

RESIDENTIE KEYBERG

Egenhovenweg 45-55
3001 Leuven (Heverlee)
0823.844.853

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

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;

Opricht 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 huwelijkscontract verleden voor notaris Hollanders de Ouderaen te Leuven op elf februari negentienhonderd zesendertig.

ter andere zijde.

Welke comparanten, 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, comparant ter andere zijde, is eigenaar van volgend onroerend goed :

Onder Heverlee :

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Egenhovenweg, nummers 45 à 55, gekadastraerd 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, comparant ter andere zijde, toe om hem, onder grotere oppervlakte, te zijn aanbedeeld 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 hypotheken 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 eenentwintig 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 huwelijkscontract 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 eenenvijftig.

B. Oprichting appartementsgebouw.

Op voorschreven grond zal door de bouwheer, comparant sub I, een onroerend complex worden gebouwd dat zal onderworpen zijn aan het regiem van mede-eigendom, 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 comparanten verklaren die onderhandse akte hier uitdrukkelijk te bevestigen.

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

De heer Huybrechts machtigt de bouwheer te verzaken in voordeel van eventuele kopers of bouwers van private kavels van het complex 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 constructies.

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 veroordelingen 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 comparanten ons, notaris, authentieke akte te verlijden van de basisakte van het op te richten complex, luidend als volgt :

I. Nomenclatuur.

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

- Complex : het gehele domein, omvattend zowel de private kavels, als de gemene delen en de grond.

- Hoofdgebouw : het geheel van de constructies 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 constructies bij die private kavels behorend.

- Achtergebouw : het geheel van de constructies achter het hoofdgebouw en omvattende 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 complex 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 complex 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 complex wordt verdeeld in private kavels, verder beschreven.

Elke van die kavels omvat daarenboven een aantal tienduizendsten in de gemene delen van grond en constructies, die bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid.

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

Na deze verklaring hebben de comparanten ons, notaris, verzocht authentieke akte te verlijden van hun verklaring de op te richten constructies te stellen onder het regiem van mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ingelast in het burgerlijk wetboek onder artikel 577bis, thans zijnde de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.

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

a) Hoofdgebouw :

- ondergronds : 1) drieëntwintig garages
2) tachtig private kelders behorend bij sommige appartementen.
- gelijkvloers : dertien appartementen en één 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.

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 privaat zijn, zoals verder in deze akte en in het reglement van mede-eigendom 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 woonnummer dat vermeld wordt naast het plannummer in de verder volgende lijst van de aandelen in de mede-eigendom.

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 hall, badkamer en studio met kookhoek.
- type 1a : appartement omvattend : hall, badkamer, keuken, living en een slaapkamer.
- type 1b : appartement omvattend : hall, badkamer, keuken, living, een slaapkamer en terras.
- type 2a : hall, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras, en ondergronds een kelder.
- type 2b : hall, living, keuken, badkamer, berging, twee slaapkamers en terras, en ondergronds een kelder.
- type 3a : hall, badkamer, keuken, living, drie slaapkamers en terras, en ondergronds een kelder.
- type 3b : hall, 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 woonnummer, het typenummer vermeld.

Aandelen in mede-eigendom.

Zoals hoger gezegd heeft elke private kavel een aantal aandelen in de mede-eigendom van het complex, omvattend de grond en de constructies 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 woonnummer en het type aangeduid.

