

BASISAKTE + *LP Basisakte*

RESIDENTIE "WAROT"

*Heidestraat 21
3020 Herent*

*Notaris Gwen Daniëls
Waversebaan 240
3050 Oud-Heverlee*

Op negentien september tweeduizend en acht
 Verschenen voor mij, Meester Gwen DANIELS, Notaris te Oud-Heverlee, ten kantore te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 240 :

1) a) De naamloze vennootschap **HAGELAND CONSTRUCT** met maatschappelijke zetel te 3010 Kessel-Lo, August Vermeylenlaan 2A, ondernemingsnummer 0466.924.247. Oppericht bij akte verleden voor notaris Jean HALFLANTS te Lubbeck op 9 september 1999, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 oktober daarna onder nummer 235. De statuten werden éénmaal gewijzigd bij akte verleden voor notaris Patrick Van den Weghe te Kessel-Lo op 27/01/2004, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 februari daarna onder nummer 04024035.

Hier overeenkomstig artikel 13 van haar statuten vertegenwoordigd door haar gedelegeerd-bestuurder Nolmans Marcel, wonend te 3010 Kessel-Lo, August Vermeylenlaan 2A, hiertoe benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering en Raad van Bestuur van 17 juni 2005, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 juli daarna onder nummer 05095114.

b) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid I.S.C. met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Jozef Van Damstraat 9/B2, ondernemingsnummer 0444.978.392. Oppericht bij akte verleden voor notaris Eugène Vangoetsenhoven te Leeftaal op 27 augustus 1991, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 september daarna onder nummer 462. De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Philippe Vanhalewyn te Kraainem op 11 februari 2004, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 maart daarna onder nummer 04037780.

Hier overeenkomstig artikel 13 van haar statuten vertegenwoordigd door haar zaakvoerder mevrouw Van Lent Marie-Anne, wonend op hetzelfde adres, hiertoe benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 23 oktober 2006, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 november daarna onder nummer 06172960.

Hierna "de grondeigenaar" genoemd.

2) De tijdelijke handelsvennootschap **GROEP HAGELAND-PETERS**, met zetel te 3010 Kessel-Lo, August Vermeylenlaan 2A, BTW-nummer BE 885.749.164, gevormd door :

a) De NV Hageland Construct, voornoemd

b) De BVBA I.S.C., voornoemd,

Hierna "de bouwheer" genoemd.

Die mij verklaard hebben wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De grondeigenaar is eigenaar van de volgende goederen, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom :

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente Herent - vierde afdeling

- 1) Een af te breken woning op en met grond, gelegen Heidestraat 21 (volgens titel nr. 19), ten kadaster bekend sectie C, nummer 49/H, met een oppervlakte van 3 a 45 ca;
2. Een af te breken woning met garage en tuin gelegen aan de Warotstraat 1, gekadas-

treerd sectie C nummer 48/E/3 voor een oppervlakte van 7a 37 ca

OOORSPRONG VAN EIGENDOM

Voormelde goederen hoorden oorspronkelijk toe aan de NV Hageland Construct, te weten :

- het goed beschreven onder 1) om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Gwen DANIELS, met tussenkomst van notaris Guillaume ROBERTI de WINGHE, te Leuven, en van notaris Frederic VAN CAUWENBERGH, te Edegem, op 22 september 2000, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 2 november daarna, boek 6992 nummer 22, vanwege vanwege de heer Marcel Félix ROCHETTE, (°Leuven, 15 december 1936), te 3020 Herent (Veltem-Beisem) en mevrouw Imelda Maria ROCHETTE, (°Leuven, 26 februari 1939), echtgenote van de heer Guido Petrus Kamiel Mathilda VAN CAMP, te 2650 Edegem.

- het goed beschreven onder 2) om het te hebben aangekocht ingevolge akte verleden voor notaris Gwen Daniels te Oud-Heverlee op 9 september 2003, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder nummer 73-T-30/09/2003-9299, vanwege de heer VERHULST Patrick Sabine Charles (° Leuven 30/11/1961), te Wilsede en mevrouw VERBRUGGEN Adelheid Bertha Louisa, (° Mechelen 3/5/1966), te Herent.

Vervolgens heeft Hageland Construct aan bvba I.S.C. de onverdeelde helft in volle eigendom verkocht ingevolge akte verleden voor Notaris Philippe VANHALEWYN te Kraainem, met tussenkomst van notaris Gwen DANIELS te Oud-Heverlee, op 11 september 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven met referte 073-T-14/09/2006-10705.

TOELATING TOT BOUWEN - VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De grondeigenaar verleent aan de bouwheer toelating tot bouwen om op voormelde percelen een appartementsgebouw op te richten en tevens verklaart de grondeigenaar te verzaken in het voordeel van de bouwheer, die aanvaardt, aan het recht van natrekking. Bijgevolg zal de bouwheer eigenaar zijn van de door haar opgerichte bouwwerken.

De grondeigenaar verklaart uitdrukkelijk alle bepalingen van de huidige akte en haar bijlagen, waaronder het reglement van medeëigendom te eerbiedigen zonder voorbehoud.

De toelating tot bouwen/verzaking aan het recht van natrekking wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

1) Het oprichten van de bouwwerken gebeurt op het uitsluitend risico van de bouwheer;

2) De bouwheer vrijwaart de grondeigenaar voor elk verhaal van om het even wie uit hoofde van de oprichting van de bouwwerken.

De bouwheer zal alle eventuele veroordelingen moeten afdragen dewelke eventueel kunnen opgelopen worden door de grondeigenaar in zijn hoedanigheid van eigenaar van de grond;

3) De bouwheer verbindt zich ertoe te zijnen laste te nemen, alle mogelijke kosten van oprichting van de gebouwen, alle mogelijke taksen en belastingen dienaangaande, alle aansluitingskosten op de netten van water, gas, elektriciteit, televisiedistributie en riolering, evenals alle belastingen en taksen, (met inbegrip van de BTW), die in de toekomst op de bouwwerken zullen geheven worden, zowel voor de particulieren die de bouwheer opricht voor eigen rekening als deze die zij opricht voor de grondeigenaar.

4) De verzaking aan het recht van natrekking wordt toegestaan en aanvaard te rekenen vanaf heden om van rechtswege te eindigen binnen de 3 jaar; behoudens verlenging na

gemeen overleg.

5. De grondeigenaar verbindt zich ertoe om de grondaandelen die zullen verbonden worden aan de particulieren die de bouwheer opricht, te verkopen aan de bouwheer of aan derden door de bouwheer aangeduid, onder de lasten en voorwaarden die de bouwheer zal goedvinden.

6. Het is de bouwheer toegelaten om op voorbeschreven eigendom thans reeds publiciteitsborden aan te brengen die betrekking hebben op de promotie.

BODEMSANERINGSDECREET

1. De comparanten verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 ° 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. Er werden 2 bodemattesten afgeleverd door OVAM op 11/09/2008. De inhoud van deze bodemattesten is identiek en luidt:

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

3. De comparanten verklaren met betrekking tot voormelde percelen grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de kopers van particuliere delen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan oplegen.

