

OP HEDEN ZEVEN JUNI
NEGENTIENHONDERD ZESENNEGENTIG.

Voor mij, Notaris Karel LACQUET, met standplaats te Herent.

IS VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "MANIM", met zetel te Willebroek, Mechelsesteenweg nr. 355, opgericht bij akte verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen op vier december negentienhonderd negentachtig, waarvan de tot op heden niet gewijzigde statuten werden bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie januari daarna onder nummer 900103-350, ingeschreven in het handelsregister te Mechelen onder nummer 67.592 - B.T.W.-nummer 439.234.905.

Alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens artikel vijftien van haar statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de heer Johan Willemen, wonende te Mechelen (Heffen), Heidestraat nr. 7.

Hierna genoemd "de promotor of de bouwheer".

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

De comparante voormeld heeft mij notaris verklaard eigenares te zijn van volgend onroerend goed:

Gemeente HERENT, deelgemeente HERENT.

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Mechelsesteenweg, hoek vormend met de Bijlokstraat, gekadastréerd derde afdeling, sectie K, volgens titel deel van nummer 129/K en volgens kadaster nummer 129/K, groot volgens titel en kadaster vierentwintig are drieëntwintig centiare.

Palende of bepaald hebbende aan gezegde steenweg en straat, Haesendonck-Piot en de deelgenoten Piot.

Bewijs van eigendom.

Voorschreven eigendom behoort toe aan de comparante in deze, die het aankocht van: 1. de heer PIOT Willy Edgard, rentenier, echtgenoot van mevrouw Maes Jacqueline Victorine Virginie, te Herent, en 2. mevrouw PIOT Maria Joanna Bertha Victorina, huisvrouw, echtgenote van de heer Haesendonck Alfons Martin, te Herent, blijkens akte verleden voor notaris Gilles Thuysbaert, te Leuven, houder der minuut, en ondergetekende notaris Karel Lacquet, op één oktober negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op negentien oktober daarna, boek 4959 nummer 11.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van medeïgendom, volgens de artikelen 577-2 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon.

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van medeëigendom, onder de naam "VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS RESIDENTIE DE BIJLOK", met zetel te Herent, Mechelsesteenweg nr. 175 en met als jaarvergadering op de tweede maand van de maand maart van elk jaar om twintig uur.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door het architectenbureau "ALTERNATIEF", coöperatieve vennootschap, te Kessel-Lo (Leuven) op twaalf januari negentienhonderd drieënnegentig.

De bouwvergunning werd afgeleverd door de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant op negen juni negentienhonderd viërennegentig, bekrachtigd bij ministerieel besluit van tweeëntwintig november negentienhonderd viërennegentig.

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich er toe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende: het situatieplan, het inplantingsplan, het plan van de gevel Mechelsesteenweg, de gevel Bijlokstraat, de achtergevel, de zijgevel links en rechts, de doorsnede A-B, de doorsnede C-D, het plan van de kelderverdieping, de gelijkvloerse verdieping, de eerste verdieping, de duplexverdieping, Alle voornoemde dokumenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het complex.

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privative delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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 over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Het complex, dat de naam zal dragen "DE BIJLOK", wordt verdeeld in volgende privatieve delen:

- een kelderverdieping met negentien autostandplaatsen en acht bergkelders;
 - een gelijkvloerse verdieping met negen appartementen;
 - een eerste en een dakverdieping met tien duplexappartementen;
- hierna onder punt 4. C. uitvoerig omschreven.

4. Beschrijving van de privatieve delen.

A. Principe.

De delen van de gebouwen die tot het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaatief eigendomsrecht.

B. Privatieve eigendom.

Volgende delen zijn, ondermeer, voorwerp van privaatief eigendomsrecht:

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privaatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:
 - de parketten, de tegels of andere vloerbekledingen met hun ondervloer;
 - de muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen;
 - de binnenmuren en binnenafsluitingen, met uitzondering van de steunmuren, palen en betonbalken;
 - de binnendeuren en de toegangsdeuren van elk appartement en elke bergkelder;
 - de bekleding van ramen, de borstwering en betegeling van terrassen;
 - de sanitaire installaties;
 - de elektrische toestellen evenals de elektrische leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, hierin begrepen alle toestellen en leidingen voor de elektrische verwarming, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
 - de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn.
2. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:
 - de installatie van parlofoon en deuropener;
 - de bellen aan de ingangsdeuren van de appartementen;
 - de brievenbussen;
 - de platen die de naam en het beroep aanduiden van de bewoners van de appartementen;
 - de kanalisaties van de schouwen en verluchtungskanalen voor zover ze uitsluitend voor privaatief gebruik bestemd zijn;
 - de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijk net voor radio- en televisiedistributie;
 - de leidingen voor water en electriciteit.

Dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot

gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

C. Ligging en beschrijving.

De ligging en de beschrijving van de bergkelders, autostandplaatsen en appartementen zijn als volgt:

1. Kelderverdieping.

In de kelderverdieping zijn:

- negentien autostandplaatsen, op het aangehecht plan gemerkt P1, P2, P3, P4, P5, P5, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18 en P19; genummerd van rechts naar links, gezien vanaf de straat;
- acht bergkelders, op het aangehecht plan gemerkt K1, K2, K3, K4, K6, K7, K8 en K9, genummerd van links naar rechts gezien vanaf de straat.

2. Gelijkvloers.

Op het gelijkvloers zijn negen appartementen, op het aangehechte plan gemerkt A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 en A9, genummerd van links naar rechts, gezien vanaf de straat.

De appartementen A1, A3, A4, A6, A7 en A9 omvatten elk in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met kookhoek, berging, badkamer, twee slaapkamers en terras achteraan.

De appartementen A2 en A8 omvatten elk in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met kookhoek, berging, badkamer, één slaapkamer en terras achteraan.

Het appartement A5 omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met kookhoek, berging, badkamer en twee slaapkamers.

3. Eerste en dakverdieping.

Op de eerste en de dakverdieping zijn tien duplexappartementen, op het aangehecht plan gemerkt D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9 en D10, genummerd van links naar rechts gezien vanaf de straat.

De appartementen D1, D2, D3, D4, D7, D8, D9 en D10 omvatten elk in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: inkomhall met vestiaire en w.c., living met kookhoek en trap, berging en terras aan de achtergevel;
- op de dakverdieping: nachthall, twee slaapkamers en badkamer.

Het appartement D5 omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: living met kookhoek, trap en berging;
- op de dakverdieping: nachthall, twee slaapkamers, badkamer en berging.

Het appartement D6 omvat in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: living met kookhoek, trap en berging, terras aan de voorgevel;
- op de dakverdieping: nachthall, twee slaapkamers en badkamer.

5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

A. Principe.

De grond is gemeenschappelijk.

De delen van de konstrukties die bestemd zijn of dienen voor al de kavels of voor enkele hiervan zijn eveneens gemeenschappelijk.

B. Medeëigendom - Gemene delen.

Behoren in medeëigendom en algemene onverdeeldheid toe aan al de onderscheiden medeëigenaars van de privatieve kavels:

A. De grond hoger beschreven.

B. Volgende delen van de konstrukties:

1. Het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties en putten dienend voor het ganse kompleks;
2. De leidingen voor water en elektriciteit voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen.
3. De fundamenten en steunmuren van het gebouw evenals het skelet van het gebouw met zijn kanalen.
4. De bekleding en de versiering van de gevels.
5. De schouwlijven en -koppen voor zover ze niet privaatief zijn.
6. De verluchtungskanalen (aera's) voor zover ze niet privaatief zijn.
7. De ruwbouw van de terrassen met uitzondering van de leuning, afsluitingen en aanhorigheden.
8. Het dak van het gebouw, zijn bekleding en afvoerbuisen.
9. De inkomhals en de vestibules die toegang geven tot meerdere privatieve delen, met de erbij horende deuren.
10. De gemeenschappelijke delen van de installaties van parlofoon, van het bord van de elektriciteitsleiding en van de installatie.
11. Het meterslokaal in de kelder.
12. De zone voor cirkulatie tussen de autostandplaatsen in de kelderverdieping, samen met de inrit vanaf de straat tot aan de ingang van de kelderverdieping, evenals de poort aan de inrit van de kelderverdieping en de autostaanplaats voor bezoekers, in het verlengde van de inrit.
13. De trappen op al de niveau's, met uitzondering van de binnentrappen in de appartementen gelegen.
14. En in het algemeen al de delen van het gebouw die niet tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn of die gemeenschappelijk zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge het gebruik. Die delen behoren in onverdeeldheid toe aan de medeëigenaars

van de bergkelders, autostandplaatsen en appartementen van het ganse gebouw in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, zoals hierna aangeduid.