Aantal tienduizendsten :

A. Hoofdgebouw.

I. Appartementen en studio.

a) op het gelijkvloers, van rechts naar links :

- | | |
|--|-----------|
| 1) appartement "I-R/g", woonnummer 55/2, type 2a :
tachtig | 80/10.000 |
| 2) appartement "I – L/g" woonnummer 55/1, type 2b :
negentig | 90/10.000 |
| 3) appartement "II – R/g" woonnummer 53/2, type 2b :
negentig | 90/10.000 |
| 4) appartement "II – L/g" woonnummer 53/1, type 2a :
tachtig | 80/10.000 |
| 5) appartement "III – Rv/g" woonnummer 51/4, type 1a :
zesenveertig | 46/10.000 |
| 6) appartement "III – Ra/g" woonnummer 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
9-10) 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
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
 <u>b) op de eerste verdieping, van rechts naar links :</u>	
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
25-26) 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
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
 <u>c) op de tweede verdieping, van rechts naar links :</u>	
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
41-42) 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
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
47) appartement "VI – R/2" woonstnummer 45/22, type 2b : negentig	90/10.000
48) appartement "VI – L/2" woonstnummer 45/21, type 3a : honderd	100/10.000
<u>d) op de derde verdieping, van rechts naar links :</u>	
49) appartement "I-R/3", woonstnummer 55/32, type 3a : honderd	100/10.000
50) appartement "I – L/3" woonstnummer 55/31, type 2b : negentig	90/10.000
51) appartement "II – R/3" woonstnummer 53/32, type 2b : negentig	90/10.000
52) appartement "II – L/3" woonstnummer 53/31, type 3b : honderd	100/10.000
53) appartement "III – Rv/3" woonstnummer 51/34, type 1a : zesenveertig	46/10.000
54) appartement "III – Ra/3" woonstnummer 51/33, type 1b : negenenveertig	49/10.000
55) appartement "III – Lv/3" woonstnummer 51/31, type 1a : zesenveertig	46/10.000
56) appartement "III – La/3" woonstnummer 51/32, type 1b : negenenveertig	49/10.000
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
61) appartement "V – R/3" woonstnummer 47/32, type 3b : honderd	100/10.000

62) appartement “V – L/3” woonstnummer 47/31, type 2b : negentig	90/10.000
63) appartement “VI – R/3” woonstnummer 45/32, type 2b : negentig	90/10.000
64) appartement “VI – L/3” woonstnummer 45/31, type 3a : honderd	100/10.000
<u>e) op de vierde verdieping, van rechts naar links :</u>	
65) appartement “I-R/4”, woonstnummer 55/42, type 3a : honderd	100/10.000
66) appartement “I – L/4” woonstnummer 55/41, type 2b : negentig	90/10.000
67) appartement “II – R/4” woonstnummer 53/42, type 2b : negentig	90/10.000
68) appartement “II – L/4” woonstnummer 53/41, type 3b : honderd	100/10.000
69) appartement “III – Rv/4” woonstnummer 51/44, type 1a : zesenveertig	46/10.000
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
73-74) 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
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
<u>f) op de vijfde verdieping, van rechts naar links :</u>	
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
89-90) 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
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
105-106) 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
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
121-122) 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
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	10/10.000
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
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	240/10.000

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	<hr/> 562/10.000 <hr/> <hr/>

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

=====

RECAPITULATIE.

A. Hoofdgebouw.

I. Appartementen en studio :		
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>	<u>760/10.000</u>
Totaal van het complex : tienduizend/tienduizendsten		<u>10.000/10.000</u>

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 complex 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, 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 verkoping van een kelder tussen mede-eigenaars, vertegenwoordigt die kelder forfaitair twee/tienduizendsten in de gemene delen van grond en constructies van het ganse complex.

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 mede-eigendom bepaald.

Reglement van mede-eigendom.

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

Dit reglement omvat het onroerend statuut van de verdeling, privaats bezit en mede-eigendom, 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 comparanten 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 ondernemingscontract 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 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 geldt voor de hypotheeken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten: ze bezwaren tezelfdertijd het privaats 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 onverdeeldheid.

