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 38) appartement "III-Ra/2", woonstnummer 51/23, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 39) appartement "III-Lv/2", woonstnummer 51/21, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 40) appartement "III-La/2", woonstnummer 51/22, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 41) appartement "IV-Rv/2", woonstnummer 49/24, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 42) appartement "IV-Ra/2", woonstnummer 49/23, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 43) appartement "IV-Lv/2", woonstnummer 49/21, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 44) appartement "IV-La/2", woonstnummer 49/22, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 45) appartement "V-R/2", woonstnummer 47/22, type 3b :  
honderd 100/10.000
- 46) appartement "V-L/2", woonstnummer 47/21, type 2b :  
negentig 90/10.000

70)	appartement "III-Ra/4", woonstnummer 51/43, type 1b : negenenveertig	49/10.000
71)	appartement "III-Lv/4", woonstnummer 51/41, type 1a : zesenveertig	46/10.000
72)	appartement "III-La/4", woonstnummer 51/42, type 1b : negenenveertig	49/10.000
73)	appartement "IV-Rv/4", woonstnummer 49/44, type 1a : zesenveertig	46/10.000
74)	appartement "IV-Ra/4", woonstnummer 49/43, type 1b : negenenveertig	49/10.000
75)	appartement "IV-Lv/4", woonstnummer 49/41, type 1a : zesenveertig	46/10.000
76)	appartement "IV-La/4", woonstnummer 49/42, type 1b : negenenveertig	49/10.000
77)	appartement "V-R/4", woonstnummer 47/42, type 3b : honderd	100/10.000
78)	appartement "V-L/4", woonstnummer 47/41, type 2b : negentig	90/10.000
79)	appartement "VI-R/4", woonstnummer 45/42, type 2b : negentig	90/10.000
80)	appartement "VI-L/4", woonstnummer 45/41, type 3a : honderd	100/10.000

f) op de vijfde verdieping, van rechts naar links :

81)	appartement "I-R/5", woonstnummer 55/52, type 3a : honderd	100/10.000
82)	appartement "I-L/5", woonstnummer 55/51, type 2b : negentig	90/10.000
83)	appartement "II-R/5", woonstnummer 53/52, type 2b : negentig	90/10.000
84)	appartement "II-L/5", woonstnummer 53/51, type 3b : honderd	100/10.000
85)	appartement "III-Rv/5", woonstnummer 51/54, type 1a : zesenveertig	46/10.000
86)	appartement "III-Ra/5", woonstnummer 51/53, type 1b : negenenveertig	49/10.000
87)	appartement "III-Lv/5", woonstnummer 51/51, type 1a : zesenveertig	46/10.000
88)	appartement "III-La/5", woonstnummer 51/52, type 1b : negenenveertig	49/10.000
89)	appartement "IV-Rv/5", woonstnummer 49/54, type 1a : zesenveertig	46/10.000
90)	appartement "IV-Ra/5", woonstnummer 49/53, type 1b : negenenveertig	49/10.000
91)	appartement "IV-Lv/5", woonstnummer 49/51, type 1a : zesenveertig	46/10.000
92)	appartement "IV-La/5", woonstnummer 49/52, type 1b : negenenveertig	49/10.000
93)	appartement "V-R/5", woonstnummer 47/52, type 3b : honderd	100/10.000

- 94) appartement "V-L/5", woonstnummer 47/51, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 95) appartement "VI-R/5", woonstnummer 45/52, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 96) appartement "VI-L/5", woonstnummer 45/51, type 3a :  
honderd 100/10.000

g) op de zesde verdieping, van rechts naar links :

- 97) appartement "I-R/6", woonstnummer 55/62, type 3a :  
honderd 100/10.000
- 98) appartement "I-L/6", woonstnummer 55/61, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 99) appartement "II-R/6", woonstnummer 53/62, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 100) appartement "II-L/6", woonstnummer 53/61, type 3b :  
honderd 100/10.000
- 101) appartement "III-Rv/6", woonstnummer 51/64, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 102) appartement "III-Ra/6", woonstnummer 51/63, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 103) appartement "III-Lv/6", woonstnummer 51/61, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 104) appartement "III-La/6", woonstnummer 51/62, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 105) appartement "IV-Rv/6", woonstnummer 49/64, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 106) appartement "IV-Ra/6", woonstnummer 49/63, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 107) appartement "IV-Lv/6", woonstnummer 49/61, type 1a :  
zesenveertig 46/10.000
- 108) appartement "IV-La/6", woonstnummer 49/62, type 1b :  
negenenveertig 49/10.000
- 109) appartement "V-R/6", woonstnummer 47/62, type 3b :  
honderd 100/10.000
- 110) appartement "V-L/6", woonstnummer 47/61, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 111) appartement "VI-R/6", woonstnummer 45/62, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 112) appartement "VI-L/6", woonstnummer 45/61, type 3a :  
honderd 100/10.000

h) op de zevende verdieping, van rechts naar links :

- 113) appartement "I-R/7", woonstnummer 55/72, type 3a :  
honderd 100/10.000
- 114) appartement "I-L/7", woonstnummer 55/71, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 115) appartement "II-R/7", woonstnummer 53/72, type 2b :  
negentig 90/10.000
- 116) appartement "II-L/7", woonstnummer 53/71, type 3b :  
honderd 100/10.000

117)	appartement "III-Rv/7", woonstnummer 51/74, type 1a : zesenveertig	46/10.000
118)	appartement "III-Ra/7", woonstnummer 51/73, type 1b : negenenveertig	49/10.000
119)	appartement "III-Lv/7", woonstnummer 51/71, type 1a : zesenveertig	46/10.000
120)	appartement "III-La/7", woonstnummer 51/72, type 1b : negenenveertig	49/10.000
121)	appartement "IV-Rv/7", woonstnummer 49/74, type 1a : zesenveertig	46/10.000
122)	appartement "IV-Ra/7", woonstnummer 49/73, type 1b : negenenveertig	49/10.000
123)	appartement "IV-Lv/7", woonstnummer 49/71, type 1a : zesenveertig	46/10.000
124)	appartement "IV-La/7", woonstnummer 49/72, type 1b : negenenveertig	49/10.000
125)	appartement "V-R/7", woonstnummer 47/72, type 3b : honderd	100/10.000
126)	appartement "V-L/7", woonstnummer 47/71, type 2b : negentig	90/10.000
127)	appartement "VI-R/7", woonstnummer 45/72, type 2b : negentig	90/10.000
128)	appartement "VI-L/7", woonstnummer 45/71, type 3a : honderd	100/10.000
	Totaal : negenduizend/tienduizendsten	<u>9.000/10.000</u>

## II. Drieëntwintig garages in het hoofdgebouw.

Gelegen ondergronds aan de achterzijde, genummerd van rechts naar links :

129)	garage "A.1" : tien	10/10.000
130)	garage "A.2" : tien	10/10.000
131)	garage "A.3" : tien	10/10.000
132)	garage "A.4" : tien	10/10.000
133)	garage "A.5" : tien	10/10.000
134)	garage "A.6" : tien	10/10.000
135)	garage "A.7" : tien	10/10.000
136)	garage "A.8" : veertien	14/10.000
137)	garage "A.9" : elf	11/10.000
138)	garage "A.10" : tien	10/10.000
139)	garage "A.11" : tien <i>(waarf.)</i>	<del>10/10.000</del>
140)	garage "B.1" : tien	10/10.000
141)	garage "B.2" : tien ^^	<del>10/10.000</del>
142)	garage "B.3" : elf	11/10.000
143)	garage "B.4" : veertien ^^	<del>14/10.000</del>
144)	garage "B.5" : tien	10/10.000
145)	garage "B.6" : tien	10/10.000
146)	garage "B.7" : tien	10/10.000
147)	garage "B.8" : tien	10/10.000
148)	garage "B.9" : tien	10/10.000

149)	garage "B.10" : tien	10/10.000
150)	garage "B.11" : tien	10/10.000
151)	garage "B.12" : tien	10/10.000
	Totaal : tweehonderd-veertig/tienduizendsten	<u>240/10.000</u>

B. Ondergrondse achtergebouwen.

I. Niveau -1 : achtenzestig garages :

152)	garage "C.1" : zeven	7/10.000
153)	garage "C.2" : zeven	7/10.000
154)	garage "C.3" : tien	10/10.000
155)	garage "C.4" : tien	10/10.000
156)	garage "C.5" : negen	9/10.000
157)	garage "C.6" : negen	9/10.000
158)	garage "C.7" : negen	9/10.000
159)	garage "C.8" : negen	9/10.000
160)	garage "C.9" : zeven	7/10.000
161)	garage "C.10" : acht	8/10.000
162)	garage "C.11" : acht	8/10.000
163)	garage "C.12" : acht	8/10.000
164)	garage "C.13" : acht	8/10.000
165)	garage "C.14" : acht	8/10.000
166)	garage "C.15" : acht	8/10.000
167)	garage "C.16" : acht	8/10.000
168)	garage "C.17" : acht	8/10.000
169)	garage "C.18" : acht	8/10.000
170)	garage "C.19" : acht	8/10.000
171)	garage "C.20" : acht	8/10.000
172)	garage "C.21" : acht	8/10.000
173)	garage "C.22" : acht	8/10.000
174)	garage "C.23" : acht	8/10.000
175)	garage "C.24" : acht	8/10.000
176)	garage "C.25" : acht	8/10.000
177)	garage "C.26" : acht	8/10.000
178)	garage "C.27" : acht	8/10.000
179)	garage "C.28" : acht	8/10.000
180)	garage "C.29" : acht	8/10.000
181)	garage "C.30" : acht	8/10.000
182)	garage "C.31" : acht	8/10.000
183)	garage "C.32" : acht	8/10.000
184)	garage "C.33" : acht	8/10.000
185)	garage "C.34" : acht	8/10.000
186)	garage "C.35" : acht	8/10.000
187)	garage "C.36" : acht	8/10.000
188)	garage "C.37" : acht	8/10.000
189)	garage "C.38" : acht	8/10.000
190)	garage "C.39" : acht	8/10.000
191)	garage "C.40" : acht	8/10.000
192)	garage "C.41" : acht	8/10.000
193)	garage "C.42" : acht	8/10.000

194)	garage	"C.43"	: acht	8/10.000
195)	garage	"C.44"	: acht	8/10.000
196)	garage	"C.45"	: acht	8/10.000
197)	garage	"C.46"	: acht	8/10.000
198)	garage	"C.47"	: acht	8/10.000
199)	garage	"C.48"	: acht	8/10.000
200)	garage	"C.49"	: acht	8/10.000
201)	garage	"C.50"	: acht	8/10.000
202)	garage	"C.51"	: acht	8/10.000
203)	garage	"C.52"	: acht	8/10.000
204)	garage	"C.53"	: acht	8/10.000
205)	garage	"C.54"	: acht	8/10.000
206)	garage	"C.55"	: acht	8/10.000
207)	garage	"C.56"	: acht	8/10.000
208)	garage	"C.57"	: acht	8/10.000
209)	garage	"C.58"	: acht	8/10.000
210)	garage	"C.59"	: acht	8/10.000
211)	garage	"C.60"	: negen	9/10.000
212)	garage	"C.61"	: tien	10/10.000
213)	garage	"C.62"	: negen	9/10.000
214)	garage	"C.63"	: negen	9/10.000
215)	garage	"C.64"	: negen	9/10.000
216)	garage	"C.65"	: negen	9/10.000
217)	garage	"C.66"	: tien	10/10.000
218)	garage	"C.67"	: tien	10/10.000
219)	garage	"C.68"	: tien	10/10.000
Totaal : vijfhonderd-tweeënzestig/tienduizendsten				<u>562/10.000</u>

