

*basisakte  
statuten van het gebouw*

**RESIDENTIE "DE PLOEG"**

*gelegen*

*Dorpsstraat 27*

**3020 HERENT (WINKSELE)**



Luc TALLOEN  
NOTARIS  
Brusselsestraat 190  
3000 LEUVEN



Tel.: (016) 22.51.14  
(016) 22.70.92  
(016) 23.95.42

Fax: (016) 20.74.93



1. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging

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

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van medeëigenaars DE PLOEG", met zetel te 3020 Herent (Winkse-

le, Dorpsstraat 27.

De jaarvergadering van de leden van de vereniging wordt gehouden ieder jaar op de tweede maandag van de maand mei om achttien uur, of als die dag geen werkdag is op de eerstvolgende werkdag.

## 2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De verschijnende partij overhandigt mij de architectenplannen, opgesteld door de heer Freddy VAN den VEEGAETE, te 3020 Herent, Dalenstraat 2, welke plannen de uitwerking omvatten van: het gelijkvloers, de eerste verdieping en de dakverdieping, de indeling van de kelder, de voor- en de achtergevel, de doorsneden, alsmede liggingsplan en inplantingsplan.

Deze plannen zullen aan onderhavige akte gehecht blijven, na "ne varietur" door de verschijnende partij en mij, notaris ondertekend te zijn.

De verschijnende partij verklaart dat haar voor onderhavig gebouw een bouwvergunning werd afgeleverd door het Kollege van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herent, op twee mei negentienhonderd vijffennegentig onder nummer 111/AB/25310/95.

## 3. Juridische verdeling van het complex

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatieve 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.

De verschijnende partij verklaart verder dat het op te richten gebouw "DE PLOEG" zal heten.

## 4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privaatieve delen

### A. Beschrijving.

Het kompleks bestaat uit:

- **kelderniveau** : gemeenschappelijke trapzaal, gemeenschappelijke doorgang naar de kelders en de autostaanplaatsen, gemeenschappelijke berging voor vuilniszakken, gemeenschappelijke inrit naar de autostaanplaatsen, twaalf private autostaanplaatsen, twaalf private kelders.

- **gelijkvloers** : gemeenschappelijke doorgang naar de kelderverdieping, drie buitentrappen, tuin achter het gebouw, vijf private appartementen, loods met parkeerzone achteraan gelegen.

- eerste verdieping en dakverdieping: drie gemeenschappelijke buitentrappen, terras en doorgang tot de appartementen, twee private appartementen op de eerste verdieping en vijf duplexappartementen op de eerste verdieping en de dakverdieping.

B. Verdeling in private kavels - Aanduiding, ligging en beschrijving van de kavels

I. PRIVATIEVE DELEN

ONDERGRONDS

- twaalf open autostaanplaatsen, genummerd P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11 en P.12
- twaalf kelders, genummerd K.1, K.2, K.3, K.4, K.5, K.6, K.7, K.8, K.9, K.10, K.11 en K.12, verbonden aan de appartementen met dezelfde nummers.

GELIJKVLOERS

- het appartement genummerd APP.1: gelegen uiterst links van de straat afgezien, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met trap naar de kelderverdieping, woonkamer, keuken, nachthal, badkamer, W.C., berging, twee slaapkamers.

- het appartement genummerd APP.2: gelegen links van de gemeenschappelijke doorgang naar de achtergelegen tuin en de ondergrondse verdieping, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met trap naar de kelderverdieping, woonkamer, keuken, nachthal, badkamer, W.C., berging, twee slaapkamers.

- het appartement genummerd APP.3: gelegen rechts van de gemeenschappelijke doorgang naar de achtergelegen tuin en de ondergrondse verdieping, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met trap naar de kelderverdieping, woonkamer, keuken, nachthal, badkamer, W.C., berging, twee slaapkamers.

- het appartement genummerd APP.4: gelegen rechts van voornoemd appartement APP.3, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met trap naar de kelderverdieping, woonkamer, keuken, nachthal, badkamer, W.C., berging, twee slaapkamers.

- het appartement genummerd APP.5: gelegen uiterst rechts van de straat afgezien, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met trap naar de kelderverdieping, woonkamer, keuken, nachthal, badkamer, W.C., berging, twee slaapkamers.