C. Binnenmuren.

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

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

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de private gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen:

1. Kelderverdieping.

- De negentien autostandplaatsen, genummerd van P1 tot en met P19: elk drie/duizendsten, hetzij in totaal zevenenvijftig/duizendsten 57/1000
- De zes bergkelders, genummerd K1, K2, K3, K7, K8 en K9, elk twee/duizendsten, hetzij in totaal twaalf/duizendsten 12/1000
- De twee bergkelders K4 en K6: elk één/duizendste, hetzij in totaal twee/duizendsten 2/1000

2. Gelijkvloers.

- Het appartement genummerd A1: drieënveertig/duizendsten 43/1000
- Het appartement genummerd A2: zesendertig/duizendsten 36/1000
- Het appartement genummerd A3: tweeënveertig/duizendsten 42/1000
- Het appartement genummerd A4: zevenendertig/duizendsten 37/1000
- Het appartement genummerd A5: achtendertig/duizendsten 38/1000
- Het appartement genummerd A6: vijfendertig/duizendsten 35/1000
- Het appartement genummerd A7: achtendertig/duizendsten 38/1000
- Het appartement genummerd A8: zevenendertig/duizendsten 37/1000
- Het appartement genummerd A9: drieënveertig/duizendsten 43/1000

3. Eerste en dakverdieping.

- Het duplexappartement genummerd D1: vijfenzestig/duizendsten 65/1000
- Het duplexappartement genummerd D2: achtenvijftig/duizendsten 58/1000
- Het duplexappartement genummerd D3: vierenzestig/duizendsten 64/1000
- Het duplexappartement genummerd D4: drieënzestig/duizendsten 63/1000

- Het duplexappartement genummerd D5: zesenv- veertig/duizendsten	46/1000
- Het duplexappartement genummerd D6: zesenv- dertig/duizendsten	36/1000
- Het duplexappartement genummerd D7: tweeën- zestig/duizendsten	62/1000
x - Het duplexappartement genummerd D8: drieën- zestig/duizendsten	63/1000
- Het duplexappartement genummerd D9: achten- vijftig/duizendsten	58/1000
- Het duplexappartement genummerd D10: vijfen- zestig/duizendsten	<u>65/1000</u>
Hetzij in totaal: DUIZEND/DUIZENDSTEN	1000/1000

7. Eventuele wijziging van de plannen.

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

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedebouw 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. de 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 worden betaald 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 privatieve 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.

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.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het aan deze akte gehecht lastenkohier, dat hiervoor integraal deel uitmaakt van deze akte, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

8. Algemene opmerkingen.

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeëigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van medeëigendom wordt aan onderhavige akte gehecht.

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

Op heden werd dit reglement van inwendige orde opgesteld.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte met haar bijlagen en het reglement van inwendige orde grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

9. Bijzondere voorwaarden.

In de hiervoor vermelde akte, verleden voor notaris Gilles Thuysbaert en ondergetekende notaris Karel Lacquet, op één oktober negentienhonderd tweeënnegentig, werden volgende bijzondere voorwaarden letterlijk bedongen:

"Tevens gaat de koper de verbintenis aan geen uitbating te dulden in de op te richten gebouwen van een handelszaak die betrekking zou hebben met volgende activiteiten:

1. algemene voeding zoals de verkoop van vers vlees, charcuterie, zuivelprodukten, droge voeding, brood en banket, groenten en fruit;

2. algemene ontvlambare produkten zoals benzine, olie, motorbrandstoffen, motoronderdelen noch onderhoudsprodukten.

Evenzo is het de koper verboden op gelijk welke wijze enige

publiciteit of reclame te voeren in verband met voormelde activiteiten." De kopers der privatieven worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de comparante in deze.

10. Erfdienstbaarheden.

Door de juridische verdeling van het complex in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd. Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders voorzien in artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en in de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van private kavels, die louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt ondermeer:

- 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, schouwen en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

11. Slotverklaringen.

De kosten, rechten en erelonen dezer en hunner uitvoering zijn ten laste van de kopers der privatieven. Op zicht van de door de wet vereiste bewijsstukken bevestigt ondergetekende notaris de echtheid van de rechtspersoonlijkheid van de comparante in deze. De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van onderhavige akte, om welke reden ook. Ten uitvoerlegging dezer doet de comparante keuze van woonplaats in haar maatschappelijke zetel.

12. Bijlagen.

Volgende stukken worden door de verschijners in deze aan mij, notaris, overhandigd, om aan deze akte te worden gehecht:

- een kopie van de bouwvergunning;
- de bouwplannen;
- het algemeen reglement van medeëigendom.
- de algemene verkoopvoorwaarden.

13. Volmacht.

De naamloze vennootschap MANIM, comparante in deze, hier vertegenwoordigd zoals gezegd en hierna genoemd "de lastgever", verklaart aan te stellen tot zijn bijzondere gevolmachtigde:

Mevrouw VAN GINDERTAELEN Nicole Gabrielle Pierre, bestuurder van vennootschappen, echtgenote van de heer Willemen Johannes Maria Ludovicus Emma, wonende te Mechelen (Heffen), Heidestraat nr. 7.

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

Te verkopen, hetzij geheel, hetzij ten dele, de grondaandelen en de gebouwen opgericht of op te richten op voorschreven perceel, deel uitmakend van hoger voorschreven gebouwen-complex "RESIDENTIE DE BIJLOK".