II. Niveau -2 : drieëndertig garages :

220)	garage	"D.1"	: zes	6/10.000
221)	garage	"D.2"	: zes	6/10.000
222)	garage	"D.3"	: zes	6/10.000
223)	garage	"D.4"	: zes	6/10.000
224)	garage	"D.5"	: zes	6/10.000
225)	garage	"D.6"	: zes	6/10.000
226)	garage	"D.7"	: zes	6/10.000
227)	garage	"D.8"	: zes	6/10.000
228)	garage	"D.9"	: zes	6/10.000
229)	garage	"D.10"	: zes	6/10.000
230)	garage	"D.11"	: zes	6/10.000
231)	garage	"D.12"	: zes	6/10.000
232)	garage	"D.13"	: zes	6/10.000
233)	garage	"D.14"	: zes	6/10.000
234)	garage	"D.15"	: zes	6/10.000
235)	garage	"D.16"	: zes	6/10.000
236)	garage	"D.17"	: zes	6/10.000
237)	garage	"D.18"	: zes	6/10.000
238)	garage	"D.19"	: zes	6/10.000
239)	garage	"D.20"	: zes	6/10.000

240)	garage	"D.21"	: zes	6/10.000	
241)	garage	"D.22"	: zes	6/10.000	
242)	garage	"D.23"	: zes	6/10.000	
243)	garage	"D.24"	: zes	6/10.000	
244)	garage	"D.25"	: zes	6/10.000	
245)	garage	"D.26"	: zes	6/10.000	
246)	garage	"D.27"	: zes	6/10.000	
247)	garage	"D.28"	: zes	6/10.000	
248)	garage	"D.29"	: zes	6/10.000	
249)	garage	"D.30"	: zes	6/10.000	
250)	garage	"D.31"	: zes	6/10.000	
251)	garage	"D.32"	: zes	6/10.000	
252)	garage	"D.33"	: zes	6/10.000	
Totaal : honderd-achtennegentig/tienduizendsten				<u>198/10.000</u>	

### REKAPITULATIE.

#### A. Hoofdgebouw.

I. Appartementen en studio's :			
negenduizend/tienduizendsten	9.000/10.000		
II. Garages :			
tweehonderd-veertig/tienduizendsten	<u>240/10.000</u>		
Totaal : negenduizend-tweehonderd-veertig/tienduizendsten	<u>9.240/10.000</u>	9.240/10.000	

#### B. Achtergebouwen.

I. Niveau -1 :			
vijfhonderd-tweeënzestig/tienduizendsten.	562/10.000		
II. Niveau -2 :			
honderd-achtennegentig/tienduizendsten	<u>198/10.000</u>		
Totaal : zevenhonderd-zestig/tienduizendsten	<u>760/10.000</u>	760/10.000	

Totaal van het kompleks : tienduizend/tienduizendsten 10.000/10.000

Indien een van de slaapkamers van een appartement bij een ander appartement wordt gevoegd, worden ten forfaitaire titel tien/tienduizendsten (10/10.000) in de gemene delen en de grond van het kompleks gevoegd bij het aantal tienduizendsten van het appartement dat een kamer meer zal hebben en worden de aandelen van het appartement, dat een kamer minder zal hebben, verminderd met tien/tienduizendsten.

### Private kelders.

Ondergronds zijn er in blokken I, II, V en VI vierenzestig private kelders genummerd per blok zoals op het kelderplan aangeduid. Bij elk appartement van die vier blokken behoort een van die kelders; er worden geen afzonderlijke tienduizendsten aan die kelders toegekend daar die aandelen begrepen zijn in de tienduizendsten behorend bij elk appartement zoals hoger bepaald.

In geval van verkoping van een kelder tussen medeëigenaars, vertegenwoordigt die kelder forfaitair twee/tienduizendsten in de gemene delen van grond en konstrukties van het ganse kompleks.

De appartementen en studio's van blokken III en IV hebben geen private kelders. Ze hebben wel het genot van gemene kelders in die blokken zoals in het Reglement van medeëigendom bepaald.

### Reglement van medeëigendom.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt om de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen en de rechten en verplichtingen, voortspruitend uit de verdeling, vast te leggen, evenals het beheer van het eigendom.

Dit reglement omvat het onroerend statuut van de verdeling, privaats bezit en medeëigendom, de rechten en verplichtingen met betrekking tot de private en gemene delen, de gemene lasten en ontvangsten, de schikkingen in geval van vernieling van het gebouw, het beheer van het gemeenschappelijk domein en diverse andere schikkingen.

Dit reglement is van reëel recht en mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige orde die geen zakelijk statuut zullen uitmaken.

De komparanten overhandigen ons vervolgens dit reglement, evenals de verschillende plannen, verder opgesomd, om ze te hechten aan deze akte.

Zij verklaren verder dat het algemeen lastenkohier dat de werken en het ondernemingskontraakt beheerst, onmiddellijk na het verlijden van deze akte zal nedergelegd worden tussen de minuten van ondergetekende notaris bij afzonderlijke akte, welke zal kunnen ingezien worden door de kopers van private kavels of door derden die enig belang kunnen doen gelden. Een tabel met de schijven en modaliteiten van betaling van de aankooprijzen van private kavels, zal insgelijks bij die afzonderlijke akte van nederlegging worden gevoegd.

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de op te richten appartementen en garages in onderscheiden en afzonderlijke goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder de levenden als wegens overlijden.

De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaats gedeelte als van de aandelen in de gemeenschap die erbij behoren.

Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten : ze bezwaren terzelfdertijd



het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

De opbouw van de private kavels brengt van rechtswege het bestaan mee van de gedeelten die gemeenschappelijk zijn en bestaan in gedwongen onverdeeltheid.

De gemene delen worden verdeeld, zoals gezegd, in tienduizend/tienduizendsten en bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid.

Deze akte maakt met de aangehechte dokumenten en met het algemeen lastenkohier, dat afzonderlijk wordt nedergelegd tussen de minuten van ondergetekende notaris, de titel uit van de verdeling.

### Bijzondere bepalingen.

I. Vermits deze basisakte de juridische verdeling in private kavels van het op te richten kompleks verwezentlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende kavels die voortspruiten uit de aard en de indeling van het kompleks zelf; ze vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders voorzien in artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomst tussen de partijen die deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer :

- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, aëras, riolen en andere;
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschap en die niet privaat zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water en elektriciteit, voor telefoon, antennes van radio en televisie of andere, luchtkokers en schouwen evenals de onderhoud ervan;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die bestaan tussen de private kavels onderling, of tussen private kavels en gemeenschappelijke delen, en die voortvloeien uit de plannen van de constructies of de uitvoering van de werken, of zelfs uit het gebruik van de private kavels of van de gemene delen.

II. De kompananten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor een of meer blokken, en het deel van de garages achter die blokken gelegen, niet op te richten. In dat geval zal in een aanvullende basisakte, die door de bouwheer alleen kan opgesteld en getekend worden, de herverdeling van de aandelen gedaan worden over de gebouwde blokken in evenredigheid met de thans bestaande verdeling.

De niet bebouwde percelen grond kunnen alsdan door de kompananten aan derden worden vervreemd, zonder vergoeding voor de kopers van andere loten die de tegenwaarde vinden in de herver-

deling van hun aandelen. Deze zullen echter wel gehouden zijn de akte van vervreemding mede te ondertekenen, tot welk doel zij door het enkel feit van hun aankoop en het onderschrijven van de basisakte, volmacht geven aan de bouwheer om die vervreemdingen te doen en de verkoopakten en aanvullende basisakte namens hen te tekenen.

In geval van verveemding van bedoelde percelen, zullen die in ieder geval geslagen blijven met een eeuwigdurend recht van overgang in voordeel van het resterend kompleks teneinde de garages te bereiken langs de toegangen en inritten voorzien op de plannen aan onderhavige akte gehecht.

III. Tijdens de werken kan, ten titel van overgangsbepaling, de inrit naar de ondergrondse garages geschieden aan de rechterzijde van het hoofdgebouw langs de garages C.1 en C.2, en dit tot bij de volledige afwerking van het ganse kompleks.

IV. De bouwheer kan, in samenwerking en onder toezicht van de architect, tijdens de uitvoering van de werken, wijzigingen aanbrengen aan het lastenboek en de plannen voor wat betreft de voorgeschreven materialen en de kleine wijzigingen voort-spruitend uit de opbouw van de constructies.

Deze wijzigingen moeten echter gerechtvaardigd zijn door de schaarsheid der materialen, de leveringstermijnen, de kwaliteit der produkten of andere omstandigheden, en mogen geen mindere waarde of omvangrijke veranderingen van de private kavels als gevolg hebben.

Een kleine afwijking tussen de afmetingen voorzien op de plannen en de maten van de werkelijke uitvoering moet door de kopers gedoogd worden zonder dat er enige schadevergoeding of prijsvermindering mag gevorderd worden.

Hij kan ook in samenwerking en onder toezicht van de architect, tijdens de opbouw, de indeling in private kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en de desiderata van de kopers. Zo kunnen niet-verkochte private kavels worden verlegd of gevoegd bij andere kavels of gedeeltelijk in de gemene delen worden opgenomen.

Indien, voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden gebracht, bijvoorbeeld in de ondergrond voor het plaatsen van kolommen, wijzigingen aan de afritten of doorgangen, dan zal de bouwheer die mogen aanbrengen zonder dat de private eigenaars wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels enige vergoeding kunnen vorderen.

V. Bijkomende schouwen voor verluchting of verwarming mogen door de bouwheer steeds worden aangebracht in de gemene delen of er tegenaan.

VI. De bouwheer wordt het recht verleend om de verdeling te wijzigen van de aandelen in de medeëigendom van de kavels waarvan hij eigenaar is gebleven. De herverdeling zal alsdan enkel

gebeuren voor niet-verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen per blok te wijzigen. Zo kunnen twee of meer kavels tot een kavel worden omgevormd, die het totaal der tienduizendsten in de medeëigendom van de verenigde kavels zal hebben.

De bouwheer zal ook een kavel in twee of meer kleinere kavels kunnen verdelen die samen het aantal tienduizendsten van de verdeelde kavel vertegenwoordigen.

Voor al die veranderingen, zo verenigende als splitsende, mag de bouwheer alleen de wijzigende basisakte opstellen en tekenen zonder dat hiertoe de medewerking of de toestemming van de eigenaars van de reeds verkochte kavels vereist is.

#### Volmacht.

De komparant ter andere zijde, de heer Louis Huybrechts, verklaart bij deze voor zijn bijzondere volmachtdragers aan te stellen :

- 1) de heer Jan Steynen, meesterklerk, wonend te Lier, Mechelsesteenweg 359;
- 2) de heer Jerome Taes, notarisklerk, wonend te Holsbeek, Sukkelpotweg 15;

mogende afzonderlijk handelen;

Aan wie hij macht geeft om voor hem en in zijn naam :

Te verkopen, hetzij uit de hand, hetzij openbaar, onder de lasten, prijzen en voorwaarden die de mandatarissen zullen goedvinden, de private kavels hoger beschreven en in 't bijzonder de aandelen in de grond die aan die kavels zijn verbonden;

De verkoopprijzen te ontvangen, er kwijting over te verlenen met of zonder indeplaatsstelling; de eigendomsorsprong en de datum van ingenottreding te bepalen;

De bevoegde heer hypotheekbewaarder ervan te ontslaan ambts-halve inschrijving te nemen, geheel of gedeeltelijk, om welke reden ook; opheffing te verlenen van alle hypothecaire inschrijvingen en voorrechten, met verzaking aan de koopverbrekende vordering;

Alle rangafstand toe te staan evenals alle indeplaatsstellingen met of zonder betaling.

Bij gebreke van betaling, of bij niet-naleving van verbintenissen en overeenkomsten, of in geval van betwistingen, te dagvaarden en voor de rechtbank te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet aan te tekenen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; alle middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling en andere; alle dadingen te treffen.

Hiertoe alle rechtshandelingen te stellen, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonst te kiezen en in het algemeen alles te doen dat nodig of nuttig zou zijn voor de uitoefening van dit mandaat.

Bijlagen.