- loods genummerd L.O, gelegen achter het appartementsgebouw met de parkeerzone voor de loods, gelegen over de ganse breedte van het perceel en over een diepte van elf meter voor de gevel van de loods.

EERSTE VERDIEPING EN DAKVERDIEPING:

- het appartement genummerd APP.6: gelegen uiterst

links van de straat af gezien op de eerste verdieping, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, woonkamer, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers.

- het duplexappartement genummerd APP.7: gelegen op de eerste verdieping vooraan en op de dakverdieping uiterst links van de straat afgezien, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de eerste verdieping: hal met trap naar de dakverdieping, woonkamer, keuken;

\* op de dakverdieping: nachthal, WC, leefruimte, badkamer, twee slaapkamers.

- het duplexappartement genummerd APP.8: gelegen op de eerste verdieping achteraan en op de dakverdieping, omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de eerste verdieping: hal, woonkamer met trap naar de dakverdieping, keuken;

\* op de dakverdieping: hal, WC, leefruimte, badkamer, twee slaapkamers.

- het duplexappartement genummerd APP.9: gelegen op de eerste verdieping en op de dakverdieping, in het midden van de straat afgezien, omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de eerste verdieping: hal met trap naar de dakverdieping, woonkamer, keuken, nachthal, badkamer, WC, twee slaapkamers

\* op de dakverdieping: leefruimte, nachthal, badkamer en twee slaapkamers.

- het duplexappartement genummerd APP.10: gelegen op de eerste verdieping vooraan en op de dakverdieping uiterst rechts van de straat afgezien, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de eerste verdieping: hal met trap naar de dakverdieping, woonkamer, keuken;

\* op de dakverdieping: nachthal, WC, leefruimte, badkamer, twee slaapkamers.

- het duplexappartement genummerd APP.11: gelegen op de eerste verdieping achteraan en op de dakverdieping, omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de eerste verdieping: hal, woonkamer met trap naar de dakverdieping, keuken;

\* op de dakverdieping: hal, WC, leefruimte, badkamer, twee slaapkamers.

- het appartement genummerd APP.12, gelegen uiterst rechts van de straat af gezien op de eerste verdieping, en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, woonkamer, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers.

## II. GEMENE DELEN

1. onderaards: de funderingen, steunkolommen, leidingen voor nutsvoorzieningen, vergaarbuizen, septische en andere putten;

2. in de kelderverdieping: alles behalve voornoemde

autostaanplaatsen en kelders, die privaatief, zijn; zijn ondermeer gemeenschappelijk: de trapzaal, de doorgang naar de autostaanplaatsen en de kelder, de inrit naar de autostaanplaatsen, de berging voor de vuilniszakken.

3. op het gelijkvloers: inkom-doorgang voor de wagens, parlofoon en deuropener, de verlichting, de muur en vloerbekleding, de drie trappen, de tuin achter het gebouw gelegen, over de ganse breedte van het perceel en een diepte van vijftien meter te rekenen vanaf de achtergevel van het appartementsgebouw, kortom alles wat niet geïnkorporeerd werd in de privaatieve delen van het gelijkvloers;

4. op de eerste verdieping: de drie trappen en het terras;

5. de zolderbalken, de dakbekleding, de daklijsten, de regenafvoerbuizen en dergelijke;

6. over het volledige gebouw: de steunmuren, de steunkolommen die de binnenmuren dragen, de af- en toevoerbuizen van alle nutsvoorzieningen voor zover zij zich niet in een privaatieve kavel bevinden, de nutstoestellen voor gebruik ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten, de buitengevels met hun bekleding en versiering, de trap, de bekleding en bevloering, de versiering en verlichting van alle gemeenschappelijke delen.

Bovenstaande opsomming is louter aanwyzend en niet beperkend. Zij dient geïnterpreteerd te worden als volgt: al wat tot het uitsluitend gebruik of nut van één privaatieve kavel dient, wordt als privaatief beschouwd, met uitzondering van de hierboven vermelde gemeenschappelijke zaken; al wat tot het gebruik of het nut van meerdere private kavels dient, wordt als gemeenschappelijk beschouwd.