VOLMACHT

De grondeigenaar en de bouwheer, allen voornoemd, verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen: 1) de heer Johan BOON, wonend te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 240 en 2) mevrouw Inge VANDENBEMPT, wonend te 3320 Hoegaarden, Klein Overlaar 12,

Wie zij gelasten om, ELK INDIVIDUEEL, voor hen en uit hun naam onder de hierna vermelde voorwaarden en met recht van indeplaatsstelling:

te verkopen, het geheel of een deel van nabeschreven onroerende goederen; alle grondaandelen verbonden aan de hierna vermelde kavels, evenals alle opgerichte en nog op te richten gebouwen

En dit in der minne, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de volmachtdrager zal goedvinden;

de verkoopvoorwaarden vast te stellen; alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

de volmachtgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met

of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en documenten, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop bij rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

ingeval één of verschillende van de hiervoor vermeldde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Te voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en documenten te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

De volmachtdrager heeft tevens de volmacht tot het afleggen van de verklaring inzake B.T.W., zoals bedoeld in artikel 62, paragraaf 2, artikel 73 en volgende van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

Gezien de lastgeving gegeven is mede in het belang van derden, wordt de volmacht gegeven ten onherroepelijken titel.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om met het oog op fractionele verkoop voormeld goed te onderwerpen aan het stelsel van medeïgendom, overeenkomstig artikel 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat het complex opgesplitst wordt in een aantal privaatieve kavels en een aantal gemeenschappelijke delen waarbij elk privaatief deel een bepaald aantal aandelen bezit in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

HOOFSTUK 1 : VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging - benaming

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van medeïgenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het complex op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van medeïgenaars Residentie Warot", met zetel te 3020 Herent, Heidestraat 21.

De jaarvergadering van de leden van de vereniging wordt gehouden ieder jaar op de eerste zaterdag van juni.

2. Bouwvergunning - plannen

De comparanten overhandigen mij de architectenplannen, opgesteld door de heer Jacky Elegeert, kantoorhoudend te 9000 Gent, Patijntjestraat 151, welke plannen opgesomd zijn

in hoofdstuk 6, aangehechte stukken.

Er werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herent op 11/08/2008 onder nummer 2008/0053.

3. Juridische verdeling van het complex

Het hierna beschreven complex bestaat uit :

- gemeenschappelijke delen, die in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars
- privative delen, die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend / duizendsten (1000/1000sten), die verbonden worden aan de privative delen volgens de hierna vermelde quotiteiten. Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privative kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

HOOFSTUK 2 : BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX

Het complex omvat :

- * op kelderverdieping : 13 private autostaanplaatsen, 2 gemeenschappelijke technische ruimtes, 2 gemeenschappelijke trappenhuizen met trap en lift en 1 gemeenschappelijk trappenhuis met berging en trap, de gemeenschappelijke doorgang naar de private en gemeenschappelijke ruimtes;
- * op het gelijkvloers : 5 private appartementen, de gemeenschappelijke inrit naar de ondergrondse garage met sectionaal poort, 2 gemeenschappelijke inkomsten met trap en lift en 1 gemeenschappelijk inkom met trap;
- * op de 1ste verdieping : 5 private appartementen, 2 gemeenschappelijke traphallen met trap en lift en 1 gemeenschappelijk traphal met trap;
- * op de 2de verdieping : 3 private appartementen en 2 gemeenschappelijke traphallen met trap en lift

HOOFSTUK 3 : BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

1. Omschrijving begrip kavels

De hierna beschreven gedeelten van het complex zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

2. Opsomming privative kavels

Het complex wordt gesplitst in de hiernavolgende privative kavels :

Kelderverdieping: 13 autostaanplaatsen, genummerd P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12 en P13

Gelijkvloers:

- appartement 1, gelegen op het gelijkvloers, links in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privative en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek met open keuken, berging, badkamer met WC, nachthal, 1 slaapkamer met terras;
- appartement 2, gelegen op het gelijkvloers, tweede van links in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privative en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek,

- badkamer met WC, keuken, berging, nachthal, 2 slaapkamers met terras;
- **appartement 3**, gelegen op het gelijkvloers, midden in het gebouw, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek, keuken, 2 bergings, badkamer met WC, nachthal, 1 slaapkamer met terras;
- **appartement 4**, gelegen op het gelijkvloers, tweede van rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek met open keuken, berging, badkamer met WC, nachthal, 1 slaapkamer met terras;
- **appartement 5**, gelegen op het gelijkvloers, rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek, keuken, berging, badkamer met WC, nachthal, 2 slaapkamers met terras;

Eerste verdieping:

- **duplex-appartement 6**, gelegen op de 1ste en 2de verdieping links in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - * op de 1ste verdieping : eet- en zithoek, vestiaire, keuken met terras, berging, trap naar de 2de verdieping
 - * op de 2de verdieping : nachthal, badkamer, WC, 2 slaapkamers;
- **appartement 7**, gelegen op de 1ste verdieping, tweede van links in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek, badkamer met WC, keuken, nachthal, 2 slaapkamers met terras;
- **duplex-appartement 8**, gelegen op de 1ste en 2de verdieping midden in het gebouw en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - * op de 1ste verdieping : inkomhal met WC, eet- en zithoek, keuken met terras, trap naar de 2de verdieping
 - * op de 2de verdieping : nachthal, badkamer met WC, 2 slaapkamers waarvan 1 met dressing;
- **appartement 9**, gelegen op de 1ste verdieping, tweede van rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek met open keuken, badkamer met WC, nachthal, 1 slaapkamer met terras;
- **appartement 10**, gelegen op de 1ste verdieping, rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek, keuken, badkamer met WC, nachthal, 2 slaapkamers waarvan 1 met terras;

Tweede verdieping:

- **appartement 11**, gelegen op de 2de verdieping, tweede van links in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek, badkamer met WC, keuken, nachthal, 2 slaapkamers;
- **appartement 12**, gelegen op de 2de verdieping, tweede van rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek met vooraan terras en open keuken, badkamer met WC, nachthal, 1 slaapkamer;
- **appartement 13**, gelegen op de 2de verdieping, rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek met vooraan terras, keuken, badkamer met WC, nachthal, 2 slaapkamers.

3. Onderdelen van de privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

a) Binnen de kavel:

- de vloeren en andere bekledingen, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raamwerk en het glaswerk;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
 - de installatie voor centrale verwarming en warm water;
 - alle deuren
 - de sanitaire installaties;
 - alle binnenschrijnwerk;
 - de parlo- of videofoon en deuropener;
 - de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
- b) Zijn gemeenschappelijk met privaat genot :
- de volledige bel en parlofoon installatie en installatie voor de automatische deuropening
 - de brievenbussen;

HOOFSTUK 4 : BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de private kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen van voormeld complex. Deze aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de private kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

In het algemeen gaat het om volgende bestanddelen:

- alle leidingen voor water, gas, electriciteit en datacommunicatie dienend voor de gemeenschappelijke delen;
- de inkomhallen met trappen en liften, de inkomdeuren met bellen, video/parlofoon, de brievenbussen;
- de ventilatieinstallatie;
- het dak met zijn structuur, bekleding, daklijsten, regenafvoerbuizen en dergelijke;
- alle niet steunmuren die een privaat scheiden van hetzij een ander privaat, hetzij een gemeenschappelijk deel;
- de nutstoestellen voor gebruik ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten;
- de buitengevels met hun bekleding en versiering, de bekleding en bevoering, de versiering en verlichting van alle gemeenschappelijke delen, de terrassen (met uitsluiting van hun bevoering).

Bovenstaande opsomming is louter aanwijzend en niet beperkend. Zij dient geïnterpreteerd te worden als volgt: al wat tot het gebruik of het nut van meerdere private kavels dient, wordt als gemeenschappelijk beschouwd.

Statuut terrassen

Het uitsluitend genot van de terrassen behoort toe aan de respectievelijke appartementen. Evenwel is enkel de bevoering een privaat deel, terwijl de overige bestanddelen (zoals de leuning en de ruwbouw) bijzonder gemeenschappelijk zijn. Hieruit volgt dat de kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering ten laste zijn van het begunstigde privaat, terwijl de overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid, ten laste van de gemeenschap vallen.