Volgende stukken worden ons, notaris, door de komparanten overhandigd om aan onderhavige akte gehecht te blijven :

- a) het grondplan opgemaakt door de heer De Volder;
- b) het reglement van medeëigendom;
- c) volgende plannen opgemaakt door het Architectenbureau "Formanova", personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Leuven :
  - 1) Inplanting;
  - 2) voorgevel;
  - 3) achtergevel;
  - 4) zijgevel en dwarse doorsnede;
  - 5) algemeen kelderplan met kelders en garages;
  - 6) kelder hoofdgebouw - blokken V en VI;
  - 7) kelder hoofdgebouw - blokken III en IV;
  - 8) kelder hoofdgebouw - blokken I en II;
  - 9) ganse gelijkvloers;
  - 10) gelijkvloers - blokken I en II;
  - 11) gelijkvloers - blokken III en IV;
  - 12) gelijkvloers - blokken V en VI;
  - 13) type-plan van de verdiepingen;
  - 14) type-plan verdiepingen van blokken I en II;
  - 15) type-plan verdiepingen van blokken III en IV;
  - 16) type-plan verdiepingen van blokken V en VI;
- d) beschrijvende tabellen.

Identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt de juiste identiteitsaanduiding van de komparant sub II op zicht van officiële bewijsstukken door de wet vereist.

Waarvan akte.

Opgesteld en verleden te Leuven, op het kantoor van ondergetekende notaris.

En na voorlezing tekenen de komparanten en wij, notaris.

HOOFDGEBOUW // BLOKKEN I en II

BESCHRIJVENDE TABELLEN

Ann. 1/a

Niveau B L O K II B L O K I

7 woonstnr. aandelen	II-L/7 53/71 100/10.000	II-R/7 53/72 90/10.000	I-L/7 55/71 90/10.000	I-R/7 55/72 100/10.000
6 woonstnr. aandelen	II-L/6 53/61 100/10.000	II-R/6 53/62 90/10.000	I-L/6 55/61 90/10.000	I-R/6 55/62 100/10.000
5 woonstnr. aandelen	II-L/5 53/51 100/10.000	II-R/5 53/52 90/10.000	I-L/5 55/51 90/10.000	I-R/5 55/52 100/10.000
4 woonstnr. aandelen	II-L/4 53/41 100/10.000	II-R/4 53/42 90/10.000	I-L/4 55/41 90/10.000	I-R/4 55/42 100/10.000
3 woonstnr. aandelen	II-L/3 53/31 100/10.000	II-R/3 53/32 90/10.000	I-L/3 55/31 90/10.000	I-R/3 55/32 100/10.000
2 woonstnr. aandelen	II-L/2 53/21 100/10.000	II-R/2 53/22 90/10.000	I-L/2 55/21 90/10.000	I-R/2 55/22 100/10.000
1 woonstnr. aandelen	II-L/1 53/11 100/10.000	II-R/1 53/12 90/10.000	I-L/1 55/11 90/10.000	I-R/1 55/12 100/10.000
0 woonstnr. aandelen	II-L/g 53/1 80/10.000	II-R/g 53/2 90/10.000	I-L/g 55/1 90/10.000	I-R/g 55/2 80/10.000
-1 garages elk 10/10.000	A.7	A.5	Centr. verw.	A.2
	A.6	A.4	A.3	A.1

EGENHOVENWEG

HOOFDGEBOUW // BLOKKEN III en IV

Ann. 1/b

B L O K IV

B L O K III

Ni- veau	***	B L O K IV				B L O K III			
		*	hA	*	*	BA	*	*	
7	achter	IV-La/7 **49/72	49	IV-Ra/7 **49/73	49	III-La/7 **51/72	49	III-Ra/7 **51/73	49
	voor	IV-Lv/7 **49/71	46	IV-Rv/7 **49/74	46	III-Lv/7 **51/71	46	III-Rv/7 **51/74	46
6	achter	IV-La/6 **49/62	49	IV-Ra/6 **49/63	49	III-La/6 **51/62	49	III-Ra/6 **51/63	49
	voor	IV-Lv/6 **49/61	46	IV-Rv/6 **49/64	46	III-Lv/6 **51/61	46	III-Rv/6 **51/64	46
5	achter	IV-La/5 **49/52	49	IV-Ra/5 **49/53	49	III-La/5 **51/52	49	III-Ra/5 **51/53	49
	voor	IV-Lv/5 **49/51	46	IV-Rv/5 **49/54	46	III-Lv/5 **51/51	46	III-Rv/5 **51/54	46
4	achter	IV-La/4 **49/42	49	IV-Ra/4 **49/43	49	III-La/4 **51/42	49	III-Ra/4 **51/43	49
	voor	IV-Lv/4 **49/41	46	IV-Rv/4 **49/44	46	III-Lv/4 **51/41	46	III-Rv/4 **51/44	46
3	achter	IV-La/3 **49/32	49	IV-Ra/3 **49/33	49	III-La/3 **51/32	49	III-Ra/3 **51/33	49
	voor	IV-Lv/3 **49/31	46	IV-Rv/3 **49/34	46	III-Lv/3 **51/31	46	III-Rv/3 **51/34	46
2	achter	IV-La/2 **49/22	49	IV-Ra/2 **49/23	49	III-La/2 **51/22	49	III-Ra/2 **51/23	49
	voor	IV-Lv/2 **49/21	46	IV-Rv/2 **49/24	46	III-Lv/2 **51/21	46	III-Rv/2 **51/24	46
1	achter	IV-La/1 **49/12	49	IV-Ra/1 **49/13	49	III-La/1 **51/12	49	III-Ra/1 **51/13	49
	voor	IV-Lv/1 **49/11	46	IV-Rv/1 **49/14	46	III-Lv/1 **51/11	46	III-Rv/1 **51/14	46
0	achter	IV-La/g **49/2	49	IV-Ra/g **49/3	49	III-La/g **51/2	49	III-Ra/g **51/3	49
	voor	IV-Lv/g **49/1	46	IV-Rv/g **49/4	26	III-Lv/g **51/1	26	III-Rv/g **51/4	46
-1	garages	B.4 *14	B.3 *11	B.2 *10	B.1 *10	A.11 *10	A.10 *10	A.9 *11	A.8 *14

\* = aantal tienduizendsten

\*\* = woonstnummer

\*\*\* = voor- of achterzijde van het hoofdgebouw.

EGENHOVENWEG

Handwritten notes and scribbles at the bottom left of the page.

## HOOFDGEBOUW // BLOKKEN V en VI

Ann. 1/c

Niveau B L O K VI 45 B L O K V 17

7 woonstnr. aandelen	VI-L/7 45/71 100/10.000	VI-R/7 45/72 90/10.000	V-L/7 47/71 90/10.000	V-R/7 47/72 100/10.000
6 woonstnr. aandelen	VI-L/6 45/61 100/10.000	VI-R/6 45/62 90/10.000	V-L/6 47/61 90/10.000	V-R/6 47/62 100/10.000
5 woonstnr; aandelen	VI-L/5 45/51 100/10.000	VI-R/5 45/52 90/10.000	V-L/5 47/51 90/10.000	V-R/5 47/52 100/10.000
4 woonstnr. aandelen	VI-L/4 45/41 100/10.000	VI-R/4 45/42 90/10.000	V-L/4 47/41 90/10.000	V-R/4 47/42 100/10.000
3 woonstnr. aandelen	VI-L/3 45/31 100/10.000	VI-R/3 45/32 90/10.000	V-L/3 47/31 90/10.000	V-R/3 47/32 100/10.000
2 woonstnr. aandelen	VI-L/2 45/21 100/10.000	VI-R/2 45/22 90/10.000	V-L/2 47/21 90/10.000	V-R/2 47/22 100/10.000
1 woonstnr. aandelen	VI-L/1 45/11 100/10.000	VI-R/1 45/12 90/10.000	V-L/1 47/11 90/10.000	V-R/1 47/12 100/10.000
0 woonstnr. aandelen	VI-L/g 45/1 80/10.000	VI-R/g 45/2 90/10.000	V-L/g 47/1 90/10.000	V-R/g 47/2 80/10.000
-1 garages elk 10/10.000	B.12	B.11	B.8	B.6
	B.10	B.9	B.7	B.5

EGENHOVENWEG



*copie.*  
*Nijz. Akta.*  
*del. 26. 4. 197*

STUDIE VAN  
**MTER. ANDRÉ PEETERS**

NOTARIS TE LEUVEN

BEHOUDER DER MINUTEN VAN

Mr. Arthur PEETERS (1903-1919)

Mr. Jean F. PEETERS (1919-1950)

---



Ten jare negentienhonderd éénezeventig,  
Op zesentwintig april,  
VERSCHEEN voor mij, André PEETERS, doctor in de rechten,  
notaris ter standplaats Leuven,

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
"Onderneming P. van Wesel" met zetel te Heverlee, Huttelaan 33, ingeschreven in het Handelsregister van Leuven onder nummer 46.779;

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris op acht september negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van achttien september daarna onder nummer 2704-15.

Vertegenwoordigd door haar enige zaakvoerder, de heer Pieter van Wesel, wonend te Heverlee, Huttelaan 33, handelend overeenkomstig de machten hem verleend in artikel 8 van de statuten.

Welke komparante, vooraleer over te gaan tot het opstellen van de wijzigende basisakte, voorwerp van onderhavige akte, mij het volgende heeft verklaard :

I. Dat bij akte verleden voor ondergetekende notaris op dertien november negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op twintig november daarna, boek 895 nummer 22, tussen de komparante, als bouwheer, en de heer Louis Théophile Felix Huybrechts, gepensioneerde te Leuven, als eigenaar van de grond, de basisakte werd verleden voor een onroerend kompleks in opbouw te Heverlee, Egenhovenweg 45-55, op een grond geka-  
dastreerd sectie D, deel van nummer 70/P, groot volgens meting achtenveertig aren eenenvijftig centiare.

II. Dat in die basisakte, en <sup>in blok 17 Basisakte</sup> meer bepaald in nummer VI <sup>van de</sup> "Bijzondere bepalingen", aan de bouwheer, zijnde de komparante in deze, het recht werd verleend om de indeling van de niet-verkochte kavels te veranderen en te herverdelen, zonder echter het totaal van de aandelen per blok te wijzigen en dat de komparante daartoe alleen de wijzigende basisakte mag verlijden.

W.B. ←

Wijzigende basisakte.

Na die toelichting verklaart de komparante dat het haar inzicht is de indeling te wijzigen van de kavels van blok IV, oorspronkelijk gepland met een studio en appartementen met een slaapkamer (zoals blok III), in kavels zoals gepland voor blok V, namelijk appartementen met twee en drie slaapkamers met elk een private kelder in de ondergrond.

n° 47

n° 51

Daar uit die wijziging ook een overschot aan garages ontstaat, heeft de komparante ook besloten het aantal garages in het ondergrondse niveau-2, zijnde het laagste niveau, te verminderen van drieëndertig op zeventien.

En onmiddellijk overhandigt de vertegenwoordiger van de komparante ons de wijzigende plannen opgemaakt door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Formanova" te Leuven, namelijk het algemeen kelderplan voor de wijziging van het aantal ondergrondse garages, het plan van de kelder van het hoofdgebouw van blok IV, het plan van het gelijkvloers van blok IV en het type-plan van de verdiepingen van blok IV. = 4/4

Die plannen blijven aan onderhavige akte gehecht.

Om de kopers toe te laten gemakkelijk de hierna vermelde wijzigingen aan de oorspronkelijke basisakte te situeren, wordt telkens de bladzijde van de exemplaren van de basisakte vermeld waaraan een wijziging wordt gebracht.

Vervolgens verklaart de komparante volgende wijzigingen aan te brengen aan de hoger vermelde basisakte van dertien november negentienhonderd zeventig :

→ A. Aan de basisakte zelf :

1) op bladzijde 5 : tweede tot en met zevende regel :

En onmiddellijk verklaren zij de verdeling te doen van de op te richten konstrukties in volgende afzonderlijke kavels enzovoort, wordt gewijzigd als volgt :

"En onmiddellijk verklaren zij de verdeling te doen van de op te richten konstrukties in volgende afzonderlijke kavels :

- "a) Hoofdgebouw :
- "- ondergronds : 1) drieëntwintig garages
- " " " " 2) tachtig private kelders behorend bij sommige appartementen.
- "- gelijkvloers : dertien appartementen en een studio.
- "- eerste tot en met zevende verdieping : per verdieping veertien appartementen.

"b) Achtergebouw :

- "- ondergronds niveau -2 (laagste niveau) : zeventien garages.
- "- ondergronds niveau -1 : achtenzestig garages."