### III. ZAKEN DIE SLECHTS TOT GEBRUIK VAN ENKELE OF SOMMIGE MEDEEIGENAARS DIENEN

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend gebruik en genot van bepaalde medeëigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere medeëigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld in het hieraan gehecht reglement van medeëigendom (artikel 7)

#### Bijzonder gebruiksrecht nummer 1

Het terras op de eerste verdieping aan de achterzijde en de drie trappen naar de eerste verdieping dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de appartementen gelegen op de eerste verdieping en de dakverdieping, zijnde APP.6 tot en met APP.12.

#### Bijzonder gebruiksrecht nummer 2

De inkom, de verlichting, de leidingen en de kanalisaties die alleen dienen of bestemd zijn voor de inkom van de appartementen genummerd APP.6, APP.7 en APP.8.

#### Bijzonder gebruiksrecht nummer 3

De inkom, de verlichting, de leidingen en de kanalisaties die alleen dienen of bestemd zijn voor de inkom van de appartementen genummerd APP.10, APP.11 en APP.12.

5. Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond

Aan de massa der gemeenschappelijke delen, daarbij de grond inbegrepen, wordt het getal tienduizend (10.000) toegekend, hetwelk bij de privatieven gevoegd, als noemer zal fungeren. Door de verschijnende partij wordt het volgende getal, dat als teller zal fungeren, toegekend aan de hiernagenoemde private kavel:

|   |                                                                                                                                              |       |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - | twalf appartementen, genummerd:                                                                                                              |       |
| - | APP.1, met de daaraan verbonden K.1: zevenhonderdvijftig/tienduizendsten                                                                     | 750   |
| - | APP.2, met de daaraan verbonden K.2: zevenhonderdvijftig/tienduizendsten                                                                     | 750   |
| - | APP.3, met de daaraan verbonden K.3: zevenhonderdvijftig/tienduizendsten                                                                     | 750   |
| - | APP.4, met de daaraan verbonden K.4: zevenhonderdvijftig/tienduizendsten                                                                     | 750   |
| - | APP.5, met de daaraan verbonden K.5: zevenhonderdvijftig/tienduizendsten                                                                     | 750   |
| - | APP.6, met de daaraan verbonden K.6: zeshonderdvijftig/tienduizendsten                                                                       | 650   |
| - | APP.7, met de daaraan verbonden K.7: negenhonderd/tienduizendsten                                                                            | 900   |
| - | APP.8, met de daaraan verbonden K.8: achthonderdvijftig/tienduizendsten                                                                      | 850   |
| - | APP.9, met de daaraan verbonden K.9: duizend tweehonderd-negentig/tienduizendsten                                                            | 1.290 |
| - | APP.10, met de daaraan verbonden K.10: negenhonderd/tienduizendsten                                                                          | 900   |
| - | APP.11, met de daaraan verbonden K.11: achthonderdvijftig/tienduizendsten                                                                    | 850   |
| - | APP.12, met de daaraan verbonden K.12: zeshonderdvijftig/tienduizendsten                                                                     | 650   |
| - | L.O, met de parkeerzone: zestien/tienduizendsten                                                                                             | 16    |
| - | twalf autostaanplaatsen, genummerd P.1 tot en met P.12, met elk twalf/tienduizendsten, hetzij in totaal honderdvierenveertig/tienduizendsten | 144   |

Totaal: tienduizend/tienduizendsten 10.000

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden 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 private kavel waaraan zij werden



toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk vervreemd, bezwaard of verhandeld worden.

### III. MODALITEITEN VAN ONDERHAVIGE AKTE

#### 1. Genot en gebruik van de privatieve delen

Elke eigenaar bezit, zonder andere beperkingen dan het reglement van medeëigendom, de eigendom, het genot en het vrij gebruik van wat zijn eigendom is. Hij kan erover beschikken, het bezwaren, verkopen of op een andere wijze vervreemden.

De autostaanplaatsen mogen enkel verkocht worden aan eigenaars van appartementen.

#### 2. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontlede plannen kunnen door de verschijnende partij gewijzigd worden om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:
  - a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen, die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.
  - b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;
  - c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van medeëigenaars. De erelonen van deze architect moeten betaald worden door die medeëigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De medeëigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de private kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken medeëigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars

van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor. Medewerking aan een wijzigende basisakte is steeds kosteloos.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

### 3. Onroerende voorheffing

Zolang het kadastraal inkomen van elk privaat deel niet is bepaald, zal elke eigenaar delen volgens de onder punt 3. aangeduide verhoudingen, in de onroerende voorheffing betreffende het gehele kompleks.