Indien de bevoering moet worden weggenomen om herstellingen ten laste van de bijzondere gemeenschap te doen, vallen de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de bevoering ook ten laste van de gemeenschap.

Deze terrassen zullen verder bezwaard zijn, in het voordeel van de gemene delen van het complex, met een erfdienstbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het complex, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar.

HOOFSTUK 5 : BEPALING VAN DE AANDELEN

De gemeenschappelijke delen van het complex, daarbij de grond inbegrepen, worden onderverdeeld in duizend / duizendsten (1000 /1000sten) toebedeeld aan kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de ventilatie der kavels zoals ze in de basisakte is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

Door de comparanten wordt aan elke privaatieve kavel volgend aandeel in de onverdeeldheid toegewezen :

- appartement 1 : zestig/duizendsten	60
- appartement 2 : tweeëntachtig/duizendsten	82
- appartement 3 : drieënzestig/duizendsten	63
- appartement 4 : achtenvijftig/duizendsten	58
- appartement 5 : éénenzestig/duizendsten	61
- duplex-appartement 6 : drieënnegentig/duizendsten	93
- appartement 7 : tweeënzeventig/duizendsten	72
- duplex-appartement 8 : zesennegentig/duizendsten	96
- appartement 9 : éénenvijftig/duizendsten	51
- appartement 10 : éénenzeventig/duizendsten	71
- appartement 11 : éénenzestig/duizendsten	61
- appartement 12 : éénenvijftig/duizendsten	51
- appartement 13 : vierenzestig/duizendsten	64

- de 13 autostaanplaatsen, elk negen/duizendsten, in totaal 117

TOTAAL : duizend / duizendsten 1000

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrigenden of rechthebbenden zullen bovenstaande toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen - in een wijzigende basisakte - een nieuwe spreiding der aandelen, samenstelling van de gemeenschappelijke delen of andere veranderingen onderschrijven. De aandelen in de gemeenschappelijke delen volgen steeds de privaatieve kavel waaraan zij werden toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk vervreemd, bezwaard of verhandeld worden.

HOOFSTUK 6 : MODALITEITEN VAN DE BASISAKTE

Genot en gebruik van de privaatieve delen

Elke eigenaar bezit, rekening houdend met de bepalingen van deze basisakte en het reglement van medeëigendom, de eigendom, het genot en het vrij gebruik van zijn eigendom. Hij kan erover beschikken, het bezwaren, verkopen of op een andere wijze vervreemden.

Eventuele wijziging van de plannen

1. De comparanten behouden zich het recht voor de plannen te wijzigen:
 - a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschap pijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.
 - b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.
 - c) indien zij dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.
2. De comparanten hebben eveneens het recht de binnenindeling van het complex zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere kavels één geheel te maken of een privaat te splitsen in twee of meer kavels, mits volgende beperkingen:
 - de fractie in de gemeenschappelijke delen toebedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;
 - de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte kavels;
 - de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het complex.Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.
3. De comparanten behouden zich het recht voor om uitsluitende genotsrechten op gemeenschappelijke delen toe te kennen aan de eigenaars van privatieve kavels. Deze exclusieve genotsrechten kunnen door de algemene vergadering slechts met éénparigheid van stemmen gewijzigd worden. De vergoeding hiervoor komt uitsluitend toe aan de comparanten.
4. De comparanten hebben het recht gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties.
5. De comparanten behouden zich eveneens het recht voor om tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen gemene delen tot privatieve delen om te vormen en omgekeerd of gemene lokalen, ruimten en installaties op een andere plaats onder te brengen;
6. Zolang het complex niet afgewerkt is, mogen de comparanten steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

Postinterventiedossier-bouwtechnisch dossier

Ondergetekende notaris wijst op de verplichtingen opgenomen in het koninklijk besluit van 22 maart 2006 tot wijziging van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

De comparanten beslissen tot toepassing van artikel 49bis van voormeld KB en vertrouwt de taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, aan de syndicus toe. Bijgevolg zal, in toepassing van het eerste lid van artikel 49bis, het postinterventiedossier zich bevinden op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Lasten en kosten

Onverminderd het voormelde, zal elke eigenaar delen in alle lasten en kosten van onderhoud en instandhouding van het complex en in de kosten van onderhavige en eventuele latere wijzigende basisakten, in verhouding tot de aandelen toegekend aan zijn privaatief deel. Bij uitzondering zal de eigenaar van een privaatieve kavel alleen de kosten dragen van wijzigingen aangebracht aan de gemene delen, namelijk wanneer alleen zijn kavel daaruit voordeel haalt, en de algemene vergadering der medeëigenaars daarmee instemt.

Onroerende voorheffing

Zolang het kadastraal inkomen van elk privaatief deel niet is bepaald, zal elke eigenaar de onroerende voorheffing betreffende het gehele complex betalen overeenkomstig ieders aantal 1000sten in de grond.

Volmacht

De toekomstige kopers geven uitdrukkelijk volmacht aan de comparanten om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende of verbeterende basisakten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdiensbaaheden te vestigen, mits voorafgaandelijk voorlegging van het ontwerp.
Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen geval mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privaatieven.

Reglement van medeëigendom

Met het oog op de bepaling van de eigendomsrechten en de rechten van de algemene medeëigendom, van het vaststellen van de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de verdeling en tot regeling van het beheer van het complex, werd een reglement van medeëigendom opgesteld.

Dit reglement bevat het reëel statuut van de onverdeeldheid en de private eigendom, de rechten en verplichtingen met betrekking tot de privaatieve kavels en de gemene delen, de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten, de beschikkingen ingeval van vernieling van het complex en diverse andere bepalingen.

Dit reglement is van reëel recht, het kan aangevuld worden met reglementen van inwendige orde, die niet van reëel recht zullen zijn.

De comparanten overhandigen mij vervolgens dit reglement, evenals de plannen, om aan onderhavige akte gehecht te blijven.

Bijgevolg is het complex vanaf heden verdeeld in verschillende afgescheiden kavels, die elk het voorwerp van een overdracht kunnen uitmaken, zo onder levenden als omwille van overlijden.

De vervreemding van een private kavel houdt zowel de vervreemding van de privaatieve delen ervan als die van de aandelen in de algemene medeëigendom die eraan verbonden zijn, in.

Dit geldt eveneens voor de hypotheke en alle andere reële rechten of voorrechten; zij bezwaren terzelfdertijd de private kavel en de eraan verbonden aandelen in de medeëigendom, die er onafscheidelijk mee verbonden zijn.

Erfdiensbaaheden en bijzondere bepalingen

Door de juridische verdeling van het complex in private kavels, ontstaan er erfdiensbaaheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de gemeenschappen die gevestigd worden in deze basisakte en/of in het reglement van medeëigendom.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de plannen van de architect, in de uitvoering van de werken of in de overeenkomsten tussen

de partijen die, door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- riolen en aflopen van alle aard;
- alle leidingen, kabelgoten, af- en toevoerbuizen voor water, gas, electriciteit, datacommunicatie
- alle toegangen tot private kavels over gemeenschappelijke delen
- alle doorgangen over private kavels ten voordele van de nutsmaatschappijen
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan gemaakt wordt.