Minnelijk of gerechtelijk, hetzij uit de hand, hetzij bij openbare verkoop.

De beschrijving van de onroerende goederen aan te vullen of te verbeteren.

De goederen te verkavelen en hiertoe de nodige akten te ondertekenen.

Over te gaan tot het vestigen, wijzigen of afstand doen van alle erfdiensbaarheden.

De prijs, zowel in hoofdsom als intresten, en alle bijkomende bedragen te ontvangen; ervan kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

De koopprijs geheel of gedeeltelijk aan de schuldeisers over te dragen ter voldoening van al dan niet vervallen schulden; alle regelingen met zodanige schuldeisers te treffen.

Van de verkrijgers, zowel bij verkoop uit de hand, als bij openbare verkoop, alle waarborgen, zowel roerende als onroerende te aanvaarden.

Alle verklaringen betreffende de overdracht van eigendom af te leggen en aan te nemen.

Toe te stemmen en opdracht te geven tot het nemen van alle inschrijvingen, overschrijvingen of doorhalingen in de daartoe bestemde grond- of hypothekaire registers, te ontslaan van alle inschrijvingen, zelfs ambtshalve te nemen.

Alle rechtsmiddelen te bedingen en aan te wenden tegen de in gebreke blijvende verkrijger.

Alle regelingen, dadingen en kompromissen te treffen.

Alle bewijsstukken van de burgerlijke stand of alle bewijsstukken, die vereist zijn voor de inschrijvings-, overschrijvings- of doorhalingsformaliteiten in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers te verschaffen of over te leggen.

De lastgever te onderwerpen aan onmiddellijke gedwongen tenuitvoerlegging of dadelijke uitwinning.

Ten voorschreven einde alle akten en stukken te doen verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en in het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig is, zelfs wat in deze akte niet uitdrukkelijk is voorzien.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Herent, op het kantoor.
En na voorlezing tekent de comparante, hier vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, Notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zes bladen twee verzendingen te Haacht op 13 juni 1996 boek N10 blad 31 vak 17. Ontvangen: duizend frank.
De Ontvanger (get.) HERMANS Myriam.



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE
VERWERPING
VAN HET BEROEP VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

DE VLAAMSE MINISTER VAN
OPENBARE WERKEN, RUIMTELIJKE ORDENING
EN BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN,

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, 22 december 1970, 25 juli 1974, 12 juli 1976, 28 juli 1976, 22 december 1977, 28 juni 1978 en 10 augustus 1978 en de decreten van 28 juni 1984, 27 juni 1985, 28 juni 1985, 27 maart 1991, 29 april 1991, 23 juni 1993 en 13 juli 1994, inzonderheid artikel 55, en gewijzigd bij het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994;

Gelet op het besluit van 20 oktober 1992, gewijzigd bij besluit van 7 april 1993, 7 oktober 1993 en 18 mei 1994 van de Vlaamse Regering tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering;

Gelet op het besluit van 20 oktober 1992, gewijzigd bij besluit van 20 januari 1993 en 7 oktober 1993 van de Vlaamse Regering tot delegatie van de beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering;

Gelet op de beslissing van 9 juni 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant waarbij het beroep door **N.V. MANIM** op 18 oktober 1993 ingesteld tegen de beslissing van 15 september 1993 van het college van burgemeester en schepenen van Herent tot weigering van de vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de hoek Mechelsesteenweg en Bijlokestraat te Herent, kadastraal bekend sectie , ingewilligd wordt;

Gelet op het beroep van 3 augustus 1994 van het college van burgemeester en schepenen tegen de beslissing van de bestendige deputatie;