### 4. Algemene opmerking

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

## IV. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

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

Dit reglement bevat het reëel statuut van de onverdeeldeheid, de private eigendom en de medeëigendom, de rechten en verplichtingen met betrekking tot de privatieve kavels en de gemene delen, de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten, de beschikkingen ingeval van vernieling van het gebouw, het bestuur van het gemeenschappelijk domein en diverse andere bepalingen. Dit reglement stelt eveneens de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en verplichtingen gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

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

De verschijnende partij overhandigt mij vervolgens dit reglement, evenals de verschillende plannen, hierna aangeduid, om aan onderhavige akte gehecht te blijven.

Bijgevolg is het domein vanaf heden verdeeld in ver-

schillende 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 privatieve delen ervan als die van de aandelen in de medeëigendom die eraan verbonden zijn, in.

Dit geldt eveneens voor de hypotheken 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.

## V. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de bijzondere gemeenschappen die gevestigd worden in het reglement van medeëigendom.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het kompleks of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en 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;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de konstrukties en het normaal gebruik dat ervan gemaakt wordt.

2. De verschijnende partij bouwt de privatieven met het oog op de verkoop; zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in de algemene kosten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Deze uitzondering geldt enkel tot op het ogenblik dat de desbetreffende privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

3. Bijzondere voorwaarde: Op de parkeerzone met bestaande loods (overdekte parkeerplaatsen) zal geen geluidsnoch reukhinder mogen ontstaan of enige andere storende aktiviteit worden uitgeoefend. Er zal zo bijvoorbeeld niet worden gewerkt met kettingzagen - houtversnippermachines (axelaars), er zal geen vuur worden gestookt, er zal ook geen muziek worden gespeeld, dit op straf van een boete van vijfduizend (5.000,-) per dag.

Bovenvermelde loods L.O met de ervoor gelegen parkeerzone is bereikbaar via de gemeenschappelijke doorgang, die

loopt door het appartementsgebouw. De eigenaar van loods met de ervoor gelegen parkeerzone zal mee de kosten dragen van deze doorgang. Deze gemeenschappelijke doorgang zal mogen afgesloten worden voor derden vanaf tweeëntwintig uur 's avonds.

Op de scheiding tussen de parkeerzone, behorend bij loods L.O en de rest van het perceel zal een muur worden opgericht met een poortopening van maximum vijf meter breedte. De hoogte van deze muur zal ongeveer twee meter zestig centimeter (2 m 60 cm) bedragen. De beplantingen op de parkeerzone zullen zodanig zijn dat deze nooit hoger komen dan twee meter zestig centimeter (2 m 60 cm).

Bij het bouwen van de kelder van het nieuw op te richten appartementsgebouw zal de toegang naar de parkeerzone voor ongeveer zes weken onderbroken worden. De eigenaar van de loods L.O. met de parkeerzone zal hiervoor geen schadevergoeding kunnen eisen.

De achterliggende loods is voor een gedeelte tegen de af te breken zaal aangebouwd en zal door de afbraak gedeeltelijk opengemaakt worden. De eigenaar van de parkeerzone zal deze opening op eigen kosten terug dichtmaken, alsook de aansluitende dakconstructie.

De eventuele kopers zullen in-de-plaats-gesteld zijn in alle rechten en plichten van de eigenaar aangaande deze bijzondere erfdienstbaarheid. Zij zullen gehouden zijn deze op te leggen aan hun latere rechtverkrijgers.

## VI. SLOTVERKLARINGEN

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

2. Ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen.

3. De verschijnende partij doet keuze van woonst in zijn maatschappelijke zetel.

4. De verschijnende partij verklaart voorafgaandelijk een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

### Aangehechte stukken

De volgende dokumenten werden mij overhandigd teneinde aan onderhavige akte gehecht te blijven:

1. Reglement van medeëigendom.

2. Volgende plannen:

1. plan gelijkvloers, eerste verdieping en dakverdieping

2. plan kelders, gevels, doorsnede, inplanting, ligging

3. Bouwvergunning.

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing heeft de verschijnende partij, samen met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Leuven, derde kantoor der Registratie op 14 maart 1996, boek 315, blad 81, vak 3; 6 bladen, 0 renvooien. Ontvangen: duizend (1.000 F) frank. Get.: De Ontvanger: F.Meysmans.

## REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

### 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 DE PLOEG", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, namelijk te 3020 Herent (Winksele), Dorpsstraat 27.

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 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 gedeelten.

### 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.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zake-lijke 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 wordene beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernieling, 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 unanimititeit.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de medeëigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

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

De bouwheer heeft 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 privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

### Artikel 3: Privaatieve delen

#### a) Algemeen

Elke medeëigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privaatieve 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

privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Uitzicht van de privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, 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 gebouw kunnen schaden.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. De algemene vergadering beslist over het model en de kleur van de glasgordijnen. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Buitenreclame is niet toegelaten.

d) Herstellingswerken

Herstellingswerken aan de privatieve 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 stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige electriciteits- 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 in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

In de autostaanplaatsen en de kelders worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten gestapeld.

De appartementen zijn bestemd voor privé-bewoning. Er mag geen handel in gevoerd worden en evenmin mag er een vrij beroep uitgeoefend worden.

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.

De bestemming van de loods L.O met de ervoorgelegen parkeerzone is deze van **parkeerruimte**.

Op deze parkeerzone en loods L.O. zal geen geluids-, noch reukhinder, mogen ontstaan of enige andere storende aktiviteit worden uitgeoefend. Er zal zo bijvoorbeeld niet worden gewerkt met kettingzagen, houtversnippermachines (axelaars), er zal geen vuur worden gestookt enz... Er zal ook geen muziek worden gespeeld, dit op straf van een boete van vijfduizend (5.000 F) frank per dag.

De gemeenschappelijke doorgang zal mogen afgesloten worden voor derden vanaf tweeëntwintig uur s'avonds.

#### Artikel 4: Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de medeëigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw, 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 uittredende 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, verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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 uittredende eigenaar.

#### Artikel 5: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bouwen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de medeëigenaar 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 medeëigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun bewoning is ingegaan, 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.

Zolang de wet Appartementenrecht niet in werking is getreden, moet van de bewoner ook de uitdrukkelijke verbintenis worden gevraagd om de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het huishoudelijk reglement na te leven.

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

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de medeëigenaars van het gebouw te verzekeren.

### HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

#### Artikel 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die be-

trekking 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 respectieve waarde** van elke privaatief, d.w.z. naar evenredigheid van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen en de bijzondere gebruiksrechten, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand. De eigenaar van de parkeerzone zal mee de onderhoudskosten dragen voor de doorgang.

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom.

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

#### 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, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, 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 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 zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel 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 bouwheer/promotor 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 verzekering 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 gebouw, 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 gemeenschappelijk-

ke 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 medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

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

c) Iedere medeëigenaar 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 dokumenten 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 sekretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de sekretaris 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 medeëigenaars 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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

#### Artikel 18: Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars, 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 medeëigendom;
- 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;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om 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) Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Raadslieden van leden zijn niet toegelaten.

c) 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 agenda-punten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) 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 be-  
raadslagen 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 be-  
raadslaagd 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 sekretaris.

#### Artikel 22: Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzonde-  
re 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 lastheb-  
bers, ondertekenen ook.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering  
aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eenslui-  
dend 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 mede-  
eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door  
iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadple-  
ging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spre-  
ken; 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 genoeg mee wil nemen, een afschrift van de  
gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actue-  
le 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 privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie  
toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden  
aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen  
worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk

zijn.

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van 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 worden 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 doeleiden.

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, voornamen, 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 gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom 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 gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheeren;
- 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 onderhoudspersoneel;

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

- 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

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 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet 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.

De 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 te Leuven, 3de kantoor der Registraat, op 14 maart 1996, boek 6.69, blad 3, vak 25; 8 bladen, 0 verzendingen. Ontvangen: duizend (1.000 F) frank. Get.: De Ontvanger: F.Meysmans.