Bovendien behouden de comparanten zich uitdrukkelijk het recht voor alle mogelijke erfdiensbaarheden te vestigen ten laste van huidig complex, in voordeel van aanpalende eigendommen, waarvan zij thans of later eigenaars zouden zijn of worden; meer bepaald rechten van doorgang, uitweg en overgang, leidingen, zichten, enzovoort; en dit zonder dat de eigenaars van privatieven in huidig complex hiervoor enige vergoeding zullen kunnen eisen van wie dan ook (behoudens deelname in de kosten van onderhoud en herstelling). IN HET BIJZONDER behouden de comparanten zich het recht voor om de rechterzijgevel van het appartementsgebouw gemeen te maken met het naastliggend perceel en de vergoeding hiervoor komt hen exclusief toe.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met alle stukken die eraan zullen gehecht blijven, zoals het plan en het reglement van medeëigendom. Geen onderdeel ervan kan afzonderlijk beschouwd worden.

De volgende documenten werden mij overhandigd teneinde aan onderhavige akte gehecht te blijven: deze plannen zullen evenwel niet mee overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

1. Reglement van medeëigendom.
2. Volgende plannen : plan 1/3: voor-, achter- en rechterzijgevel, doorsnede AA, implantings-, omgevings- en liggingsplan, terreinprofiel AA; plan 2/3: kelder-rioleringsplan, gelijkvloerse verdieping; plan 3/3: verdiepingsplan +1 en +2
3. Stedenbouwkundige vergunning dd. 11/08/2008, referte 2008/0053

SLOTVERKLARINGEN

1. De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van elke ambtshalve inschrijving om gelijk welke redenen, ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte.

2. Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partij de naam, de rechtsvorm, de zetel, datum van oprichting en het BTW-nummer.

Ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, onder meer van de identiteitskaart, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparant.

3. De comparanten doen keuze van woonst in hun woonplaats/maatschappelijke zetel.

4. 1. De comparanten verklaren, dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan vijf dagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

4.2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat (evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte).

4.3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten voorgelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing en toelichting, zoals voormeld hebben de comparanten, samen met mij, notaris, ondertekend.

Recht van vijftig euro betaald op aangifte door ondergetekende notaris Daniels.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd zes bladen geen renvoeien

te Leuven 2de kantoor der Registratie

op 01 oktober 2008

boek 1338 blad 73 vak 19

Ontvangen: vijftwintig euro (25,00 EUR)

Get.: De Ontvanger: DE CLERCQ G.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. RECHTSPERSOONLIJKHEID

Artikel 1: Rechtspersoonlijkheid

- a) De vereniging van medeëigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:
- 1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;
 - 2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.
- b) Zij draagt de benaming: "Vereniging van medeëigenaars Residentie Warot" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed, nader bepaald in de basisakte.
- c) Zij heeft haar zetel te 3020 Herent, Heidestraat 21.
- d) De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.
- e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN VAN MEDEEIGENAARS

Artikel 2: Gemeenschappelijke delen

- a) De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere medeëigenaars en bewoners.
- b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.
- c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.
- d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:
- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;
 - door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;
 - betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.
- e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimitéit.
- f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de medeëigenaars, bestemd om algemeen gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

g) Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en datacommunicatie kunnen namens de medeëigenaars door de comparanten worden gesloten.

De comparanten hebben ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privative kavel volmacht aan de comparanten om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Deze bevoegdheid eindigt op het tijdstip van voorlopige oplevering van de privative kavel

Artikel 3 : Privatieve delen

a) Algemeen

Elke medeëigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privative kavel, binnen de grenzen door het reglement van medeëigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Wijzigingen aan private kavels

Elke medeëigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

De medeëigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privative kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Uitzicht van de privative kavels

Het is de eigenaars verboden privative elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de raamgehele, de rolluiken, de deuren die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het complex kunnen schaden (bv. antennes, ontvangers). Het plaatsen van toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie moet aan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars worden voorgelegd ter goedkeuring met vier / vijfden meerderheid.

Alle gevels van dit ganse complex moeten steeds een uniform uitzicht behouden. Over de wijziging van dit uitzicht kan enkel worden beslist met vier/vijfden van stemmen van alle privative kavels.

d) Herstellingswerken

Herstellingswerken aan de privative delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De medeëigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid, is de medeëigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

e) Voorschriften over het gebruik

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke

delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoomrisico veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Een medeëigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere medeëigenaars.

Kleine huisdieren worden gedogen, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoomrisico zal het dier verwijderd worden. Andere dieren zijn verboden.

In de kelder verdieping mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten gestapeld.

De appartementen zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en de uitoefening van een vrij beroep.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

Artikel 4: Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de medeëigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het complex, die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van:

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruikt heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; 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 betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, verwarings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huishouder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Het is de partijen bij een eigendomsoverdracht evenwel toegelaten het aandeel in het reservekapitaal door de nieuwe eigenaar te doen terugbetalen aan de uittreedende

eigenaar.

Artikel 5: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract), zal de eigenaar van de desbetreffende privative kavel op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De eigenaar van de desbetreffende privative kavel zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, met mededeling van de volledige identiteit van de houder van dat recht en de datum van verwerving van dat recht, zodat de syndicus voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

Zijn algemeen gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 7: Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars naar evenredigheid van de quotiteiten van elk privatief in de algemene gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

Evenwel worden de kosten van de gemeenschappelijke delen die enkel welbepaalde privatieven tot nut dienen enkel door die privatieven gedragen.

b) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars. De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering. De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de medeëigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

- c) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :
- de verdeling van de aandelen in gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het complex 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 complex aangebrachte wijzigingen.

Artikel 8: Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het

bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de medeëigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De medeëigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de medeëigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een medeëigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de medeëigenaars.

De sommen, die de ingebreke gebleven medeëigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf (5 %) ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

Artikel 9: Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van medeëigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 10: Verzekering

a) De verzekering van het hele gebouw, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, MET inbegrip van de risico's van de huurders (maar met uitzondering van de inboedel), geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle medeëigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de plenaire algemene vergadering van de medeëigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de medeëigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij worden aan de syndicus terugbetaald door de medeëigenaars a rato van hun quotiteiten in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de comparanten voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzeke-

ring af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Artikel 11: Bestemming van de verzekeringsvergoeding

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het complex, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van de medeëigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

- Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle medeëigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

- Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van medeëigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5 %) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De medeëigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de medeëigenaars afstaan aan de andere medeëigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde kontant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van medeëigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING

Artikel 12: Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte. Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 13: Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 14: Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 15: Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de medeïgendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijengeroepen op verzoek van één of meer medeïgenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere medeïgenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

Artikel 16: Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 17: Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen, wanneer meer dan de helft van de medeïgenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet 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 medeïgendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 18: Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeïgenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen :
- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen :
- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeïgendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

21
/
182

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om algemeen gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- d) De algemene vergadering beslist met éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :
 - over iedere wijziging van de verdeling van aandelen van de medeëigendom;
 - over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
 - over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 19: Stemrecht - vertegenwoordiging

- a) Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b) De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

c) 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 medeëigenaars beschikken. In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in algemeen overleg.

Artikel 20: Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met éénparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 21: Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 22: Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 23: Notulen

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeëigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördi-

neerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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 complex, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het complex. 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 medeëigenaars 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.