2) op bladzijde 7 : in de lijst van het aantal blenduizendsten worden de nummers 9 tot en met 12 gewijzigd als volgt :

- "9-10) appartement "IV-R/g", woonstnummer 49/2, type 2a : tachtig 80/10.000  
 ✓ "11-12) appartement "IV-L/g", woonstnummer 49/1, type 2b : negentig 90/10.000"

3) op bladzijde 8 : nummers 25 tot en met 28 en nummers 41 tot en met 44 worden gewijzigd als volgt :

- ✓ "25-26) appartement "IV-R/1", woonstnummer 49/12, type 3b : honderd 100/10.000  
 ✓ "27-28) appartement "IV-L/1", woonstnummer 49/11, type 2b : negentig 90/10.000"  
 ✓ "41-42) appartement "IV-R/2", woonstnummer 49/22, type 3b : honderd 100/10.000  
 ✓ "43-44) appartement "IV-L/2", woonstnummer 49/21, type 2b : negentig 90/10.000"

4) op bladzijde 9 : nummers 57 tot en met 60 worden gewijzigd als volgt :

- ✓ "57-58) appartement "IV-R/3", woonstnummer 49/32, type 3b : honderd 100/10.000  
 ✓ "59-60) appartement "IV-L/3", woonstnummer 49/31, type 2b : negentig 90/10.000"

5) op bladzijde 10 : nummers 73 tot en met 76 en nummers 89 tot en met 92, worden gewijzigd als volgt :

- ✓ "73-74) appartement "IV-R/4", woonstnummer 49/42, type 3b : honderd 100/10.000  
 ✓ "75-76) appartement "IV-L/4", woonstnummer 49/41, type 2b : negentig 90/10.000"  
 ✓ "89-90) appartement "IV-R/5", woonstnummer 49/52, type 3b : honderd 100/10.000  
 ✓ "91-92) appartement "IV-L/5", woonstnummer 49/51, type 2b : negentig 90/10.000"

6) op bladzijde 11 : nummers 105 tot en met 108, worden gewijzigd als volgt :

- ✓ "105-106) appartement "IV-R/6", woonstnummer 49/62, type 3b : honderd 100/10.000  
 ✓ "107-108) appartement "IV-L/6", woonstnummer 49/61, type 2b : negentig 90/10.000"

7) op bladzijde 12 : nummers 121 tot en met 124 en nummers 140 tot en met 143 worden gewijzigd als volgt :

- ✓ "121-122) appartement "IV-R/7", woonstnummer 49/72, type 3b : honderd 100/10.000

- ✓ "123-124) appartement "IV-L/7", woonstnummer 49/71, type 2b : negentig 90/10.000"
- ✓ "140) garage "B.1" : twaalf 12/10.000
- "141) garage "B.2" : elf 11/10.000
- "142) garage "B.3" : elf 11/10.000
- "143) garage "B.4" : elf 11/10.000"

8) op bladzijde 14 en 15 : Verdeling II. Niveau -2, wordt gewijzigd als volgt :

- ✓ "II. Niveau -2 : zeventien garages :
- "220) garage "D.1" : twaalf 12/10.000
- "221) garage "D.2" : twaalf 12/10.000
- "222) garage "D.3" : elf en half 11,5/10.000
- "223) garage "D.4" : elf en half 11,5/10.000
- "224) garage "D.5" : elf en half 11,5/10.000
- "225) garage "D.6" : elf en half 11,5/10.000
- "226) garage "D.7" : elf en half 11,5/10.000
- "227) garage "D.8" : elf en half 11,5/10.000
- "228) garage "D.9" : elf en half 11,5/10.000
- "229) garage "D.10" : elf en half 11,5/10.000
- "230) garage "D.11" : elf en half 11,5/10.000
- "231) garage "D.12" : elf en half 11,5/10.000
- "232) garage "D.13" : elf en half 11,5/10.000
- "233) garage "D.14" : elf en half 11,5/10.000
- "234) garage "D.15" : twaalf 12/10.000
- "235) garage "D.16" : twaalf 12/10.000
- "236) garage "D.17" : twaalf 12/10.000

✓ "Totaal : honderd-achtennegentig/tienduizendsten 198/10.000"

9) op bladzijde 16 : Het hoofdstuk "Private kelders" wordt gewijzigd als volgt :

" Private kelders.  
 " Ondergronds zijn er in blokken I, II, IV, V en VI tachtig private kelders genummerd per blok zoals op het kelderplan aangeduid. Bij elk appartement van die vijf blokken behoort een van die kelders; er worden geen afzonderlijke tienduizendsten aan die kelders toegekend daar die aandelen begrepen zijn in de tienduizendsten behorend bij elk appartement zoals hoger bepaald.  
 " In geval van verkoop van een kelder tussen medeëigenaars, vertegenwoordigt die kelder forfaitair twee/tienduizendsten in de gemene delen van grond en constructies van het ganse kompleks.  
 " De studio en de appartementen van blok III hebben geen private kelders. Ze hebben wel het genot van gemene kelders in dat blok zoals in het Reglement van medeëigendom bepaald." → n° 51

→ B. Aan het reglement van medeëigendom.

✓ 1) op bladzijde R1 : In artikel 2 wordt de beschrijving van de verdeling gewijzigd als volgt :

- " Hoofdgebouw :
- " - ondergronds : 1) drieëntwintig garages;
- " " 2) tachtig private kelders behorend bij de appartementen van blokken I, II, IV, V en VI.
- ✓ "- gelijkvloers : dertien appartementen en een studio.
- " - verdieping : op elke van de zeven verdiepingen veertien appartementen.
- " Achtergebouwen :
- ✓ "- ondergronds niveau -1 : achtenzestig garages.
- " - ondergronds niveau -2 : zeventien garages."

2) op bladzijde R5 : de verdeling van de aandelen in de bijzondere gemeenschap van het hoofdgebouw (nummer I) wordt gewijzigd als volgt :

✓	"- studio "III-Lv/g", type 0 voor	26/9.240	26/9.240	
✓	"- elk van de appartementen van het type 1a voor	46/9.240, hetzij samen X 15 :	690/9.240	
✓	"- elk van de appartementen van het type 1b voor	49/9.240, hetzij samen X 16 :	784/9.240	
✓	"- elk van de appartementen van het type 2a voor	80/9.240, hetzij samen X 5 :	400/9.240	
✓	"- elk van de appartementen van het type 2b voor	90/9.240, hetzij samen X 40 :	3.600/9.240	
✓	"- elk van de appartementen van het type 3a en	3b voor 100/9.240, hetzij samen X 35 :	3.500/9.240	
✓	"- elke van de garages A.1 tot en met A.7, A.10,	A.11 en B.5 tot en met B.12 voor 10/9.240,	hetzij samen X 17 :	170/9.240
✓	"- de garages A.9, B.2, B.3 en B.4, elk voor	11/9.240, hetzij samen X 4 :	44/9.240	
✓	"- de garage B.1 voor	12/9.240 :	12/9.240	
	"- de garage A.8 voor	14/9.240 :	14/9.240	
	" hetzij in totaal :		<u>9.240/9.240"</u>	

3) op bladzijden R5 en R6 : de verdeling van de aandelen in de bijzondere gemeenschap tussen al de appartementen (nummer II) wordt gewijzigd als volgt :

✓	"- studio "III-Lv/g", type 0 voor	26/9.000	26/9.000
✓	"- elk van de appartementen van het type 1a voor	46/9.000, hetzij samen X 15 :	690/9.000
✓	"- elk van de appartementen van het type 1b voor	49/9.000, hetzij samen X 16 :	784/9.000

✓	"- elk van de appartementen van het type 2a voor	
	" 80/9.000, hetzij samen X 5 :	400/9.000
✓	"- elk van de appartementen van het type 2b voor	
	" 90/9.000, hetzij samen X 40 :	3.600/9.000
✓	"- elk van de appartementen van het type 3a en	
	" 3b voor 100/9.000, hetzij samen X 35 :	3.500/9.000
	" hetzij in totaal :	<u>9.000/9.000</u> "

4) op bladzijde R6 : de verdeling van de aandelen in de bijzondere gemeenschappen per blokken (nummer III) wordt gewijzigd als volgt :

- ✓
- " a) voor de blokken I, II, IV, V en VI : voor elk van de appartementen voor een/zestiende (1/16);
  - " b) voor blok III : de studie en elk appartement voor een/tweeëndertigste (1/32)."

5) op bladzijde R6 nummer IV : De verdeling van de aandelen in de bijzondere gemeenschap van al de garages, wordt gewijzigd als volgt :

✓

" De inrit naar de garages en de afrit tot op niveau -1, met alle doorgangen, toebehoren en uitrusting dienstig voor al de garages behoren in bijzondere onverdeelde en medeëigendom tot de honderd en acht ondergrondse garages, doch, in tegenstelling met het hoofdbeginsel in dit artikel bepaald, tot elke garage voor één/honderd en achtste (1/108)."

6) nog op bladzijde R6, nummer V.: de verdeling van de aandelen in de bijzondere gemeenschap voor niveau -2, wordt gewijzigd als volgt :

✓

" De afrit van niveau -1 naar niveau -2 in de ondergrond en alle doorgangen, toebehoren en uitrusting enkel dienstig voor niveau -2, behoren in bijzondere onverdeelde en medeëigendom tot de zeventien garages van niveau -2 (garages D.1 tot en met D.17), en wel aan elke van die garages voor een/zeventiende (1/17)."

7) op bladzijde R7 : de tweede alinea van artikel 11 wordt gewijzigd als volgt :

✓

" Dit geldt onder meer voor de kelders waarin zich de collectieve verwarmingsinstallatie bevindt, die het voorwerp is van een exclusief genot in voordeel van de eigenaars van de honderd-en-twaalf kavels van het gelijkvloers en van de verdiepingen van het hoofdgebouw, die er alleen de lasten van onderhoud zullen van dragen door ieder van hen voor een/honderd-en-twaalfde (1/112)."



Aldus werd de basisakte van dertien november negentienhonderd zeventig, gewijzigd.

Identiteit.

Ondergetokende notaris bevestigt bij deze, op zicht van officiële stukken door de wet vereist, dat de identiteit van de eigenaar van de grond luidt als volgt : Louis Théophile Felix Huybrechts, gepensioneerde, geboren te Leuven op dertig oktober negentienhonderd en zes, wonend te Leuven, Herestraat 17, echtgenoot van dame Bertha Emma Jeanne Crabbé, zonder beroep, geboren te Leuven op eenendertig mei negentienhonderd en elf.

Bijlagen.

Aan onderhavige akte blijven als bijlagen gehecht :  
a) volgende plannen opgemaakt door het Architectenbureau "Formanova" te Leuven :

- 1) algemeen kelderplan;
- 2) kelder hoofdgebouw van blok IV;
- 3) gelijkvloers van blok IV;
- 4) type-plan van de verdiepingen van blok IV.

b) de beschrijvende tabellen van

- 1) blok IV;
- 2) achtergebouw, niveau -2.

WAARVAN AKTE.

Is opgemaakt en verleden op mijn kantoor en na voorlezing getekend door de heer van Wesel en mij, notaris.