# GEMEENTE HERENT

Provincie Vlaams-Brabant  
Arrondissement Leuven

Geregistreerd te Leuven,  
3de Kantoor der Registratie

de

14 NOV 1995

6 D. 6 P B. 3  
Ontvangen:

VERZ. 1 BL. 0 VERZ.  
Guizend frank (1.000 F)  
de Ontvanger

## BOUWVERGUNNING

Formulier A - TD/B25

Dossier nr. Herent : 5/1995

Dossier nr. A.R.O.H.M. : 111/AB/25310795 MEYSMANS

### HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door N.V. Alinter, 3000 Leuven, Brouwersstraat 1b, met betrekking tot een perceel gelegen te Herent Dorpsstraat 27, 27a, 27b, 27c, 27d sectie C nrs. 144 y,z en 145 m,n en strekkende tot het slopen van bestaand gebouw en het bouwen van een appartementsgebouw (12);

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 10.01.1995;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op het decreet van 29 april 1991 tot aanvulling van de wet van 29 maart 1962, wat de thermische isolatie en de ventilatievoorzieningen van gebouwen betreft;

Gelet op artikel 123 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de Gemachtigde Ambtenaar als volgt luidt:

Volgens het gewestplan Leuven (K.B. 7 april 1977) is het perceel gelegen in het woongebied.

De nieuwe plannen, gevoegd bij de aanvraag met ontvangstbewijs dd. 10 januari 1995 zijn omwille van de overdreven uitbouw van het dakvolume niet in harmonie met de omgeving. Om deze reden werden door de aanvrager bij mijn dienst aangepaste plannen ingediend. In het dakvolume worden alle opstaande vensters vervangen door dakvlakramen. Hierdoor vervalt het dominant karakter van het projekt en past zich beter in de omgeving. Aldus GUNSTIG voor de aangepaste plannen met visum dd. 7 april 1995 om bovenvernoemde redenen.

### BESLUIT :

Art.1 - DE VERGUNNING WORDT AFGEGEVEN AAN N.V. Alinter, 3000 Leuven, Brouwersstraat 1b, die ertoe gehouden is :

1° De voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de Gemachtigde Ambtenaar na te leven;

2° De volgende voorwaarden eveneens na te leven :

- De grootschalige gevelarchitectuur dient aangepast te worden naar volumegeleding, logische ritmering en logische gevelopbouw door h gebruik van verschillende gevelmaterialen.

- De raamopeningen in de voorgevel op straatniveau niet tot op de grond te voorzien.
- Het aangepaste plan dient voor het begin der werken ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.
- Op zijn eigendom, ter hoogte van de perceelsgrens en het openbaar domein, zal de bouwheer een toezichtkamer op de riolering bouwen van minstens 0,50 x 0,50 m binnendoorsnede.
- Alle eventuele uitbreidingen aan de openbare riool en nutsleidingen vallen volledig ten laste van de bouwheer.
- Huisafvalwater moet afgeleid worden via een waterdicht riolerings-systeem dat uitmondt in het openbaar rioolnet.  
De nodige voorzieningen moeten worden getroffen om alle oppervlaktewateren te kunnen opvangen.
- Er dient rekening te worden gehouden met het algemeen reglement op de elektrische installaties inzonderheid wat betreft het K.B. d.d. 10.03.'81 (B.S. d.d. 29.04.'81).
- De bouwheer dient zich te houden aan de reglementering inzake de thermische isolatie van woongebouwen.
- De bouwheer dient zich te houden aan het advies van de Leuvense Brandweeroverheid inzake brandvoorkoming en -bestrijding.
- 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 zicht 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 aantal te koop aangeboden woonentiteiten zal beperkt zijn tot het aantal vermeld op de hierbijhorende, door het College voor goedkeuring geviseerde bouwplannen.
- De instrumenterende notaris verbindt er zich toe, vooraleer over te gaan tot het opstellen van de koopakte, zich ervan te vergewissen dat de woonentiteit deel uitmaakt van de bij deze vergunning horende bouwplannen.

Art.2 - Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan de aanvrager alsmede aan de Gemachtigde Ambtenaar voor eventuele uitoefening van het schorsingrecht door laatstgenoemde.

Art.3 - Van deze bouwvergunning mag gebruik gemaakt worden, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de Gemachtigde Ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.

Art.4 - De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de Gemachtigde Ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werken of handelingen.

Art.5 - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het VLAREM zijn voorgeschreven.

Herent, 02.05.1995

NAMENS HET COLLEGE

De Gemeentesecretaris,

Herman ARTOIS



De Burgemeester,

Willy KUIJPERS