Overwegende dat de betekening van de beslissing gebeurde op 12 juli 1994; dat het beroep van het college van burgemeester en schepenen ingesteld werd binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing; dat het dienvolgens ontvankelijk is;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een appartementsgebouw; dat de bestendige deputatie het beroep heeft ingewilligd onder meer omdat de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies nopens het voorstel heeft uitgebracht, omdat in dit advies verwezen wordt naar het eveneens gunstig advies van het Bestuur der Wegen dat in afwijking op het bij koninklijk besluit vastgelegd rooilijnplan een bouwlijn toestaat op een meer beperkte afstand tot de rooilijn dan opgetekend, omdat gezien het advies van het Bestuur der Wegen, gezien de vrije ruimte aan achteruitbouwstrook die wordt verkregen door het slopen van de bestaande bebouwing en gezien in strijd met de visie van het college kan gesteld worden dat door het dichterbij de as bouwen van een hoekgebouw de aandacht van de weggebruikers kan worden getrokken op een verkeerssituatie die wordt bekomen op de hoek van de aansluitende straten, gesteld kan worden dat de inplanting mag worden aanvaard op de voorgestelde plaats, omdat de parkeerplaats die noodzakelijk is voor de bezoekers, kan worden verkregen door de garage-inrit met 3 m te verlengen en daar de plaats aan te duiden en omdat tevens dient rekening gehouden te worden met advies van de brandweer en voor zover de kelderruimten slechts toegankelijk gesteld worden vanaf de traphal; dat het college van burgemeester en schepenen tegen deze beslissing in hoger beroep komt onder meer omdat het gebouw ten opzichte van de rooilijn wordt teruggebracht van 8 m tot 2 m en afwijkt van de in de onmiddellijke omgeving afgeleverde adviezen van het Bestuur der Wegen waarnaar wordt verwezen in de adviezen van de gemachtigde ambtenaar en in de bouwvergunningen, daar de bestendige deputatie stelt dat door het dichterbij de as bouwen van een hoofdgebouw de aandacht van de weggebruikers kan worden getrokken op een verkeerssituatie die wordt bekomen op de hoek van aansluitende straten en dat daarom de inplanting mag worden aanvaard op de voorgestelde plaats, omdat deze stellingname onmogelijk door het schepencollege kan worden aanvaard daar recentelijk het Bestuur der Wegen de verkeerssituatie volledig gewijzigd heeft door de invoering van beperkte rijrichtingen en de herinrichting van de gewestweg met de aanpalende straten, dit om te komen tot een meer open, overzichtelijke en verkeersveilige situatie, omdat de voorziene inplanting van het gebouw deze nieuwe verkeersveilige verkeersstoestand sterk zou hypothekeren, omdat de parkeerruimte voor de bezoekers langs de voorzijde van het gebouw dient ingeplant te worden en de inrit voorzien langs de Bijlokestraat zo ver mogelijk van het kruispunt weg en niet zoals in het inwilligingsbesluit voorziet in de zone voor tuinen en aansluiten aan de tuinen van een achterliggende residentiële verkaveling en omdat de bestendige deputatie het beroep inwilligt op basis van een gewijzigd voorstel, af te leiden uit het inwilligingsbesluit, doch er geen geïllustreerd plan gevoegd was bij het besluit;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen is in het woongebied; dat overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en

inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het ontwerp de oprichting voorstelt van een meergezinswoning, in te planten op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Bijlokestraat; dat door het Bestuur der Wegen - als bestuur het meest geëigend om de impact van het bouwwerk op de omliggende wegen en zijn verkeerssituaties in te schatten - over de aanvraag op 11 maart 1993 een voorwaardelijk gunstig advies werd gegeven mits onder meer de ontworpen constructie, zonder uitsteeksels, wordt ingeplant op 15 m uit de as van de voorliggende gewestweg; dat het bouwwerk bijgevolg conform dit advies minstens kan worden opgetrokken op 2 m achter de goedgekeurde rooilijn; dat door het brandweerkorps van Leuven over de aanvraag op 23 maart 1993 een gunstig advies werd gegeven zo rekening wordt gehouden met de in hetzelfde advies opgesomde reglementering;

Overwegende dat het hoekperceel voldoende ruim is om het geplande bouwwerk op te trekken op aanvaardbare afstanden van de omliggende eigendommen; dat de rooilijn ter plaatse op 13 m uit de nieuwe as van de voorliggende weg is gesitueerd; dat het complex zich situeert op een gangbare inplantingsplaats, zijnde 15 m uit de weg, waardoor de overzichtelijkheid van de verkeerssituatie behouden blijft en dus geen aanleiding kan vormen tot enige verstoring of belemmering ervan;

Overwegende dat de autostandplaats voor bezoekers, zoals opgelegd door de bestendige deputatie, op het aangepaste plan is voorzien aan het eind van de inrit naar de ondergrondse garages; dat hierdoor slechts een ruimte van 3 m x 3 m wordt onttrokken aan de achterliggende tuin en geen rechtstreekse weerslag heeft op omringende eigendommen noch de achterliggende verkaveling; dat daarentegen hier geredelijk kan gesteld dat door de wijze van integratie van dergelijke standplaats de weerslag op de perceelsordening minimaal is en te verkiezen is boven een aanleg in de voortuinstrook;

Overwegende dat het geheel van het bouwproject zoals goedgekeurd door de bestendige deputatie verenigbaar is met een goede plaatselijke ordening en technisch voldoet aan de gangbare inzichten terzake; dat bijgevolg het beroep van het college van burgemeester en schepenen dient verworpen;

BESLUIT :

Artikel 1. Het beroep van het college van burgemeester en schepenen wordt verworpen.

Derhalve herneemt de beslissing van 9 juni 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant houdende toekenning van een bouwvergunning aan N.V. MANIM haar rechtskracht.