De gemene delen worden verdeeld, zoals gezegd, in tienduizend/tienduizendsten en bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze akte maakt met de aangehechte documenten 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 complex verwezenlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende kavels die voortvloeien uit de aard en de indeling van het complex 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 privaats zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water en elektriciteit, voor telefoon, antennes van radio en televisie of andere, voor luchtkokers en schouwen evenals het onderhoud ervan ;

- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden 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 comparanten 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 comparanten aan derden worden vervreemd, zonder vergoeding voor de kopers van andere loten die de tegenwaarde vinden in de herverdeling 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 vervreemding van bedoelde percelen, zullen die in ieder geval geslagen blijven met een eeuwigdurend recht van overgang in voordeel van het resterend complex 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 complex.

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 voortspruitend uit de opbouw van de constructies.

Deze wijzigingen moeten echter gerechtvaardigd zijn door de schaarsheid der materialen, de leveringstermijnen, de kwaliteit der producten 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 mede-eigendom 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 mede-eigendom 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 comparant ter andere zijde, de heer Louis Huybrechts, verklaart bij deze voor zijn bijzondere volmacht dragers aan te stellen :

- 1) de heer Jan Steynen, meesterklerk, wonend te Lier, Mechelsesteenweg 359;
- 2) de heer Jerome Taes, notaris klerk, 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 eigendomsoorsprong en de datum van ingenottreding te bepalen;

De bevoegde heer hypotheekbewaarder ervan te ontslaan ambtshalve 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 herverkoop, 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 comparanten overhandigd om aan onderhavige akte gehecht te blijven :

- a) het grondplan opgemaakt door de heer De Volder;
- b) het reglement van mede-eigendom;
- 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 comparant 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 comparanten en wij, notaris.

Overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 20 november 1970 boek 895 nummer 22, gewijzigd bij wijzigende basisakte verleden voor notaris André Peeters op zesentwintig april negentienhonderd een en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 7 mei 1971, boek 971 nummer 27.

BESCHRIJVENDE TABELLEN**HOOFDGEBOUW // BLOKKEN I en II**

Niveau	BLOK II				BLOK I			
7 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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.6	A.5	A.4	Centr. Verw.	A.3	A.2	A.1

EGENHOVENWEG

HOOFDGEBOUW // BLOKKEN III en IV

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

EGENHOVENWEG

* = aantal tienduizendsten

** = woonstnummer

***= voor- of achterzijde van het hoofdgebouw

**Beschrijvende tabel
van
BLOK IV**

Niveau	BLOK IV			
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

HOOFDGEBOUW // BLOKKEN V en VI

Niveau	BLOK VI				BLOK V			
7 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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 woonstr. 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.10	B.9	B.8	B.7	B.6	B.5

EGENHOVENWEG

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

EGENHOVENWEG

Het getal onder de nummers is het aantal tienduizendsten.

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
AFRIT		D.15 12/10.000
D.2 12/10.000		D.16 12/10.000
D.1 12/10.000		D.17 12/10.000

HOOFDGEBOUW

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

van een complex te

Heverlee, Egenhovenweg 45-55

HOOFDSTUK I. – Bepaling en verdeling van het complex.

Artikel 1. – Bepaling van het complex.

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

De grond waarop het wordt gebouwd is gekadastréerd 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) 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.

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 mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid.

De samenstellende beschrijving en het aantal aandelen in de mede-eigendom 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 complex onderworpen aan de beschikkingen van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek aangaande de horizontale eigendom.

Het complex wordt verdeeld in kavels die het voorwerp van private eigendom uitmaken. Bij die kavels behoren, ten titel van aanhorigheid, onverdeelde aandelen in de delen voor gemeenschappelijke gebruik en voorwerp van mede-eigendom.

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.

Artikel 4bis. – Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Keyberg, te 3001 Leuven (Heverlee), Egenhovenweg 45-55**". Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK II. - Private eigendom en mede-eigendom.

Sectie I. – Private eigendom.

Artikel 5. – Principe.

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

Artikel 6. – Algemene toepassingen.

Volgende delen zijn, onder meer, voorwerp van privaat 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 trappenhuizen, 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.