HOOFDSTUK 5: SYNDICUS

Artikel 24: Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van medeëigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere medeëigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een medeëigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Hij is herbenoembaar.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of benoeming, bevat het uittreksel de naam, voorna-

men, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 25: Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigenaars dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 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;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het complex, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhouds personeel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het complex 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;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 26: Aansprakelijkheid - delegatie



Gemeente HERENT

Provincie Vlaams-Brabant - Arrondissement Leuven
Dienst Stedenbouw: ☎ (016) 21 13 60 - 📠 (016) 21 13 77

Formulier B

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

dossienummer Herent: 2008/0053

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Dhr. Nolmans Marcel, met als adres August Vermeylenlaan 2a , 3010 Leuven ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 11 maart 2008.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Heidestraat 21, 3020 Herent en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie C nummer 48 E3 en 49 H.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van 2 woningen met bijgebouwen en het bouwen van een meergezinswoning met 13 woonentiteiten en ondergrondse parkings.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

(1) ~~Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van / / bij besluit van de goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.~~

(1) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er op datum van 07 juni 2007, bij besluit van de Bestendige Deputatie een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan genaamd RUP Herbestemmingen 1° fase Warotveld, in de zone voor wonene en complementaire functies.

(1) ~~De aanvraag is gelegen binnen een op datum van / / door het College van Burgemeester en Schepenen beoordeeld vergunde verkaveling bekend onder het nummer, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen.~~

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.
Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 27: Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat kosten zijn ten laste van de vereniging.

HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 28: Ontbinding

- a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 29: Vereffening

- a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.
- b) De algemene vergadering van medeëigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.
- c) De artikelen 186 tot 195 en 57 van het Wetboek Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.
- d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte bevat :

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

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

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd elf bladen geen renvoeien
te Leuven 2de kantoor der Registratie
op 01 oktober 2008
boek 6/207 blad 54 vak 9
Ontvangen: vijftwintig euro (25,00 EUR)
Get.: De Ontvanger: DE CLERCQ G.

(1) De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

~~(1) Het college van burgemeester en schepenen heeft op voorgesteld af te wijken van de bepalingen van~~

~~(1) het bijzonder plan van aanleg;~~

~~(1) de verkavelingsvergunning;~~

~~inzake de perceelsafmetingen en/of de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken. De gemachtigde ambtenaar heeft hierover beslist op / / . Het overwegende en het beschikende gedeelte van zijn beslissing luidt als volgt:~~

geen advies uitgebracht.

(1) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over de bebouwing in de rechterperceelsgrens en over een af te dichten regenwaterafvoer.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het slopen van 2 woningen (Warotstraat 1 en Heidestraat 21) met aanhorigheden en het bouwen van een meergezinswoning voor 13 woonentiteiten en ondergrondse parkeerplaatsen in de dorpskern van de deelgemeente Winksele.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, is het perceel gelegen in een woongebied.

Het perceel is gelegen in het gezichtsveld van de omgeving dat als landschap gerangschikt is rond de reeds gerangschikte Onze-Lieve-Vrouwkerk. De rangschikking als landschap van de omgeving is bij Koninklijk besluit van 13 mei 1976 beslist.

Het perceel is gelegen in het RUP Herbestemmingen 1^o fase Warotveld, in de zone voor wonen en complementaire functies (artikel 4.2), goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 7 juni 2007.

Het perceel is niet gelegen in een BPA of goedgekeurde verkaveling.

Verordeningen

- de gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot het lozen van huishoudelijk afvalwater, en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (GR. 14 september 1999) na te leven;
- de gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot hemelwatergebruik en infiltratievoorzieningen na te leven (GR. 14 september 1999 – 8 juni 2004);

- de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken en dakvlakken na te leven;
- de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing sinds 1 februari 2005.

- Aangezien de horizontale dakoppervlakte van de nieuw op te richten meergezinswoning 540 m² bedraagt dient er volgens de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater een hemelwaterput van minimum 27.000 liter en volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater een hemelwaterput van minimum 10.000 liter geplaatst te worden.

Er worden hemelwaterputten geplaatst van $5 \times 6.000 = 30.000$ liter met de nodige pompinstallaties (1 hemelwaterput per gelijkvloerse wooneinheit).

Met betrekking tot de afkoppeling van het hemelwater afkomstig van de dakvlakken en verhardingen is bijgevolg voldaan aan de provinciale en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "hemelwater".

Erfdienstbaarheden

Het eigendom is niet belast met enige erfdienstbaarheid en of een openbare weg of weg met recht op doorgang zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen van Winksele.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Het perceel is gelegen in een erosiegevoelig gebied. Ten allen tijde dienen de nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden om verdere erosie en de gevolgen op het terrein en de onmiddellijke omgeving tegen te gaan.

Externe adviezen

Op 20.03.2008 is aan het Ministerie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Agentschap RO-Vlaanderen Onroerend Erfgoed advies gevraagd over de stedenbouwkundige aanvraag.

Iverlek werd op 20.03.2008 om advies gevraagd ivm de plaatsing van een eventuele electriciteitscabine.

De brandweer Leuven bracht dd. 01.04.2008 een gunstig advies uit onder voorwaarden.

Wartertoets

Zoals voorzien in het decreet integraal waterbeheer wordt het perceel afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden.

Dit gebeurt door het raadplegen van de kaarten met aanduiding van de natuurlijke overstroomde gebieden (NOG) en de recent overstroomde gebieden (ROG).

Het goed is niet gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is of in een recent overstroomd gebied.

Historiek

Er werd dd. 01.10.2007 een weigering van de stedenbouwkundige vergunning met kenmerk nr. 2007/0042 afgeleverd aan Dhr. Nolmans Marcel (voor NV Hageland Construct) voor het slopen van 2 woningen met bijgebouwen en het bouwen van een meergezinswoning met 12 wooneenheden en ondergrondse garages op hogervernoemd perceel.

Openbaar onderzoek

De aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002.

Het openbaar onderzoek is gehouden van 4 april 2008 tot en met 6 mei 2008.

Volgens het proces-verbaal van afsluiting van het openbaar onderzoek zijn twee bezwaarschriften toegekomen binnen de gestelde termijn.

Het eerste bezwaar handelt over de inplanting van de nieuwe constructie tot in de zijdelingse perceelsgrens en de minwaarde van het eigendom.

Het tweede bezwaar handelt over afdichting van een regenwaterafvoer van de te slopen woning, een aanpassing van een dampkapafvoer dat dient behouden te blijven van het aanpalende nr. 19, ter hoogte van de perceelsgrens met nr.19 is geen directe aansluiting met het bestaande gebouw en de nodige isolatie wordt gevraagd om geluidsoverdracht te beperken.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het bouwproject situeert zich in de kern van het woondorp Winksele. Het terrein is gelegen in een zone voor wonen en complementaire functies binnen het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Warotveld (7 juni 2007). Het project is een meergezinswoning in gesloten verband, links aansluitend aan een gelijkaardig gerealiseerd project (nr. 19). De 13 woonunititeiten beschikken over één of maximum 2 slaapkamers. De 13 parkeerplaatsen op kelderverdieping zijn bereikbaar d.m.v. een schuif- en tunnelconstructie langs de tuinzone. Aan de zuidzijde van het project, zijnde in de Heidestraat, is de omgeving bestaande uit nieuwbouw en gerenoveerde woningen, aan de noordzijde aangrenzend aan het project is een variërend straatbeeld van halfopen bebouwingen, waarbij rekening houdend met de **perceelsbreedtes** een gesloten bebouwing aangewezen is om een homogeen karakter te verkrijgen.

Behandeling bezwaarschriften

Het eerste bezwaar handelend over de bebouwing tot in de rechter perceelsgrens is onrecht omwille dat de argumentatie van bezonning ongewijzigd blijft. De bestaande te slopen bebouwing heeft een gelijkaardige bouwdiepte dan het nieuwbouwproject. Het toelaten van de bebouwing tot in de perceelsgrens is aangegeven door de aanpalende percelering en bijhorende bebouwing. De aangrenzende bestaande half open bebouwing op de rechter perceelsgrens kan evenals de volgende woning in de toekomst vervangen worden door gesloten bebouwingen. Hierdoor wordt een eenvormig straatbeeld gevormd. Een minwaarde van het goed is om deze rede niet realistisch.