Art. 2. Van dit besluit zal kennis gegeven worden aan NV MANIM, aan de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant, aan het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening voor de provincie Brabant en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent.

Brussel,

22 NOV. 1994

De Vlaamse minister
van Openbare Werken,
Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden.



Theo KELCHTERMANS.

VOOR NOTIFICATIE



G. STEVERS
de adjunct van de directeur

BOUWVERGUNNING

Formulier A - TD/B25

Dossier nr. Herent : 21/1993
Dossier nr. A.R.O.H.M. : 111/AB/21960/93

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door Manim n.v., 2801 Heffen, Heide-
straat 7, met betrekking tot een perceel gelegen te Herent, Mechel-
sesteenweg 175 en 177/Bijlokstraat 204 en 206, sectie K nr. 129g -
deel van 128 k - 132 d en strekkende tot het afbreken van de bestaande
gebouwen en het bouwen van 19 wooneenheden;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum
draagt van 02.02.1993;

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 ventilatievoorzie-
ningen 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;

Gelet op de bouwweigering afgeleverd door het College van Burgemeester
en Schepenen dd. 15.09.1993;

Gelet op de inwilliging dd. 09.06.1994 door de Bestendige Deputatie;

Gelet op het ministerieel besluit dd. 22.11.1994 houdende verwerping
van het beroep van het College van Burgemeester en Schepenen;

Gelet op de aanvraag dd. 04.10.1995 tot verlenging van de vergunning
met 1 jaar;

BESLUIT :

Art.1 - DE VERGUNNING AFGEGEVEN OP 22.11.1994 DOOR DE GEMEENSCHAPS-
MINISTER AAN MANIM n.v., 2801 Heffen, Heidestraat 7, wordt met 1 jaar
verlengd onder de volgende voorwaarden:

- 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 rioolerings-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 inzake aanvraag tot bouwen van het Bestuur der Wegen.
- De bouwheer dient zich te houden aan het advies van de Leuvense Brandweerverheid 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 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 aantal te koop aangeboden woonentiteiten zal beperkt zijn tot het aantal vermeld op de bouwplannen horende bij de inwilliging dd. 09.06.1994 door de Bestendige Deputatie.
- 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 hogervermelde 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, 23.10.1995

NAMENS HET COLLEGE

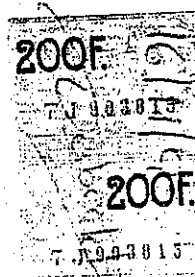
De Gemeentesecretaris,

Herman ARTOIS



De Burgemeester,

Willy KUIJPERS



Geregistreerd zes bladen
 geen verzendingen te Haas
 op 13 juni 1996 boek 6/3
 blad 30 vak 4. Ontvangen
 duizend frank. De Ontvan
 (get.) HERMANS Myriam.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Van toepassing op de verkopeningen door de naamloze vennootschap "MANIM", met zetel te Willebroek, Mechelsesteenweg nr. 355, van de privatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, deel uitakend van het complex "DE BIJLOK", gelegen te Herent, aan de Mechelsesteenweg, hoek met de Bijlokstraat, behoudens afwijkingen voorzien in de akten van verkoping of in bijzondere overeenkomsten tussen partijen.

1. Hypothecaire toestand - Staat.

Voorschreven goederen worden verkocht onder de gewone waarborg als naar recht en voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle hoegenaamde schulden, voorrechten en rechten van hypotheek.

De goederen worden verkocht in hun toekomstige staat van afwerking, dit wil zeggen dat de verkoper zich verbindt de goederen afgewerkt te leveren overeenkomstig de plans en de bestekken (beschrijving werken en materialen) voor het verlijden van deze akte door partijen ondertekend.

2. Oppervlakte.

Verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte van de grond zelfs hoger dan een/twintigste, geeft geen aanleiding tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoop.

3. Erfdienstbaarheden.

Voor de erfdienstbaarheden verwijst de verkoper naar de bepalingen desbetreffend opgenomen in de hierna vermelde basisakte.

De koper verbindt er zichzelf en zijn rechtverkrijgenden toe de voorwaarden en voorschriften bedongen in deze akte uit te voeren en wordt bij deze in de plaats gesteld van de verkoper, zo voor de verplichtingen als voor de rechten die uit deze basisakte met zijn bijlagen voortvloeien.

De verkoper verklaart verder, te goeder trouw, geen kennis te hebben van het bestaan van andere onzichtbare erfdienstbaarheden.

4. Wijze van oplevering.

A. Privatieve gedeelten:

- Voorlopige oplevering.

Zodra de privatieve gedeelten van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die gedeelten over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt in aanwezigheid van de architect en door hem en beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard werden omdat zij nog niet of niet goed uitgevoerd zijn.

Na de ondertekening van dit proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken zal de levering van de kavel geschieden door overhandiging van de sleutels en dit na het betalen van het saldo van de werken.