## Beschrijvende tabel

van  
B L O K IV ( $= 49^m$ )

Niveau

7 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/7 49/71 90/10.000	IV-R/7 49/72 100/10.000		
6 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/6 49/61 90/10.000	IV-R/6 49/62 100/10.000		
5 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/5 49/51 90/10.000	IV-R/5 49/52 100/10.000		
4 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/4 49/41 90/10.000	IV-R/4 49/42 100/10.000		
3 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/3 49/31 90/10.000	IV-R/3 49/32 100/10.000		
2 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/2 49/21 90/10.000	IV-R/2 49/22 100/10.000		
1 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/1 49/11 90/10.000	IV-R/1 49/12 100/10.000		
0 woonstnummer tienduizendsten	IV-L/g 49/1 90/10.000	IV-R/g 49/2 80/10.000		
-1 garages hoofdgebouw tienduizendsten	B.4 11/10.000	B.3 11/10.000	B.2 11/10.000	B.1 12/10.000

EGENHOVENWEG

ACHTERGEBOUW NIVEAU -2

Garages met hun aandelen

D.8 11,5/10.000		D.9 11,5/10.000
D.7 11,5/10.000		D.10 11,5/10.000
D.6 11,5/10.000		D.11 11,5/10.000
D.5 11,5/10.000		D.12 11,5/10.000
D.4 11,5/10.000		D.13 11,5/10.000
D.3 11,5/10.000		D.14 11,5/10.000
----- A F R I T -----		
D.2 12/10.000		D.15 12/10.000
D.1 12/10.000		D.16 12/10.000
		D.17 12/10.000

HOOFDGEBOUW

ACHTERGEBOUW

NIVEAU -1

C.68 10	C.55 8	C.54 8	C.44 8	C.43 8	C.31 8	C.30 8	C.17 8	C.16 8	C.9 7
C.67 10	C.56 8	C.53 8	C.45 8	C.42 8	C.32 8	C.29 8	C.18 8	C.15 8	C.8 9
C.66 10	C.57 8	C.52 8	C.46 8	C.41 8	C.33 8	C.28 8	C.19 8	C.14 8	C.7 9
C.65 99	C.58 8	C.51 8	C.47 8	C.40 8	C.34 8	C.27 8	C.20 8	C.13 8	C.6 9
C.64 9	C.59 8	C.50 8	C.48 8	C.39 8	C.35 8	C.26 8	C.21 8	C.12 8	C.5 9
C.63 9	AFRIT naar -1		C.49 8	C.38 8	C.36 8	C.25 8	C.22 8	C.11 8	C.4 10
C.62 9	AFRIT naar -2		C.37 8			C.24 8	C.23 8	C.10 8	C.3 10
C.61 10	C.2 7								
C.60 9	C.1 7								

Ann. 1/d

EGENHOVENWEG

Het getal onder de nummers is het aantal van de tienduizendsten.

ACHTERGEBOUW NIVEAU -2

garages met elk 6/10.000

D.33	D.18	D.17	D.9
D.32	D.19	D.16	D.8
D.31	D.20	D.15	D.7
D.30	D.21	D.14	D.6
D.29	D.22	D.13	D.5
D.28	D.23	D.12	D.4
AFRIT	D.24	D.11	D.3
D.27	D.25	D.10	D.2
D.26			D.1

ann. 1/e

H O O F D G E B O U W

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

van een kompleks te

Heverlee, Egenhovenweg 45-55

HOOFDSTUK I. - Bepaling en verdeling van het kompleks.Artikel 1. - Bepaling van het kompleks.

Het kompleks wordt opgericht te Heverlee, Egenhovenweg 45-55.

De grond waarop het wordt gebouwd is gekadaastreerd sectie D deel van nummer 70/P, en is groot volgens meting achtenveertig aren eenenvijftig centiaren (48a.51ca.)

Artikel 2. - Beschrijving van de verdeling.

De gebouwen zijn verdeeld, benevens de gemene delen, in volgende private kavels :

- Hoofdgebouw :
- ondergronds : 1) drieëntwintig garages;  
2) vierenzestig private kelders behorend bij de appartementen van blokken I, II, V en VI.
  - gelijkvloers : veertien appartementen en twee studio's.
  - verdieping : op elke van de zeven verdiepingen zestien appartementen.

Achtergebouwen.

- ondergronds niveau -1 : achtenzestig garages.
- ondergronds niveau -2 : drieëndertig garages.

Elke van de private kavels omvat een gedeelte in private en uitsluitende eigendom en daarenboven een aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen en in de grond, die bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid.

De samenstellende beschrijving en het aantal aandelen in de medeëigendom van elk privaat eigendom staan vermeld in de basisakte waaraan dit reglement wordt gehecht om er één titel mee te vormen.

Indien twee of meer appartementen of garages tot één appartement of garage worden omgevormd, zal dit appartement of deze garage in de gemene delen het totaal van de tienduizendsten omvatten die in de basisakte aan elk van de samengevoegde eigendommen werden toegekend.

Artikel 3. - Plannen.

Het inplantingsplan en de plannen van de constructies werden

aan de basisakte gehecht om er blijvend mee verbonden te blijven en er titel mee te vormen.

Artikel 4. - Onroerend statuut.

Behoudens eventuele wijzigingen in dit reglement of in de basisakte bedongen, is het kompleks onderworpen aan de beschikkingen van artikel 577bis par. 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek aangaande de horizontale eigendom.

Het kompleks wordt verdeeld in kavels die het voorwerp van private eigendom uitmaken. Bij deze kavels behoren, ten titel van aanhorigheid, onverdeelde aandelen in de delen voor gemeenschappelijk gebruik en voorwerp van medeëigendom.

Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke delen nooit voorwerp van verdeling. Ze kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten of beslag, tenzij met de kavels waarvan ze een aanhorigheid uitmaken en enkel voor de aandelen in de gemeenschap die aan die kavels zijn toegekend.

HOOFDSTUK II. - Private eigendom en medeëigendom.

Sektie I. - Private eigendom.

Artikel 5. - Principe.

De delen van het kompleks die het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaats eigendomsrecht.

Artikel 6. - Algemene toepassingen.

Volgende delen zijn, onder meer, voorwerp van privaats eigendomsrecht :

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals :
  - de parketten, de tegels of andere vloerbekledingen met hun ondervloer;
  - de muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen;
  - de binnenmuren, binnenafsluitingen en de deuren, met uitzondering van de steunmuren, palen en betonbalken;
  - de bekleding van ramen en terrassen; de deuren op de trappenhuisen, de binnendeuren;
  - de sanitaire installatie;
  - de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de kanalen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
  - balkons of terrassen.
2. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals :
  - de installatie van parlofoon en deuropener;
  - de bellen aan de ingangdeuren van de appartementen;
  - de brievenbussen;
  - de platen die de naam en het beroep aanduiden van de bewoners van de appartementen, behalve de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

Sektie II. - Medeëigendom.

Artikel 7. - Principe.

I. De delen van het kompleks die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van het kompleks, behoren in medeëigendom aan al de private kavels van het kompleks, tenzij ze door de bepalingen van dit reglement in een bijzondere gemeenschap worden opgenomen.

II. Delen die enkel bestemd of dienstig zijn voor bepaalde private kavels zijn het voorwerp van een bijzondere medeëigendom of gemeenschap tussen de kavels waarvoor ze bestemd zijn.

### Artikel 8. - Algemene medeëigendom.

Zijn ondermeer in medeëigendom, volgende delen bestaande in algemene onverdeeldheid tussen al de onderscheiden medeëigenaars, zoals :

- de bebouwde en niet-bebouwde grond; de fundamenten en steunmuren, het betonskelet van het kompleks en de kanalen;
  - de bekleding en de versiering van de gevels;
  - de ruwbouw van de terrassen met uitzondering van de leuning en de aanhorigheden;
  - de schouwlijven en -koppen evenals de aera's;
  - het algemeen rioolnet en de putten;
  - de kanalen voor water en elektriciteit voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen;
  - het bord van de elektriciteitsleiding;
  - de kelders waarin zich de verwarmingsinstallatie en de tellers bevinden (de verwarmingsinstallatie zelf maakt het voorwerp uit van een bijzondere gemeenschap);
  - en in 't algemeen al de delen van het kompleks die niet tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn of die gemeen zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge het gebruik;
- Deze delen behoren in onverdeeldheid toe aan de medeëigenaars in verhouding van hun aandelen in de medeëigendom.

### Artikel 9. - Bijzondere gemeenschappen.

Behoudens andersluidende beschikkingen in dit reglement, of in de basisakte, worden in elke bijzondere gemeenschap de aandelen van de private kavels, die er deel van uitmaken, bepaald volgens volgend beginsel :

Elke private kavel, deel uitmakend van een bijzondere gemeenschap, bezit daarin, in bijzondere medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, een kwotiteit die gelijk is aan een rekenkundige breuk gevormd met :

- als teller : het getal dat het aantal van de tienduizendsten uitdrukt dat die kavel in de algemene medeëigendom van het kompleks bezit, en
- als noemer : het totaal aantal tienduizendsten in de algemene medeëigendom van al de private kavels die bij die bijzondere gemeenschap behoren.

Een voorbeeld hiervan wordt gegeven onder nummer I hierna.

Volgende delen maken, onder meer, het voorwerp uit van zulke bijzondere gemeenschap :

#### I. Bijzondere gemeenschap van het hoofdgebouw.

Het dak boven het hoofdgebouw, met zijn bekleding en afvoer-



pijpen, maakt het voorwerp uit van een bijzondere onverdeeldheid tussen de bovengrondse woonkavels en de drieëntwintig garages van het hoofdgebouw en namelijk met volgende aandelen :

- elk van de studio's, type 0, voor 26/9.240, hetzij samen X 2 :	52/9.240
- elk van de appartementen van het type 1a voor 46/9.240, hetzij samen X 30 :	1.380/9.240
- elk van de appartementen van het type 1b voor 49/9.240, hetzij samen X 32 :	1.568/9.240
- elk van de appartementen van het type 2a voor 80/9.240, hetzij samen X 4 :	320/9.240
- elk van de appartementen van het type 2b voor 90/9.240, hetzij samen X 32 :	2.880/9.240
- elk van de appartementen van het type 3a en 3b voor 100/9.240, hetzij samen X 28 :	2.800/9.240
- elke van de garages A.1 tot en met A.7, A.10, A.11, B.1, B.2 en B.5 tot en met B.12 voor 10/9.240, hetzij samen X 19 :	190/9.240
- de garages A.9 en B.3 elk voor 11/9.240, hetzij samen X 2 :	22/9.240
- de garages A.8 en B.4 elk voor 14/9.240, hetzij samen X 2 :	28/9.240

hetzij in totaal : 9.240/9.240

## II. Bijzondere gemeenschap tussen al de appartementen.

1) De kanalen voor telefoon, radio- en televisie-ontvangst, voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen; indien deze echter niet bestemd zijn voor algemeen gebruik, zijn deze kanalen private eigendom van de kavels waartoe ze bestemd zijn, zelfs voor de delen ervan die buiten de appartementen liggen;

2) de collectieve televisie-antenne;

3) de collectieve verwarmingsinstallatie, namelijk de ketel, tank voor brandstof, de leidingen en kanalen en hun toebehoren;

4) de gelijkvloerse ruimte rondom het hoofdgebouw met beplantingen, speelplein, parkings en zo meer;

5) en in 't algemeen alle delen die enkel dienen voor al de appartementen en studio's;

behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom enkel tot de honderd achtentwintig appartementen en studio's en namelijk met volgende aandelen :

- elk van de studio's, type 0, voor 26/9.000, hetzij samen X 2 :	52/9.000
- elk van de appartementen van het type 1a voor 46/9.000, hetzij samen X 30 :	1.380/9.000
- elk van de appartementen van het type 1b voor 49/9.000, hetzij samen X 32 :	1.568/9.000

- elk van de appartementen van het type 2a voor 80/9.000, hetzij samen X 4 :	320/9.000
- elk van de appartementen van het type 2b voor 90/9.000, hetzij samen X 32 :	2.880/9.000
- elk van de appartementen van het type 3a en 3b voor 100/9.000, hetzij samen X 28 :	<u>2.800/9.000</u>
Hetzij in totaal :	<u>9.000/9.000</u>

### III. Bijzondere gemeenschappen per blokken.

Elk van de blokken I tot en met VI vormt insgelijks een bijzondere onverdeeldheid tussen de appartementen en studio's per blok voor onder meer volgende delen :

- 1) op het gelijkvloers : de inkom met halls;
- 2) op alle niveau's : de trappen met trapkast en traphalls, evenals de lift en liftkoker;
- 3) de gemeenschappelijke delen van de parlofoon- en bel-installatie;
- 4) de aflopen van de terrassen;
- 5) de stoep van de straat tot aan de inkomdeur;
- 6) ondergronds de gemeenschappelijke kelders die niet voor het ganse kompleks dienen en de doorgangen tussen de private kelders.