Het tweede bezwaar handelend over een af te dichten regenwaterafvoer van de te slopen woning is een technisch op te lossen probleem door de bouwheer, die tevens eigenaar en /of bouwheer was van het eerste bouwblok.

De af te dichten regenwaterafvoer van de te slopen woning nr. 21 en de afvoer van de dampkap van appartement 2 in het pand Heidestraat 19 is een technisch op te lossen probleem van de bouwheer, die tevens ook bouwheer was van het pand Heidestraat 19. De aangehaalde problematiek van bebouwing in de perceelsgrens met het nr. 19 is uitgeklaard door het bijbrengen van processen verbaal van meting door gezworen landmeterexpert Spincemaille van 11/08/2003 en 18/04/2006 voor het eerste en het tweede bouwblok. De vaag naar de plaatsing van isolatie als akoestische maatregel is voor beiden (bestaande en nieuwbouw) aangewezen.

De twee bezwaarschriften worden om hogervernoemde redenen niet weerhouden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project is een verderzetting van de opwaardering van de buurt door nieuwbouw, aangrenzend aan een recente bebouwing en renovatie.

Het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsvoorschrift zone voor wonen en complementaire functies opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan Warotveld.

Door de bestaande configuratie en de nieuwe bebouwing wordt het straatbeeld niet aangetast. Het ontwerp is wat betreft de bestemming, inplanting en voorziene gabariet aanvaardbaar in de onmiddellijke omgeving.

Algemene conclusie

De twee ingediende bezwaarschriften worden verworpen.

Het is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Warotveld bij besluit van 7 juni 2007 van de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

Voorwaarden

- de voorwaarden gesteld in het gunstig advies van de Brandweer van Leuven dd. 01.04.2008 strikt na te leven;
- indien het gabariet van de aanpalende woning niet volledig wordt gevolgd, dient het overblijvende en zichtbare gedeelte van de gemene muur een waterdichte afwerking te hebben;
- per gelijkvloerse woonentiteit dient een hemelwaterput van 6.000 liter geplaatst te worden;
- de opgevangen hemelwaters dienen herbruikt te worden (voor WC-spoeling, wasmachines, kranen,.....) op gelijkvloers en kelderverdieping met minstens 3 aftappunten;
- het perceel is gelegen in een erosiegevoelig gebied. Ten allen tijde dienen de nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden om verdere erosie en de gevolgen op het terrein en de onmiddellijke omgeving tegen te gaan;
- alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegenisuitrustingen ingevolge het uitvoeren der bouwwerken zullen worden hersteld door de zorgen en voor rekening van de bouwheer. De gemeente Herent behoudt zich het recht voor om, bij het nalaten hiervan, zelf een aannemer aan te stellen om deze herstellingen uit te voeren en dit alles voor rekening van de bouwheer;
- alle kosten verbonden aan het verplaatsen van verdeelkasten, palen, openbare verlichting, signalisatie en het verlagen en/of aanpassen van boordstenen zijn ten laste van de bouwheer.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 AUGUSTUS 2008 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

- I.v.m. de opvang van hemelwaters dient rekening gehouden te worden met de code van de goede praktijk tot het gebruik van hemelwater en buffering.
- Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegenisuitrustingen ingevolge het uitvoeren der bouwwerken zullen worden hersteld door de zorgen en voor rekening van de

bouwheer. De gemeente Herent behoudt zich het recht voor om, bij het nalaten hiervan, zelf een aannemer aan te stellen om deze herstellingen uit te voeren en dit alles voor rekening van de bouwheer.

-Het perceel is gelegen in een erosiegevoelig gebied. Ten allen tijde dienen de nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden om verdere erosie op het terrein en de onmiddellijke omgeving tegen te gaan.

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot het lozen van huishoudelijk afvalwater, en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (GR. 14 september 1999) na te leven;

3° de gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot hemelwatergebruik en infiltratievoorzieningen na te leven (GR. 14 september 1999);

4° de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken en dakvlakken na te leven;

5° de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van toepassing sinds 01 februari 2005, na te leven.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftienviering dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen,

dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

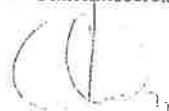
Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

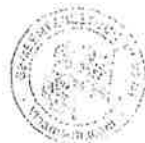
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

De Gemeentesecretaris,



Herman ARTOIS



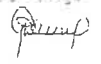
De Schepenen van
Ruimtelijke Ordening,
(art. 183 het gemeentedecreet)



Jos BEX

- (1) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (2) Indien nodig aan te vullen.

Gerappre...
...
op ... 2000
... 54 ... 9
...



DECLERCO G.

73-T -14/09/2010-09945

14 28 2010
7.10 8.15c

—Op zes september tweeduizend en tien,
Verscheen voor mij, Meester Gwen DANIELS, Notaris te
Oud-Heverlee, ten kantore:

1) a) De naamloze vennootschap HAGELAND CONSTRUCT met
maatschappelijke zetel te 3010 Kessel-Lo, August
Vermeylenlaan 2A, ondernemingsnummer 0466.924.247.
Opgericht bij akte verleden voor notaris Jean HALFLANTS te
Lubbeek op 9 september 1999, gepubliceerd in de bijlagen
tot het Belgisch Staatsblad van 6 oktober daarna onder
nummer 235. De statuten werden éénmaal gewijzigd bij akte
verleden voor notaris Patrick Van den Weghe te Kessel-Lo op
27/01/2004, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van 13 februari daarna onder nummer 04024035.

✓ Hier overeenkomstig artikel 13 van haar statuten
vertegenwoordigd door haar gedelegeerd-bestuurder Nolmans
Marcel, wonend te 3010 Kessel-Lo, August Vermeylenlaan 2A,
hiertoe benoemd ingevolge beslissing van de algemene
vergadering en Raad van Bestuur van 17 juni 2005,
gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
4 juli daarna onder nummer 05095114.

b) De besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid I.S.C. met maatschappelijke zetel te 1932
Sint-Stevens-Woluwe, Jozef Van Damstraat 9/B2,
ondernemingsnummer 0444.978.392. Opgericht bij akte
verleden voor notaris Eugène Vangoetsenhoven te Leefdaal op
27 augustus 1991, gepubliceerd in de bijlagen tot het
Belgisch Staatsblad van 21 september daarna onder nummer
462. De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte
verleden voor notaris Philippe Vanhalewyn te Kraainem op 11
februari 2004, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van 5 maart daarna onder nummer 04037780.

✓ Hier overeenkomstig artikel 13 van haar statuten
vertegenwoordigd door haar zaakvoerder mevrouw Van Lent
Marie-Anne, wonend op hetzelfde adres, hiertoe benoemd
ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 23
oktober 2006, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van 17 november daarna onder nummer 06172960.

c) De tijdelijke handelsvennootschap GROEP HAGELAND-
PETERS, met zetel te 3010 Kessel-Lo, August Vermeylenlaan
2A, BTW-nummer BE 885.749.164, gevormd door :

- a) De NV Hageland Construct, voornoemd
- b) De BVBA I.S.C., voornoemd,

officiële kopie

Samen eigenaar van de appartementen 1, 3, 4, 9, 11, 12 en 13, de duplex-appartementen 6 en 8 en de autostaanplaatsen P1, P3, P4, P5, P6, P8, P9, P11, P12 en P13 en met 687 /1.000sten in de gemene delen waaronder de grond in het hiernagemeld appartementsgebouw.