De voorlopige oplevering zal gelden als aanvaarding van de werken. Vanaf dan loopt de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, architect en de oorspronkelijke verkoper.

De eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering, moet worden meegedeeld aan de verkoperster bij ter post aangetekende brief binnen de acht dagen na ontvangst van de uitnodiging tot de voorlopige oplevering, welke brief de motieven om niet tot de voorlopige oplevering over te gaan, moet bevatten.

Het bewonen of het in gebruik nemen van de kavel geldt als vermoeden van aanvaarding van de werken.

De verkoper wordt tevens vermoed de werken stilzwijgend te aanvaarden indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of aannemer, de oplevering op een bepaalde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of aannemer daartoe bij deurwaardersexploot is aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is.

- Eindoplevering.

De eindoplevering, die op dezelfde wijze geschiedt als de voorlopige oplevering, mag niet plaatshebben dan na verloop van één jaar na de voorlopige oplevering en voor zover de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

B. Gemeenschappelijke gedeelten.

De voorlopige en eindoplevering van de gemeenschappelijke delen geschieden eveneens schriftelijk, op tegenspraak en in aanwezigheid van de architect.

De ingebruikneming van de kavel geldt eveneens als stilzwijgende voorlopige aanvaarding van de gemeenschappelijke gedeelten.

5. Verzekeringen.

De koper is gehouden de verzekeringscontracten betreffende de goederen, voorwerp dezer, over te nemen en zijn bijdrage in de premien te voldoen vanaf de ingebruikneming.

6. Genot - Belastingen - Lasten - Eigendomsrecht.

De koper bekomt de volle eigendom van de verkochte goederen, namelijk van de onverdeelde delen in de grond en de reeds bestaande gebouwen vanaf heden, en van de nog op te richten of af te werken bouwwerken naarmate de materialen in de gebouwen worden geplaatst en verwerkt.

De koper zal de goederen ter beschikking stellen van de verkoper om hem toe te laten de oprichting van de ruwbouw en de afwerking van de gemeenschappelijke en privatieve delen voort te zetten.

De koper zal het genot van de verkochte goederen bekomen door ingebruikneming na uitvoering der werken van de ver-

kochte privatieve delen en na voorlopige oplevering van deze werken, op last van er alle openbare belastingen en alle gemeene lasten van te dragen en te betalen, zodra deze verschuldigd zijn.

7. Herziening van de koopprijs.

De hierna bepaalde prijs is niet voor herziening vastbaar. Enkel de leveringen, voor dewelke een handelswaarde (HW) werd aangegeven, zijn voor prijsaanpassing vatbaar. Indien de aanslagvoet der belasting op de toegevoegde waarde zou wijzigen tijdens de uitvoering van de overeenkomst zal de nieuwe aanslagvoet van toepassing zijn op alle nog opvorderbare betalingsschijven en dit vanaf het ogenblik dat deze aanslagvoet zou verhogen of verminderen.

8. Wijze van betaling.

De prijs is betaalbaar als volgt:

- a) Bij het verlijden van de verkoopakte:
 1. De integrale betaling van de aandelen in de grond;
 2. De waarde van de reeds opgetrokken delen van het gebouw, verhoogd met de belasting op de toegevoegde waarde.
- b) De verkoopprijs der gebouwen is opeisbaar in schijven, op de volgende wijze:
 1. Dertig ten honderd na het plaatsen van de vloerplaat boven het gelijkvloers, onder aftrek van het reeds gestorte voorschot;
 2. Dertig ten honderd na het plaatsen van het dak;
 3. Vijftien ten honderd na het plaatsen van de leidingen van electriciteit en sanitaire installaties, alsook van de ramen;
 4. Twintig ten honderd na het leggen van de vloeren, de binnenschrijnwerkerij, sanitaire toestellen en verwarmingsapparaten;
 5. Vijf ten honderd als eindsaldo bij de overhandiging van de sleutels en uiterlijk bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Te verhogen met de belasting op de toegevoegde waarde.

De hogerbedoelde betalingsschijven dienen vereffend binnen de vijftien dagen na faktuurdatum. Indien de koper de betaling van voornoemde betalingsschijven niet verricht binnen de veertien dagen na de vervallen facturen behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken stil te leggen bij eenvoudig per aangetekend schrijven toegestuurd bericht en alle maatregelen van bewaring te nemen, op kosten van de koper, en dit onverminderd alle andere welkdanige rechten en vordering van de verkoper.

"Ne varietur" ondertekend door de partijen en ons, Notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte, heden verleden voor Notaris Karel Lacquet.