Sectie II. – Mede-eigendom.

Artikel 7. – Principe.

I. De delen van het complex die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van het complex, behoren in mede-eigendom aan al de private kavels van het complex, 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 mede-eigendom of gemeenschap tussen de kavels waarvoor ze bestemd zijn.

Artikel 8. – Algemene mede-eigendom.

Zijn ondermeer in mede-eigendom, volgende delen bestaande in algemene onverdeeldheid tussen al de onderscheiden mede-eigenaars, zoals :

- de bebouwde en niet-bebouwde grond; de fundamenten en steunmuren, het betonskelet van het complex 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 complex die niet tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn of die gemeen zijn ingevolge de wet of ingevolge het gebruik;

Deze delen behoren in onverdeelde toe aan de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen in de mede-eigendom.

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 mede-eigendom en gedwongen onverdeelde, 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 mede-eigendom van het complex bezit, en
- als noemer : het totaal aantal tienduizendsten in de algemene mede-eigendom 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 afvoerpijpen, maakt het voorwerp uit van een bijzondere onverdeelde tussen de bovengrondse woonkavels en de drieëntwintig garages van het hoofdgebouw en namelijk met volgende aandelen :

- 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 x15 :	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
- elk 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:	<u>14/9.240</u>

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;

behoren in bijzondere onverdeeldheid en mede-eigendom enkel tot de honderd en twaalf kavels (111 appartementen en 1 studio) en namelijk met volgende aandelen :

- 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 :	<u>3.500/9.000</u>

Hetzij in totaal : 9.000/9.000

III. Bijzondere gemeenschappen per blokken.

Elk van de blokken I tot en met VI vormt insgelijks een bijzondere onverdeeldheid tussen de appartementen en studio 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 belinstallatie;

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 complex dienen en de doorgangen tussen de private kelders.

Ze behoren, in bijzondere onverdeeldheid en mede-eigendom 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, IV, V en VI : voor elk van de appartementen voor een/zestiende (1/16);

b) voor blok III: de studio en elk appartement 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 mede-eigendom tot de honderd en acht ondergrondse garages, doch, in tegenstelling met het hoofdbeginsel in dit artikel bepaald, tot elke garage voor een/honderd en achtste (1/108).

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 mede-eigendom tot de zeventien garages van niveau -2 (garage D.1 tot en met D.17) en wel aan elke van die garages voor een/zeventiende (1/17).

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 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/honderden-twaalfde (1/112).

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

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

Sectie I. – Privaat-eigendom.

Artikel 12. – Principe.

De eigenaars mogen van hun respectieve 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 mede-eigenaar mag hij slechts een deel verkopen mits toestemming van al de andere mede-eigenaars.

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 mede-eigendom.

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 algemene vergadering.

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 syndicus, te verwijderen. Bij in gebreke blijven van die eigenaars hieraan te voldoen, mag de syndicus 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 syndicus ervan op de hoogte te stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

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

De algemene vergadering, 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 syndicus, dan na een termijn van één maand te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de syndicus.

2. Wanneer de 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 syndicus 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 mede-eigenaars 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 onderverhuur of overdracht van huur.

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

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

De garages mogen insgelijks afzonderlijk worden verhuurd, zowel aan bewoners van het complex 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 mede-eigenaars.

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

5. De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de syndicus 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 syndicus 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 syndicus, 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 pornografische 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 consumptiesalons toegelaten zijn indien de exploitanten de reglementen van het complex eerbiedigen.

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstellen 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 complex gebruikt worden.

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

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 wooncomplex 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 gereguleerd en beschermd worden door voorschriften opgenomen in een reglement van inwendige dienst door de syndicus voor te leggen aan de algemene vergadering.

Ook de syndicus of de raad van mede-eigendom 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 syndicus 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 mede-eigenaar of bewoner is verplicht aan de syndicus in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel te overhandigen. De syndicus mag die sleutel slechts gebruiken in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden.