Ze behoren, in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom enkel tot de woonkavels van elk blok, doch in tegenstelling met het hoofdbeginsel in dit artikel bepaald, in volgende verhouding :

- a) voor de blokken I, II, V en VI : voor elk van de appartementen voor een/zestiende (1/16);
- b) voor de blokken III en IV : voor elk appartement of studio voor een/tweeëndertigste (1/32).

### IV. Bijzondere gemeenschap van al de garages.

De inrit naar de garages en de afrit tot op niveau -1, met alle doorgangen, toebehoren en uitrusting dienstig voor al de garages behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom tot de honderd vierentwintig ondergrondse garages, doch, in tegenstelling met het hoofdbeginsel in dit artikel bepaald, tot elke garage voor een/honderd-vierentwintigste (1/124).

### V. Bijzondere gemeenschap voor niveau -2.

De afrit van niveau -1 naar niveau -2 in de ondergrond en alle doorgangen, toebehoren en uitrusting enkel dienstig voor niveau -2, behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom tot de drieëndertig garages van niveau -2 (garages D.1 tot en met D.33), en wel aan elke van die garages voor een/drieëndertigste (1/33).

Artikel 10. - Binnenmuren.

Muren die twee private kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels, behalve wanneer ze steunmuren zijn.

Artikel 11. - Gemene delen in exclusief genot.

Niettegenstaande hun gemeenschappelijk karakter, kunnen sommige delen het voorwerp van een exclusief genot uitmaken ten voordele van één of meer eigenaars.

Dit geldt onder meer voor de kelders waarin zich de collectieve verwarmingsinstallatie bevindt, die het voorwerp is van een exclusief genot in voordeel van de eigenaars van de honderd-achtentwintig kavels van het gelijkvloers en van de verdiepingen van het hoofdgebouw, die er alleen de lasten van onderhoud zullen van dragen door ieder van hen voor een/honderd-achtentwintigste (1/128).

De beheerder oefent nochtans ook het toezicht uit op de delen geslagen met een exclusief genot, daar de goede onderhoud van belang is voor de standing van het ganse kompleks.

HOOFDSTUK III. - Rechten en verplichtingen met betrekking tot de private en gemene delen.

Sektie I. - Privaat-eigendom.

Artikel 12. - Principe.

De eigenaars mogen van hun respektieve kavels genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door dit reglement en door de wet.

Artikel 13. - Verkaveling.

De eigenaars hebben niet het recht een deel van een appartement te verkopen. Aan een medeëigenaar mag hij slechts een deel verkopen mits toestemming van al de andere medeëigenaars.

Artikel 14. - Vereniging van kavels.

Verbindingen mogen tot stand worden gebracht tussen twee kavels die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, met inachtneming van wat gezegd wordt in artikel 16/1 hierna.

Artikel 15. - Private elementen van belang voor de medeëigendom.

1. De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van op de gemene plaatsen binnen of achter de gebouwen.

2. De onderhoudswerken van de zaken waarvan sprake hiervoor onder 1. worden uitgevoerd volgens de beschikkingen van artikel 23.

3. De platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners, die worden aangebracht op de inkomdeuren en in de hall, moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de algemene vergadering.

Platen met aanduiding van naam en beroep van bewoners die een vrij beroep uitoefenen mogen worden aangebracht aan de voorgevel naast de inkomdeur. Ze moeten gemaakt worden volgens model en afmetingen voorgeschreven door de beheerder.

4. Afzonderlijke antennes voor ontvangst van radio en televisie mogen op het dak geplaatst worden, op risico van de eigenaar die alle schade aan het dak of andere delen moet dragen.

Wanneer zou blijken dat zulke particuliere antennes storingen veroorzaken aan de ontvangst langs de gemeenschappelijke T.V.-antenne, of de goede werking van die antenne verhindert, zullen de eigenaars van de storende particuliere antennes verplicht zijn die, op eerste aanvraag van de beheerder, te verwijderen. Bij in gebreke blijven van die eigenaars hieraan te voldoen, mag de beheerder alleen optreden en de verwijdering laten uitvoeren op kosten van de overtreders.

## Artikel 16. - Werken aan private delen.

1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn private toebehoren, hetzij aan private aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het gebouw zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de beheerder ervan op de hoogte te stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De beheerder brengt verslag uit aan de architect van het gebouw.

De algemene vergadering, of de beheerraad, mag eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw wiens honoraria ten laste van de geïnteresseerde eigenaar vallen.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering van die werken.

De werken mogen niet uitgevoerd worden vooraleer de architect een gunstig advies heeft gegeven, of bij gebreke daarvan en bij gebreke van antwoord vanwege de beheerder, dan na een termijn van één maand te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de beheerder.

2. Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels of de gemeenschappelijke delen, of aan het uiterlijk voorkomen, dan heeft de beheerder alle bevoegdheid om ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen in de privévertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten.

De werken worden toevertrouwd aan de ondernemers die door de medeëigenaars worden aangeduid zoals gezegd in artikel 23 hierna.

## Artikel 17. - Verhuring.

1. De appartementen mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare personen. Zelfde verplichting geldt voor de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huur.

Appartementen met een slaapkamer en studio's mogen aan studenten verhuurd worden. De andere appartementen (met twee en drie slaapkamers) mogen nooit volledig aan studenten verhuurd worden. Afzonderlijke verhuring van kamers aan studenten is toegelaten op voorwaarde dat deze zich onderwerpen aan het reglement van het gebouw.

2. De verhuring van delen van een appartement is verboden, behalve in geval van verhuring van studentenkamers zoals onder 1 gezegd.

De garages mogen insgelijks afzonderlijk worden verhuurd, zowel aan bewoners van het kompleks als aan anderen.

3. De eigenaars zijn gehouden de integrale tekst van artikels 15 tot en met 26 van dit reglement in de huurovereenkomsten, die zij zouden afsluiten, over te nemen of ze in bijlage te vermelden.

De huurovereenkomsten moeten de huurders verplichten tot de naleving van de beschikkingen vervat in voormelde artikels alsook van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden, evenals van de hun aanbelangende instructies en beslissingen getroffen door de algemene vergaderingen van de medeëigenaars.

4. De eigenaars moeten hun huurders ertoe verplichten hun huurrisiko's en verantwoordelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars van het gebouw en geburen, behoorlijk te verzekeren.

5. De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de beheerder kopij te zenden van de huurovereenkomsten aangaande voor een appartement of een garage.

In geval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij het bewijs leveren dat de huurders de verplichtingen, voorzien onder 3. en 4. van dit artikel, hebben onderschreven.

6. Door het enkel feit van hun aankoop geven de eigenaars volmacht aan de beheerder om de wijzigingen aan dit reglement alsmede de instructies en beslissingen van de algemene vergadering rechtstreeks aan de huurders ter kennis te brengen, voor zoveel als deze laatsten bij bedoelde beslissingen kunnen betrokken zijn.

7. Ingeval de huurder of onderhuurder het reglement van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na de tweede aanmaning van de beheerder, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst te vorderen.

#### Artikel 18.- Bestemming van de appartementen.

De appartementen zijn enkel bestemd tot bewoning.

De uitoefening van vrije beroepen is nochtans in alle kavels toegelaten.

De kavels van het gelijkvloers mogen daarenboven een handelsbestemming hebben op voorwaarde dat het geen handel is die een werkelijke hinder of nadeel aan de andere kavels berokkent. Zijn derhalve verboden alle zaken die artikelen tentoonstellen die strijdig zijn met de goede zeden de moraal of de openbare orde, zoals pornographische afbeeldingen of literatuur, of die andersdenkenden in hun overtuiging kwetsen.

Zijn ook verboden handelszaken die door verspreiding van onwelriekende geuren de medebewoners zouden storen evenals café's, dancings, bodega's, bars en dergelijke zaken die uitdrukkelijk verboden zijn terwijl restaurants, theesalons of konsumptiesalons toegelaten zijn indien de exploitanten de reglementen van het kompleks eerbiedigen.

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstallen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw. Dit geldt ondermeer

voor opschriften, reclames, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief en andere dergelijke voorwerpen.

Dieren worden maar in het gebouw geduld voor zover ze geen hinder van welke aard ook veroorzaken voor de medebewoners.

Verdraagzaamheid is geboden voor panelen of affiches voor verhuring of verkoping van een appartement. De afmetingen van deze borden moeten goedgekeurd zijn door de algemene vergadering.

#### Artikel 19. - Veiligheid.

Gas, zowel stadsgas als butaan- of propaangas, mag niet in het kompleks gebruikt worden.

De eigenaars moeten de schouwen van hun appartementen laten vegen tenminste ééns per jaar. Ze geven hiervan rekenschap aan de beheerder.

De bewoners moeten zich in regel stellen met de plaatselijke en algemene politiereglementen inzake gebruik of plaatsing van gevaarlijke of hinderlijke en ongezonde toestellen.

#### Artikel 20. - Leefregels.

Het samenleven in een woonkompleks vereist de naleving van bepaalde leefregels die onontbeerlijk zijn voor een rustige en ongestoorde bewoning.

Dit recht op een ongestoorde bewoning behoort tot het onroerend statuut, doch kan gereglementeerd en beschermd worden door voorschriften opgenomen in een reglement van inwendige dienst door de beheerder voor te leggen aan de algemene vergadering.

Ook de beheerder of de beheerraad kan, in geval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die dienen nageleefd te worden, doch die moeten bekrachtigd worden door de eerstvolgende algemene vergadering om blijvend in het reglement te worden opgenomen.

De geluidsintensiteit bij gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en geluidsinstallaties, moet binnen de perken van het normale blijven en mag geen hinder zijn voor de medebewoners.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoring.

#### Artikel 21. - Toezicht.

De eigenaars moeten aan de beheerder vrije toegang verschaffen tot hun eigendom, ook al is dit niet bewoond, om hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken en er zich van te vergewissen of de maatregelen van algemeen belang in acht worden genomen.

De toegang zal echter niet mogen gevraagd worden tussen de eerste juli en de vijftiende september en tussen de vijftiende december en de vijftiende januari, en de veertien dagen van het paasverlof, tenzij het om een dringende herstelling zou gaan.

Ieder medeëigenaar of bewoner is verplicht aan de beheerder in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel te overhandigen. De beheerder mag die sleutel slechts gebruiken in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden.



## Sektie II. - Gemeenschappelijke delen.

### Artikel 22. - Principes.

De eigenaars mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van hun medeëigenaars.

De bewoner die, op welke wijze ook, de halls, de vestibules of gangen zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddegoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief, bevindt zich dan ook in overtreding met deze principes.

Voor zover ze de medeëigendom interesseren, worden de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de bewoners, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het reëel statuut behoort.

Geen enkel gedoog kan, zelfs niet na lange tijd, een verworven recht worden.

### Artikel 23. - Onderhouds- en herstellingswerken.

1. De onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, evenals van de private zaken waarvan sprake in artikel 15.1, worden uitgevoerd door de zorgen van de medeëigendom, onder toezicht van de beheerder.

2. De medeëigenaars duiden, vanaf de eerste algemene vergadering, de architect van het gebouw aan alsmede de verschillende ambachtslieden die tot opdracht zullen hebben werken in het gebouw uit te voeren.

3. Ieder eigenaar of bewoner gedooft zonder vergoeding de hinder die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of zaken waartoe op regelmatige wijze besloten werd in de algemene vergadering.

### Artikel 24. - Aspekt.

De algemene vergadering stelt de plaats vast in de inkomhalls van het gebouw of op de gevel, waar panelen of aankondigingen voor verhuring of verkoping van appartementen of garages mogen aangebracht worden. Deze mogen eveneens aan de ramen geplaatst worden. Hun model moet goedgekeurd worden door de algemene vergadering.

In de vestibules mogen platen aangebracht worden waarvan het model door de algemene vergadering is goedgekeurd.

In de liften mogen ook de namen van de bewoners vermeld worden door de zorgen van de beheerder.

Artikel 25. - Schade veroorzaakt door medeëigenaars.

De herstelling van schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of door een aangestelde van de gemeenschap van de medeëigenaars, wordt gedragen door elk van hen, inbegrepen het slachtoffer, en dit in de verhouding vastgesteld voor de vereffening van de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 26. - Verhaal tussen medeëigenaars.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd om zich tot het gerecht te wenden om hetzij een medeëigenaar te dwingen het charter van het gebouw na te leven, hetzij om een einde te stellen aan de hinder die een eigenaar veroorzaakt aan een medeëigenaar.