2) a) De heer VAN CALSTER Benny Joseph Marie, geboren te Leuven op 16 februari 1964, nationaal nummer 64.02.16-437.53, en zijn echtgenote mevrouw LIMBOS Ingrid Eveline Julia, geboren te Leuven op 28 augustus 1964, nationaal nummer 64.08.28-330.36, samenwonende te 3020 Herent, Papenstraat 12/A.

b) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid CapitalM met maatschappelijke zetel te 3020 Herent, Papenstraat 12/A, ondernemingsnummer 861.497.085.

Samen eigenaar van het appartement nummer 10 en de autostaanplaats P10, met 80 / 1.000sten in de gemene delen waaronder de grond in het hiernagemeld appartementsgebouw.

3) De heer SERVAIS Bruno Marie Fernand, geboren te Ukkel op 25 september 1952, nationaal nummer 52.09.25-203.08, echtgenoot van mevrouw Walravens Helena, wonende te 1190 Vorst, Vaesstraat 5.

Eigenaar van het appartement nummer 7 en de autostaanplaats P7, met 81 / 1.000sten in de gemene delen waaronder de grond in het hiernagemeld appartementsgebouw.

4) Mevrouw VANCUYCK Lutgarde Jozefa Roger, geboren te Leuven op 20 september 1966, nationaal nummer 66.09.20-314.50, ongehuwd, wonende te 3020 Herent, Nieuwe Steenweg 14.

Eigenaar van het appartement nummer 5 met 61 / 1.000sten in de gemene delen waaronder de grond in het hiernagemeld appartementsgebouw.

5) a) Mevrouw VAN LENS Marie-Anne Victor, geboren te Bornem op 21 september 1952, nationaal nummer 52.09.21 250 81, niet-herhuwde weduwe, wonende te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Jozef Van Damstraat 9/B2.

b) Mevrouw PEETERS Isabelle Eric Lydia Maurice, geboren te Bornem op 5 januari 1976, nationaal nummer 76.01.05-152.40, ongehuwd, wonende te 1820 Steenokkerzeel, Bruyneelstraat 37.

c) Mevrouw PEETERS Sophie Jeffie Germaine Paul, geboren te Bornem op 29 juni 1977, nationaal nummer

Handwritten signature

77.06.29-124.83, echtgenote van de heer Mellaerts Joeri Emiel Bertha, wonende te 1970 Wezembeek-Oppem, De Burburelaan 5.

d) De heer PEETERS Christophe Chris Albert Johan, geboren te Bornem op 5 juni 1978, nationaal nummer 78.06.05-321.45, echtgenoot van mevrouw Vleminckx Eva Lina, samenwonende te 3370 Boutersem, Maagdomstraat 15.

Samen eigenaar van het appartement nummer 2 en de autostaanplaats P2 met 91 / 1.000sten in de gemene delen waaronder de grond in het hiernagemeld appartementsgebouw.

De comparanten onder 2) tot en met 5) hebben in de hiernavermelde verkoopaktes volmacht verleend aan voornoemden Hageland Construct en I.S.C. om in hun naam alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende of verbeterende basisakten te ondertekenen.

Hierna samen "de comparanten" genoemd.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren eigenaar te zijn van volgend onroerend goed :

Gemeente Herent - vierde afdeling

In een appartementsgebouw in oprichting, genaamd "Residentie Warot", gelegen Heidestraat 21, gekend volgens titel sectie C, nummers 49/R en 48/E/3 met een oppervlakte van 10a 82ca, thans volgens huidig kadaster sectie C nummer 48/F/3 met dezelfde oppervlakte.

Oorsprong van eigendom

1) De comparant onder 1) is eigenaar van voormelde goederen als volgt:

Oorspronkelijk hoorde voormelde grond toe aan de NV Hageland Construct, te weten :

- deels om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Gwen Daniëls te Oud-Heverlee, met tussenkomst van notaris Guillaume ROBERTI de WINGHE, te Leuven, en van notaris Frederic Van Cauwenbergh, te Edegem, op 22 september 2000, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 2 november daarna, boek 6992 nummer 22, vanwege vanwege de heer Marcel Félix ROCHETTE, (°Leuven, 15 december 1936, te Herent /Veltem-Beisem) en

Handwritten signature

mevrouw Imelda Maria ROCHETTE, (°Leuven, 26 februari 1939, echtgenote van de heer Guido Petrus Kamiel Kathilda VAN CAMP, te Edegem).

- deels om het te hebben aangekocht ingevolge akte verleden voor notaris Gwen Daniels te Oud-Heverlee op 9 september 2003, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder nummer 73-T-30/09/2003-9299, vanwege de heer VERHULST Patrick Sabine Charles (° Leuven 30/11/1961), te Wilsale en mevrouw VERBRUGGEN Adelheid Bertha Louisa, (° Mechelen 3/5/1966), te Herent.

Vervolgens heeft Hageland Construct aan bvba I.S.C. de onverdeelde helft in volle eigendom verkocht ingevolge akte verleden voor Notaris Philippe VANHALEWYN te Kraainem, met tussenkomst van notaris Gwen DANIELS te Oud-Heverlee, op 11 september 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven met referte 073-T-14/09/2006-10705.

Ingevolge basisakte verleden voor ondergetekende notaris op 19 september 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven met referte 073-T-14/10/2008-12049, stonden de NV Hageland Construct en de bvba I.S.C., een recht van opstal toe voor een periode van 3 jaar, eindigend op 19 september 2011, aan voornoemde tijdelijke handelsvennootschap GROEP HAGELAND-PETERS.

2) Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris en Catherine CROES, geassocieerd notaris te Herent, op 22 juni 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven met referte 073-T-25/06/2010-06675, heeft de comparant voormeld onder 2) voormeld appartement en autostaanplaats en bijhorende 1.000sten aangekocht vanwege de comparanten onder 1).

3) Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris en Catherine CROES, geassocieerd notaris te Herent, op 17 mei 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven met referte 073-T-31/05/2010-05623, heeft de comparant voormeld onder 3) voormeld appartement en autostaanplaats en bijhorende 1.000sten aangekocht vanwege de comparanten onder 1).

4) Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris en Hugo KUIJPERS, notaris te Heverlee, op 28 november 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven met referte 073-T-05/12/2008-14180, heeft de comparant voormeld

[Handwritten signature]

onder 4) voormeld appartement en autostaanplaats en bijhorende 1.000sten aangekocht vanwege de comparanten onder 1).

5) Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op 2 februari 2009, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven met referte 073-T-20/02/2009-01871, heeft de comparant voormeld onder 5) voormeld appartement en autostaanplaats en bijhorende 1.000sten aangekocht vanwege de comparanten onder 1).

De basisakte met betrekking tot het voormelde gebouw werd verleden voor ondergetekende notaris op 19 september 2008, voormeld.

WIJZIGENDE BASISAKTE

Door de comparanten worden volgende wijzigingen (aangeduid in het vet) aangebracht:

1-D

I. AAN VOORMELDE BASISAKTE

1) HOOFSTUK 2 : BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX

"Het complex omvat :

* op kelderverdieping : 13 private autostaanplaatsen, 2 gemeenschappelijke technische ruimtes, 1 gemeenschappelijke fietsenruimte met afgesloten ruimte (zoals aangeduid op aangehecht plan welk mee zal geregistreerd doch niet overgeschreven worden), 2 gemeenschappelijke trappenhuizen met trap en lift en 1 gemeenschappelijk trappenhuis met berging en trap, de gemeenschappelijke doorgang naar de private en gemeenschappelijke ruimtes;"

...

2) HOOFSTUK 3 : BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

...

"2. Opsomming privatieve kavels

Het complex wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels :

...