Sectie 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 mede-eigenaars.

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, beddengoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief, bevindt zich dan ook in overtreding met deze principes.

Voor zover ze de mede-eigendom 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. Het 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 mede-eigendom, onder toezicht van de syndicus.

2. De mede-eigenaars 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. – Aspect.

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 syndicus.

Artikel 25. – Schade veroorzaakt door mede-eigenaars.

De herstelling van schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of door een aangestelde van de gemeenschap van de mede-

eigenaars, 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 mede-eigenaars.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd om zich tot het gerecht te wenden om hetzij een mede-eigenaar 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 mede-eigenaar.

De mede-eigenaars zijn gemachtigd te dien einde op eigen initiatief te handelen, wanneer de mede-eigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen nadat de benadeelde mede-eigenaar zulks bij ter post aangetekende brief van de syndicus heeft gevorderd.

HOOFDSTUK IV. – Gemene lasten en ontvangsten.

Sectie I. – Lasten.

Artikel 27. – Opsomming.

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

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 mede-eigenaars in verhouding van hun respectieve 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, IV, 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 : 30/30

2) voor blok III :

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 van het gelijkvloers voor een/zestigste (1/60), hetzij samen x 4 :	<u>4/60</u>

totaal : 60/60

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 algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid 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 syndicus.

Artikel 28. – Verdeling en vereffening.

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de mede-eigenaars, zoals in vorig artikel uiteengezet, door de zorgen van de syndicus.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, is de syndicus ertoe gemachtigd van de mede-eigenaars een voorschot te vorderen, waarvan het bedrag door de algemene vergadering van de mede-eigenaars 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 mede-eigenaars 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 mede-eigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemd appartement of garage.

Artikel 30. - Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 31. – Gedwongen invordering.

1. Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus 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 aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de raad van mede-eigendom.

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 syndicus 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 mede-eigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, contractueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus 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 syndicus zijn huur zal gekweten hebben;
- d) van ieder van de andere mede-eigenaars, 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 syndicus 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 mede-eigendom zou schuldig zijn.

Hiertoe wordt bij deze aan de syndicus bijzondere en contractuele 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 mede-eigenaar. Deze laatste zal hiertoe in handen van de syndicus voldoende provisie storten op het ogenblik dat hij om handlichting verzoekt.

De inschrijving zal genomen worden in voordeel van de mede-eigendom vertegenwoordigd door de syndicus, aan wie de mede-eigenaars macht geven om deze inschrijving te vorderen en er handlichting over te verlenen.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, te rekenen aan zeven ten honderd jaarlijks, vrij van welke inhoudingen ook, vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder I.

4. Ten titel van forfaitair vastgesteld schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars 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 mede-eigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig artikels 1560 en volgende van het gerechtelijk wetboek.

De syndicus kan tot de uitvoering van het onroerend beslag overgaan mits toestemming van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in fout zijnde mede-eigenaar die toestemming moet bewijzen.

Artikel 32. – Bij verhuring.

De syndicus heeft juridisch slechts betrekkingen met de mede-eigenaars.

Niettemin mogen dezen de syndicus 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 syndicus 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 mede-eigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemene kosten.

Sectie II. – Verzekeringen.

Artikel 33. – Risico's.

1. De algemene vergadering kan beslissen dat de verzekering zowel van de privatieve delen van het complex als van de gemeenschappelijke, wordt onderschreven gemeenschappelijk door de mede-eigenaars bij een maatschappij met erkende solvabiliteit.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het complex waarborgen, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling.

2. In ieder geval zal door de zorgen van de syndicus 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 complex.

3. Elke meerpremie is ten persoonlijke last van de mede-eigenaar 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 syndicus 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 mede-eigenaars moeten die polissen voor hun ganse termijn eerbiedigen en hun aandeel in de premies betalen zodra deze door de syndicus worden gevorderd.