De medeëigenaars zijn gemachtigd te dien einde op eigen initiatief te handelen, wanneer de medeëigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen nadat de benadeelde medeëigenaar zulks bij ter post aangetekende brief van de beheerder heeft gevorderd.

HOOFDSTUK IV. - Gemene lasten en ontvangsten.Sektie I. - Lasten.Artikel 27. - Opsomming.

De gemeenschappelijke lasten zijn, in het algemeen, de noodzakelijke uitgaven voor de onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde medeëigendom, de verzekeringspremiën voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars, de kosten van heropbouw van het vernielde kompleks.

Ze worden gesplitst in lasten voor de gemeenschap van de ganse bouw en in lasten per bijzondere gemeenschap.

Deze kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaars in verhouding van hun respektieve aandelen in de gemene delen of in de bijzondere gemeenschappen naar gelang het geval, of in een bijzondere verhouding indien dit bepaald is in dit reglement.

Zo zullen bijvoorbeeld de kosten van onderhoud en verbruik van de liften gedragen worden door de eigenaars van de appartementen per blok als volgt :

- |   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| 1) voor elk van de blokken I, II, V en VI :   |             |                     |
| a) voor elk van de appartementen van de verdiepingen voor twee/dertigsten (2/30), hetzij samen X 14 : | 28/30       |                     |
| b) voor elk van de appartementen van het gelijkvloers voor een/dertigste (1/30), hetzij samen X 2 :   | <u>2/30</u> |                     |
| totaal :  |             | <u><u>30/30</u></u> |

- |  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| 2) voor elk van de blokken III en IV :   |             |                     |
| a) voor elk van de appartementen van de verdiepingen voor twee/zestigsten (2/60), hetzij samen X 28 :              | 56/60       |                     |
| b) voor elk van de appartementen en de studio's van het gelijkvloers voor een/zestigste (1/60), hetzij samen X 4 : | <u>4/60</u> |                     |
| totaal :   |             | <u><u>60/60</u></u> |

Indien het vrij beroep op één der appartementen van de verdiepingen, een abnormaal gebruik van de lift (d.w.z. meer dan het dubbel van het normale gebruik voor die kavel) zou veroorzaken kan de bijzondere algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden der stemmen beslissen de herverdeling van de verbruikskosten te laten narekenen door de installateur, op aanwijzing van het gemiddeld meerverbruik van de lift, op te nemen door de beheerder. 4/5

Artikel 28. - Verdeling en vereffening.

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaars, zoals in vorig artikel uiteengezet, door de zorgen van de beheerder.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, is de beheerder ertoe gemachtigd van de medeëigenaars een voorschot te vorderen, waarvan het bedrag door de algemene vergadering van de medeëigenaars wordt vastgesteld.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgesteld.

De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De vereffening van de gemene lasten mag geenszins gebeuren bij middel van het voorschot dat door de medeëigenaars werd gestort. Dit voorschot moet volledig blijven.

De betaling van de gemene lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen, wat onder de bevoegdheid valt van de algemene vergadering.

Artikel 29. - Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een appartement of van een garage, of van de verdeling in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van bewoning en anderszins, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de medeëigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemd appartement of garage.

Artikel 30. - Overgang bij overlijden of onder de levenden.

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden van het overlijden van de medeëigenaar, hun erfrechtelijke hoedanigheid verrechtvaardigen tegenover de beheerder door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling, overdracht of licitatie, moet de beheerder hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van de ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk, mutatis mutandis, wanneer de overgang geschiedt ingevolge een particulier legaat.

2. Bij overdracht onder de levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe medeëigenaar ten overstaan van de medeëigendom gehouden tot betaling van de sommen ingevorderd na de mutatie, zelfs wanneer ze bestemd zijn tot vereffening van prestaties en werken aangegaan vóór de mutatie.

De vroegere eigenaar is gehouden tot betaling van de sommen gevorderd vóór de overdracht. Hij mag de teruggave niet vorde- ren van de door hem gestorte sommen, met uitzondering van het voorschot aan de beheerder gestort ten titel van provisie.

Elke mutatie moet door de nieuwe medeëigenaar betekend worden aan de beheerder binnen de veertien dagen bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs van de beheerder.

Binnen de maand na ontvangst van de betekening moet de beheer- der aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de gevorderde sommen laten kennen die door de vroegere medeëigenaar nog niet betaald zijn.

Wanneer deze inlichting binnen de voorziene termijn is gege- ven, dan is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de me- deëigenaars voor de achterstallige schulden ten laste van de vorige eigenaar. Wanneer echter de beheerder die inlichtingen niet verstrekt binnen de vastgestelde termijn, dan is de nieuwe eigenaar niet aansprakelijk voor het bedrag van deze onbetaalde sommen.

Bij gebreke van betekening van de mutatie binnen de veertien dagen zoals gezegd, blijven de vorige en de nieuwe eigenaars so- lidair aansprakelijk voor de betaling van de schulden invorder- baar gesteld vóór de mutatie.

De notaris van de nieuwe eigenaar kan nochtans ook vóór de akte van mutatie de stand vragen aan de beheerder, die gehouden is hierop te antwoorden binnen de veertien dagen.

#### Artikel 31. - Gedwongen invordering.

1. Blijven er medeëigenaars in gebreke het voorschot te stor- ten dat door de beheerder wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemene kosten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangete- kende brief gedaan, dan beschikt de beheerder over de dwang- maatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij mach- tiging van de beheerraad, of van de voorzitter van de algemene vergadering indien er geen beheerraad wordt aangesteld.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de beheer- der ertoe gemachtigd :

- a) de leveringen van elektriciteit, water en verwarming af te sluiten op het appartement van de in gebreke zijnde;
- b) deze in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;
- c) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde mede- eigenaar. Door ieder van de medeëigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, kontraktueel en onherroepelijk de- legatie van huurprijs gedaan aan de beheerder voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de beheerder zijn huur zal gekweten hebben;

- d) van ieder van de andere medeëigenaars, in verhouding van hun rechten in de gemeenschap, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven, te vorderen;
- e) in geval van noodzaak, feit waarover de beheerder alleen mag oordelen, hypothecaire inschrijving te nemen op de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van alle sommen die hij aan de medeëigendom zou schuldig zijn.

Hiertoe wordt bij deze aan de beheerder bijzondere en kontraktuele volmacht verleend.

De kosten van deze inschrijving, en deze van handlichting na de betaling van de verschuldigde sommen, vallen ten laste van de in gebreke gebleven medeëigenaar. Deze laatste zal hiertoe in handen van de beheerder voldoende provisie storten op het oogenblik dat hij om handlichting verzoekt.

De inschrijving zal genomen worden in voordeel van de medeëigendom vertegenwoordigd door de beheerder, aan wie de medeëigenaars macht geven om deze inschrijving te vorderen en er handlichting over te verlenen.

3. Alle door de beheerder voor rekening van de medeëigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, te rekenen aan zeven frank ten honderd 's jaars, vrij van welke inhoudingen ook, vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Ten titel van forfaitair vastgestelde schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven medeëigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 à 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar door de medeëigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de beheerder, zal mogen verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig artikels 1560 en volgende van het gerechtelijk wetboek.

De beheerder kan tot de uitvoering van het onroerend beslag overgaan mits toestemming van de beheerraad, of bij gebreke van beheerraad, van de voorzitter van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in fout zijnde medeëigenaar die toestemming moet bewijzen.

#### Artikel 32. - Bij verhuring.

De beheerder heeft juridisch slechts betrekkingen met de medeëigenaars.

Niettemin mogen dezen de beheerder machtigen rechtstreeks van hun huurders de aandelen van al de gemene lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Te dien einde worden de door de beheerder opgestelde rekeningen in twee delen gesplitst, te weten :

- a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de onroerende uitgaven;
- b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

Deze beschikking doet in hoofde van de huurders geen enkel recht ontstaan.

Ze ontlast de medeëigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemene kosten.

## Sektie II. - Verzekeringen.

### Artikel 33. - Risiko's.

1. De algemene vergadering kan beslissen dat de verzekering zowel van de private delen van het kompleks als van de gemeenschappelijke, wordt onderschreven gemeenschappelijk door de medeëigenaars bij een maatschappij met erkende solvabiliteit.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het kompleks waarborgen, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de medeëigenaars onderling.

2. In ieder geval zal door de zorgen van de beheerder een verzekering worden aangegaan voor al wat de gemeenschappelijke delen betreft.

Ook de burgerlijke verantwoordelijkheid van elke eigenaar of bewoner van private kavels wordt verzekerd door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van het kompleks.

3. Elke meerpremie is ten persoonlijke last van de medeëigenaar die ze veroorzaakt heeft.

4. Er wordt een afzonderlijke verzekering onderschreven voor de liften

De premies zijn verschuldigd door de aangesloten kavels in de verhouding zoals bepaald in artikel 27.

### Artikel 34. - Afsluiting van de polissen.

1. De beheerder onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

Nochtans worden de eerste polissen aangegaan en onderschreven door de bouwheer, zonder tussenkomst van de algemene vergadering, en dit voor een termijn van tien jaar.

De medeëigenaars moeten die polissen voor hun ganse termijn eerbiedigen en hun aandeel in de premies betalen zodra deze door de beheerder worden gevorderd.

Die polissen kunnen steeds worden aangevuld door andere polissen te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering.

2. De medeëigenaars hebben recht, mits betaling van de kosten, op een exemplaar van de polissen die de medeëigendom aanbelangen.

3. De beheerder int de aan de medeëigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen worden getroffen door de algemene vergadering, namelijk in geval van omvangrijke vernieling van de gebouwen.

### Sektie III. - Gemene ontvangsten.

#### Artikel 35. - Principe.

De beheerder is gemandateerd om de gewone en dagelijkse ontvangsten te innen, evenals de aandelen van de medeëigenaars in de gemene kosten en lasten. Hij geeft er geldig kwijting over.

Hij ontvangt ook geldig de achterstallige bijdragen, de huurprijzen overeenkomstig artikel 31/2-c, het voorschot voorzien in artikel 28 en de verzekeringspremies voor de gemene delen.

Voor de inningen van alle andere bedragen die niet een bedrag van honderdduizend frank overtreffen, is de handtekening vereist van al de leden van de beheerraad, of, bij gebreke van beheerraad, van de beheerder en de voorzitter van de algemene vergadering.

Voor bedragen die honderdduizend frank overtreffen, zoals vergoedingen in geval van belangrijke vernieling van de gebouwen, zullen bijzondere mandatarissen worden benoemd door de algemene vergadering van het kompleks of van een bijzondere gemeenschap, naargelang het geval, welke algemene vergaderingen die mandatarissen benoemt bij gewone meerderheid van stemmen.



HOOFDSTUK V. - Vernieling van de gebouwen.Artikel 36. - Principe.

1. In geval van vernieling van het kompleks kan de voltallige algemene vergadering, beraadslagend in de voorwaarden voorzien door artikel 42, beslissen dat de gebouwen niet zullen heropgebouwd worden.

In dat geval herneemt ieder medeëigenaar zijn private aandelen, en de aandelen van hen die zich verzetten tegen de heropbouw worden publiek verkocht in één zelfde verkoping. Indien geen enkele medeëigenaar wenst te herbouwen wordt de grond openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel tienduizendsten van de prijs als hij er in de gemeenschap van het ganse gebouw bezat.

2. In geval van heropbouw wordt de vergoeding uitbetaald aan de gemeenschap, besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenware de algemene vergadering er anders zou over beslissen overeenkomstig de bepalingen van artikel 42 hierna.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

3. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de medeëigenaars in verhouding van hun respektieve rechten in de algemene onverdeeldheid en eventueel in de bijzondere onverdeeldheden.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, lopen van rechtswege en zonder inverteofstelling de wettelijke intresten als in burgerlijke zaken.

De medeëigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van heropbouwen niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de medeëigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het kompleks af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de herbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de prijs van overdracht vastgesteld door een deskundige, die bij gebrek aan akkoord benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank.