Eerste verdieping:

- duplex-appartement 6, gelegen op de 1ste en 2de verdieping links in het gebouw gezien vanaf de straat, en

omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de 1ste verdieping : eet- en zithoek, vestiaire, keuken met terras, berging, trap naar de 2de verdieping

* op de 2de verdieping: nachthal met zolderluik voorzien van trapje naar de bovenliggende private zolderruimte, badkamer, WC, 2 slaapkamers;

- duplex-appartement 8, gelegen op de 1ste en 2de verdieping midden in het gebouw en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de 1ste verdieping : inkomhal met WC, eet- en zithoek, keuken met terras, trap naar de 2de verdieping

* op de 2de verdieping: nachthal met zolderluik voorzien van trapje naar de bovenliggende private zolderruimte, badkamer met WC, 2 slaapkamers waarvan 1 met dressing;

Tweede verdieping:

- appartement 11, gelegen op de 2de verdieping, tweede van links in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek, badkamer met WC, keuken, nachthal met zolderluik voorzien van trapje naar de bovenliggende private zolderruimte, 2 slaapkamers;

- appartement 12, gelegen op de 2de verdieping, tweede van rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek met vooraan terras en open keuken, badkamer met WC, nachthal met zolderluik voorzien van trapje naar de bovenliggende private zolderruimte, 1 slaapkamer;

- appartement 13, gelegen op de 2de verdieping, rechts in het gebouw gezien vanaf de straat, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: eet- en zithoek met vooraan terras, keuken, badkamer met WC, nachthal met zolderluik voorzien van trapje naar de bovenliggende private zolderruimte, 2 slaapkamers."

3) HOOFSTUK 4 : BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

"Uitsluitende gebruiks- en genotsrechten

Het appartement nummer 11 heeft het uitsluitend gebruiks-

Handwritten signature

en genotsrecht op de afgesloten ruimte met een oppervlakte van 1,5 m op 2,5 m die zich bevindt binnen voormelde gemeenschappelijke fietsenberging in de kelderverdieping. De kosten en onderhoud met betrekking tot deze ruimte worden uitsluitend gedragen door appartement 11"

II. AAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1) Artikel 24: Benoeming - beëindiging - bekendmaking

"a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van medeëigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere medeëigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een medeëigenaar. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Hij is herbenoembaar."...

SLOTVERKLARINGEN

1. De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van elke ambtshalve inschrijving om gelijk welke reden, ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte.

2. Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de naam, de voornaam, de geboorteplaats en datum en/of de naam, de rechtsvorm, de zetel, datum van oprichting en het BTW-nummer.

3. De comparanten doen keuze van woonst in hun respectievelijke woonplaats en/of maatschappelijke zetel

4. De comparanten verklaren voorafgaandelijk een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben en bevestigen dat ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

Handwritten signature

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben de
verschijnende partijen, samen met mij, notaris,
ongertekend. Goedgekeurd de doorhaling van 1 nietig woord.

Recht van 50 betaald op aangifte door notaris Gwen
Daniëls te Cug-Heverlee.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd *du* bladen *en* renvoeien
te Leuven 2de kantoor der Registratie

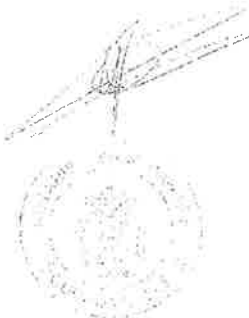
op *14 september 2010*

boek *1354* blad *25* vak *11*

Ontvangen: *vijftien* euro (*€ 25,00*)

Get.: De Ontvanger: *De Clercq*

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE



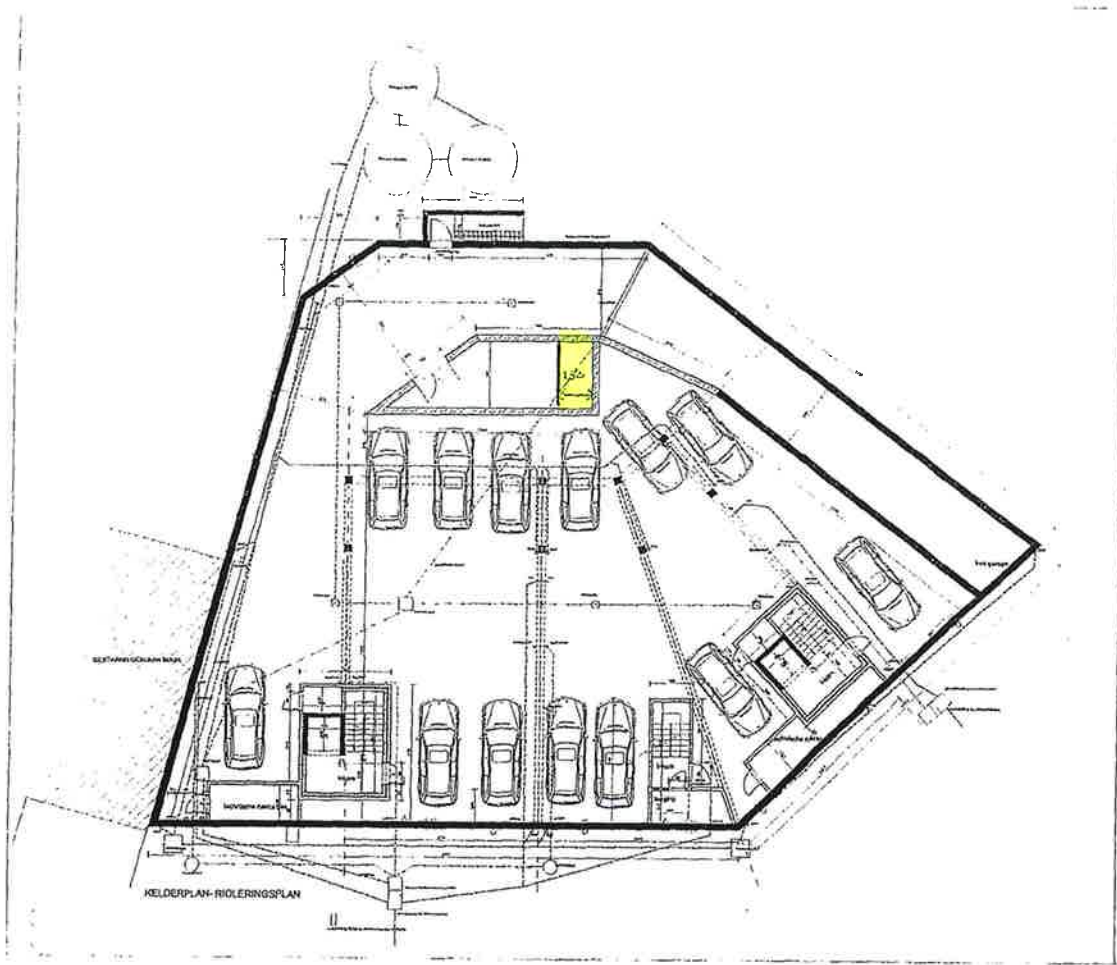
Loon vakken	€ 2,05
Loon overschrijving enkel	€ 75,72
Loon raadpleging documenten	€ 16,78
Totaal	€ 94,55

De Clercq

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :
Leuven II
De veertien september tweeduizend tien
Ref. : 73.T.14/09/2010-09845
Te storten op rek.
IBAN BE12 6792 0030 4592 - BIC PCHQBEBB
Bedrag
vijfennegentig euro vijfennegentig cent

Hypotheekbewaarder z.i.
Van Kerckhoven

aan de notaris



[Handwritten notes and signatures]