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

2. De mede-eigenaars hebben recht, mits betaling van de kosten, op een exemplaar van de polissen die de mede-eigendom aanbelangen.

3. De syndicus int de aan de mede-eigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen worden getroffen door de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen, namelijk in geval van omvangrijke vernieling van de gebouwen.

Sectie III. – Gemene ontvangsten.

Artikel 35. – Principe.

De syndicus is gemandateerd om de gewone en dagelijkse ontvangsten te innen, evenals de aandelen van de mede-eigenaars 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 tweeduizend vijfhonderd euro (2.500 €) overtreffen, is de handtekening vereist van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering.

Voor bedragen die tweeduizend vijfhonderd euro (2.500 €) overtreffen, zoals vergoedingen in geval van belangrijke vernieling van de gebouwen, zullen bijzondere mandatarissen worden benoemd door de algemene vergadering van het complex 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 complex 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 mede-eigenaar zijn private aandelen, en de aandelen van hen die zich verzetten tegen de heropbouw worden publiek verkocht in één zelfde verkoping. Indien geen enkele mede-eigenaar wenst te herbouwen wordt de grond openbaar verkocht en krijgt een ieder 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 mede-eigenaars in verhouding van hun respectieve 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 invertoefstelling de wettelijke intresten als in burgerlijke zaken.

De mede-eigenaars 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 mede-eigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het complex af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de herbouw-vergoeding. 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.

Sectie I. – Algemene vergadering.

Artikel 37. – Bevoegdheid.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het complex.

Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezig en van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.

De algemene vergadering verenigt al de mede-eigenaars 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. – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt – Bijeenroeping – Bevoegdheid.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand april.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld lid vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld lid bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 39. - Samenstelling van de algemene vergadering – Bureau van de vergadering.

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

3. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 40. – Stemmen.

Ieder mede-eigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen heeft in de onverdeeldheid.

De onverdeelde mede-eigenaars 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.

Artikel 41. – Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 42. – Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist**.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 43. – Vertegenwoordiging.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 44. – Notulen van de algemene vergaderingen – Mededeling – Tegenwerpelijheid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 45. – Inzage van de archieven.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Sectie II. – Beheer.

Artikel 46. – Syndicus : Benoeming – Beëindiging - Bekendmaking.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 47. – Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen,

waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 48. – Bevoegdheid van de syndicus.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn bevoegdheid verbindt op geldige wijze de mede-eigenaars van het complex.

Artikel 49. – Raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-

eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 49bis. – Commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Sectie 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 complex, 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 quorum 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 mede-eigenaars, welke complementen niet van reëel recht zijn en niet moeten overgeschreven worden ter hypotheken.

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 mede-eigendom, de bijzondere reglementen, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, 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.

Opgeheven.

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 de studio 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 -en twaalfde (1/112) per kavel.

De kosten van verbruik en onderhoud worden gedragen als volgt :

A. De eerste schijf van dertig ten honderd (30%) door

1) de studio “III-Lv/g” voor 3/1.000	3/1.000
2) de appartementen van types 1a, 1b en 2a, elk voor 7/1.000, hetzij samen x36 :	252/1.000
3) de appartementen van type 2b, elk voor 9/1.000, hetzij samen x40:	360/1.000
4) de appartementen van types 3a en 3b, elk voor 11/1.000, hetzij samen x35:	<u>385/1.000</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 mede-eigenaars of bewoners.

De kopers en gebruikers van de kavels zullen de contracten naleven die de bouwheer zou afgesloten hebben met zulke gespecialiseerde firma. Deze laatste zal enkel met de mede-eigendom handelen door bemiddeling van de syndicus.

Artikel 55. – Keuze van woonst – Keuze van notaris.

Voor ieder mede-eigenaar wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in het appartementsgebouw zelf, tenzij de mede-eigenaar aan de syndicus een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan wordt 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 documentatie 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.