HOOFDSTUK VI. - Beheer van het gemeenschappelijk domein.Sektie I. - Algemene vergadering.Artikel 37. - Bevoegdheid.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars van het kompleks. Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen of van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.

De algemene vergadering verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

Er kan insgelijks een algemene vergadering per bijzondere gemeenschap gehouden worden voor de zaken die enkel die gemeenschap betreffen.

De bepalingen nopens de algemene vergaderingen voor het ganse gebouw zijn hierop van toepassing.

Artikel 38. - Statutaire en buitengewone algemene vergaderingen.

De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden op een dag in de maand maart. Dag, uur en plaats worden aangeduid door de beheerder in samenwerking met de voorzitter van de algemene vergadering.

De oproepingen worden gedaan bij aangetekende brief of tegen ontvangstmelding, minstens acht en hoogstens veertien dagen op voorhand.

De statutaire algemene vergadering beslist ondermeer over de benoemingen, de rekeningen van beheer, het verslag van de beheerder, de goedkeuringen van de rekeningen en de ontlasting aan de beheerder, de budgetaire voorschotten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voorziening van een reservefonds en alle vraagstukken van gewoon beheer en onderhoud.

Per bijzondere gemeenschap wordt er op dezelfde dag een statutaire algemene vergadering gehouden, die de bijzondere rekeningen van die onverdeelde naziet, zoals de rekeningen van de liften, onderhoud der halls en doorgangen en andere.

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen buitengewone algemene vergaderingen samengeroepen worden op verzoek van de beheerder, zo dikwijls als dit nodig mocht blijken.

Een buitengewone algemene vergadering moet in elk geval samengeroepen worden, telkens de eigenaars van zestien appartementen of de eigenaars van achttien garages dit vragen.

Ingeval de beheerder niet optreedt binnen de acht dagen, wordt de algemene vergadering geldig opgeroepen door medeëigenaars die samen zestien appartementen of achttien garages bezitten.

De oproepingen voor de vergaderingen, die niet statutair zijn, geschieden minstens vijftien dagen op voorhand bij ter post aangetekende brief, of tegen ontvangsbewijs. Ze moeten

de dagorde bevatten.

Hetzelfde geldt voor buitengewone vergaderingen per bijzondere gemeenschap.

Artikel 39. - Samenstelling van de algemene vergadering.

1. De algemene vergadering wordt samengesteld door alle mede-eigenaars van private kavels en door de personen die op die kavels een recht van vruchtgebruik, erfpacht of bewoning hebben. Ze beslist regelmatig indien alle medeëigenaars geldig zijn opgeroepen.

2. Er wordt voor elke algemene vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt, die door de aanwezigen bij het begin van de zitting wordt getekend.

3. De vergadering kiest onder haar leden een voorzitter, een sekretaris en twee stemopnemers. De sekretaris mag ook buiten de vergadering gekozen worden. De beheerder maakt deel uit van het bureel en mag ook het ambt van sekretaris vervullen.

De leden van het bureel worden gekozen voor een termijn van drie jaar.

Artikel 40. - Stemmen.

Ieder medeëigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen heeft in de onverdeeldheid.

De onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen zolang de onverdeeldheid duurt, hun stemrecht slechts uitoefenen door één mandataris die in naam van de onverdeeldheid stemt.

Bij gebreke aan mandataris mogen die onverdeelde eigenaars de algemene vergadering bijwonen, zonder echter stemgerechtigd te zijn.

Hetzelfde geldt in geval van vruchtgebruik.

X Artikel 41. - Kworum, meerderheid.

377-6 (3)

1. Behoudens andersluidende schikkingen van dit reglement, moet de algemene vergadering om geldig te kunnen beslissen, een aantal medeëigenaars verenigen die samen minstens de helft van de aandelen in de medeëigendom bezitten.

2. Als een vergadering niet het vereiste kworum bereikt, wordt een nieuwe vergadering samengeroepen ten vroegste na veertien <sup>Uijftien</sup> dagen en ten laatste binnen de maand te rekenen van de vergadering die niet in aantal was. De nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van kworum. <sup>dagen.</sup>

3. Behoudens andersluidende beschikkingen van dit reglement, worden de beslissingen getroffen met volstreekte meerderheid van stemmen, dit wil zeggen van meer dan de helft van de geldig uit-

gebrachte stemmen, dus zonder rekening te houden met de othoudingen, de nietige en de blanco-stemmen.

In geval van gelijkheid van stemmen zal echter de stem van de voorzitter van de algemene vergadering doorslaggevend zijn.

4. De dagorde van de vergadering duidt de beslissingen aan die een bijzondere meerderheid vereisen.

#### Artikel 42. - Uitzonderlijke bevoegdheden.

De algemene vergadering mag, met het oog op het algemeen belang, beslissen :

- het gemeenschappelijk domein te veranderen,
- er vernieuwing aan te brengen die het gebruik ervan verbetert of het genot vermeerdert,
- het onderhavig reglement te wijzigen en aan te passen, ondermeer wat betreft de verdeling van de aandelen in de gemeenschap en in de gemene lasten,
- de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw na een accidentele vernieling.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtnahme van artikels 40 en 41 van dit reglement en bovendien met een kworum van twee/derde en een meerderheid van negen/tiende.

Alle beslissingen die het privaat eigendomsrecht van mede-eigenaars aantasten, of een normaal gebruik van hun private kavels bemoeilijken, vereisen altijd eenparigheid van stemmen en een kworum van negen/tiende.

#### Artikel 43. - Mandaten.

Een huisbediende van de gemeenschap, noch de beheerder mogen een medeëigenaar vertegenwoordigen op de algemene vergadering.

De algemene vergadering mag de tekst van een volmacht opleggen.

#### Artikel 44. - Verslagschriften.

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in verslagschriften, opgenomen in een bijzonder register of genummerd in een klasseermap geborgen. Ze worden getekend door de voorzitter, de sekretaris en de medeëigenaars die het wensen. De volmachten blijven aan de processen-verbaal gehecht. De beheerder dient insgelijks te tekenen, om tegen hem bewijs te leveren dat hij kennis heeft gekregen van de getroffen beslissingen.

Er wordt ook een register of een map aangelegd van de verslagen van de vergaderingen per bijzondere gemeenschap.

Ten voorschreven einde geven alle medeëigenaars kontraktueel en onherroepelijk volmacht aan de beheerder in funktie, door het feit zelf van hun aankoop.

Artikel 48. - Bevoegdheid van de beheerder.

De beheerder die handelt binnen de perken van zijn bevoegdheid verbindt op geldige wijze de medeëigenaars van het kompleks.

Artikel 49. - Beheerraad.

De algemene vergadering kan bijzondere bevoegdheid verlenen aan een beheerraad samengesteld uit de voorzitter van de algemene vergadering en een afgevaardigde van elk van de zes blokken.

Deze raad heeft dan toezicht op het beheer van de beheerder, onderzoekt de rekeningen, lost met de beheerder alle belangrijke vraagstukken op, zoals de wenselijkheid van noodzakelijke doch niet dringende werken.

De beheerraad roept de algemene vergadering samen in geval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkoming van de beheerder.

Sektie III. - Onderhoud en reiniging.

Artikel 50. - Onderhoudspersoneel.

De algemene vergadering kan besluiten tot het in dienst nemen van een werkvrouw voor de dagelijkse of wekelijkse onderhoud van de gemene delen.

Er kan ook dergelijke beslissing getroffen worden per bijzondere gemeenschap.

## HOOFDSTUK VII. - Verschillende schikkingen.

### Artikel 51. - Reëel statuut en persoonlijke reglementen.

1. Alle schikkingen van dit reglement moeten beschouwd worden als zijnde van reëel recht. Ze belasten alle eigenaars van onverdeelde delen van het kompleks, hun erfgenamen en rechthebbenden te welke titel ook. Ze zijn overigens tegenstelbaar tegen derden door overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

Dit reglement mag slechts gewijzigd worden volgens de regels van kworum en meerderheid en onder de voorwaarden bepaald in dit reglement naar gelang het geval. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar tegen derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de medeëigenaars, welke komplementen niet van reëel recht zijn en niet moeten overgeschreven worden ter hypotheeken.

De naleving van deze reglementen, instructies en beslissingen moet in elke akte van overdracht opgelegd worden aan de personen die de eigendom van een kavel verkrijgen alsook in de huurovereenkomsten die worden gesloten.

3. Dit reglement van medeëigendom, de bijzondere reglementen, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de medeëigenaars, alsmede de plannen en lastenkohieren van de bouw, vormen samen het charter van het appartementsgebouw.

Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden in functie van de andere en van het geheel.

### Artikel 52. - Scheidsrechterlijk beding.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de clausules van het algemeen reglement van medeëigendom, aanleiding zou geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aangesteld bij gemeen akkoord, of bij gebreke daarvan, door de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Leuven.

De scheidsrechter moet uitspraak doen als bemiddelaar.

Hij moet uitspraak doen binnen de veertien dagen van zijn aanstelling, op straf ontslagen te zijn uit zijn functie zonder vergoeding. Deze termijn mag niet verlengd worden tenzij door de Rechtbank.

De uitspraak van de scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep noch voor voorziening in verbreking, noch voor civiel-rekwest.

De bijdrage in de kosten van arbitrage worden bepaald door de scheidsrechter zelf.

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding opheffen bij meerderheid van twee/derde der stemmen.

Artikel 53. - Kosten.

De kosten van de basisakte en van dit reglement vallen ten laste van de bouwheer, die ze eventueel kan terugvorderen van de kopers in een verhouding door hem te bepalen.

Artikel 54. - Collectieve verwarming.

De appartementen en studio's hebben een collectieve verwarming waarvan de installaties onverdeeld toebehoren, zoals gezegd in artikel 9 onder nummer II, aan de eigenaars van die kavels, a rato van een/honderd-achtentwintigste (1/128) per kavel.

De kosten van verbruik en onderhoud worden gedragen als volgt :

A. Een eerste schijf van dertig ten honderd (30%)  
van de kosten van verbruik en onderhoud samen, wordt gedragen door :

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1) de studio's type 0 en appartementen van types 1a en b, elk voor 5/1.000, hetzij X 64 : | 320/1.000        |
| 2) de appartementen van type 2a, elk voor 6/1.000, hetzij samen X 4 :                     | 24/1.000         |
| 3) de appartementen van type 2b, elk voor 10/1.000, hetzij samen X 32 :                   | 320/1.000        |
| 4) de appartementen van types 3a en 3b, elk voor 12/1.000, hetzij samen X 28 :            | <u>336/1.000</u> |

totaal : 1.000/1.000

B. Het saldo of zeventig ten honderd (70%)  
wordt gedragen in verhouding met het verbruik bepaald bij middel van tellers te plaatsen door een gespecialiseerde firma, zoals Contigea-Lobelcom. Deze firma plaatst meters op de radiators van de verwarming, neemt periodiek het verbruik op en berekent de verwarmingskosten.

Dezelfde firma zal ook watermeters plaatsen voor koud en warm water en het verbruik berekenen.

De kosten van huur, opname en berekening van het verbruik vallen ten laste van de medeëigenaars of bewoners.

De kopers en gebruikers van de kavels zullen de kontrakten naleven die de bouwheer zou afgesloten hebben met zulke gespecialiseerde firma. Deze laatste zal enkel met de medeëigendom handelen door bemiddeling van de beheerraad of de beheerder.

Artikel 55. - Keuze van woonst - Keuze van notaris.

Voor ieder medeëigenaar wordt van rechtswege keuze van woonst

gedaan in het appartementsgebouw zelf, tenzij de medeëigenaar aan de beheerder een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan worde in het arrondissement Leuven.

De eerste aanwijzende of overdragende akten van appartementen of garages moeten verleden worden door het ambt van notaris André Peeters, te Leuven, en dit met het doel gans de dokumentatie van het gebouw in één notariskantoor te bewaren.

Getekend "ne varietur" om gehecht te worden aan een basisakte verleden voor ons, ondergetekende notaris André Peeters te Leuven, op heden dertien november negentienhonderd zeventig.