Geregistreerd twee bladen geen verzendingen te Haacht op 13 juni 1996 boek 6/35 blad 30 vak 4. Ontvangen: duizend frank. De Ontvanger (get.) HERMANS Myriam.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Bestemd om het gebouw genaamd "Residentie DE BIJLOK" en gelegen te Herent, Mechelsesteenweg, hoek met de Bijlokstraat, te beheren.

HOOFSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS.

Sectie 1: - Melding van de wet.

Sectie 2: - Vereniging van medeëigenaars.

Sectie 3: - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid.

Sectie 4: - Ontbinding van de vereniging.

HOOFSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1: - Onverdeelde medeëigendom - Privatieve eigendom of kavel.

Sectie 2: - Beheer van het gebouw.

Sectie 3: - Verschillende meerderheden.

Sectie 4: - Syndicus.

Sectie 5: - Eigendomsoverdracht.

Sectie 6: - Vergaderingen.

Sectie 7: - Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.

Sectie 8: - Verzekering en heropbouw.

Sectie 9: - Algemene schikkingen.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS.

Sectie 1.

Melding van de wet.

Artikel 1. Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars. Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij akkoord tussen al de medeëigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van medeëigenaars verkrijgt vanaf het ogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat de basisakte samen met huidig reglement voor overschrijving op het hypotheekkantoor zijn neergelegd.

Sectie 2.

Vereniging van medeëigenaars.

De vereniging draagt de naam "Vereniging van medeëigenaars van Residentie DE BIJLOK te Herent, Mechelsesteenweg nr. 175", met zetel in het gebouw. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van medeëigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat. Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van de medeëigenaars uitmaakt. Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van de ligging van het goed.

Artikel 2. - Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden onder de erin aangegeven voorwaarden. Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten voor diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen, aan hun afstandhouder worden opgelegd.

Sectie 3.

Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en Overdracht.

1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus. Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.
2. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

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

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

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

6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten 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 of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Tegenstelbaarheid.

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

Sectie 4.

Ontbinding van de vereniging.

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

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

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid 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. 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.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die persoon aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvenootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. Deze akte zal omvatten:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiding 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.

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

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie I.

Onverdeelde medeëigendom - Privatieve eigendom of kavel.

Artikel 3. - Het gebouw bevat privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom toebehoort aan de vereniging der medeëigenaars.

Artikel 4. - De privatieve delen vertegenwoordigen de kavels. De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaat geheel afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

Artikel 5. - De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld zoals aangeduid in de basisakte. Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van vorderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars en zoals hierna bepaald.

Artikel 6. - De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, werden uitvoerig omschreven in de basisakte. Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder reëel recht gevestigd op een privaatieve kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 7. - Elke private kavel omvat de samenstellende delen van het privaatief lokaal met uitzondering van de gemene delen, namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding waarop men gaat, met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingangsddeur van een privaatief gedeelte, de gemeenheden van de tussenwanden de scheiding vormende tussen de privaatieve lokalen en leuninggen, de deuren op de overlopen, de partikuliere sanitaire installaties, lavabo's, wasbakken, watercloset, baden en stortbaden, enz.. de delen in glas van de deuren en vensters, de zoldering, de inwendige versiering van de privaatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privaatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privaatieve delen bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld, de partikuliere tellers, de privaatieve leidingen van water, electriciteit, telefoon, enz...).

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaatieve lokalen (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen. Eenieder mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privaatieve lokalen (kavels) wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn, voor de gemene lokalen der andere eigenaars. Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hiernavolgend artikel.

Artikel 8. - De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de medeëigenaars, beslissend met de meerderheid van drie vierden van het totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van een architect.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren.

Artikel 9. - Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privaatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend, zoals hierna bepaald. Dit is het geval namelijk voor de ingangsddeuren der kavels en der andere partikuliere plaatsen, de venster, de leuninggen en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 10. - De eigenaars zullen luiken, rolluiken en andere beschermings-toestellen mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering van de medeëigenaars werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen. De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken volgens het politiereglement. De telefoon mag aangelegd worden in de kavels op kosten, risico en gevaar

van hun respektievelijke eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans de voorgevels van het gebouw niet mogen gebruiken.

Sectie 2.
Beheer van het gebouw.

Artikel 11. - Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.
De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars, die ten minste een vijfde van de bestaande aandelen bezitten.
Behoudens strengere bepalingen in huidig reglement, hierna, beraadslaagt de algemene vergadering alleen maar rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.
Indien dat quorum niet werd 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 aandeelhouders.
De vergadering van de vereniging der medeëigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.
Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.
Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
Aan de syndicus kan geen volmacht worden verleend.
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.
De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangesteld.
De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde aandeelhouders genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.
Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Sectie 3.
Verschillende meerderheden.

De algemene vergadering beslist:

- 1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:
 - a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
 - c) 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;

- 2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen:
- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
 - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

(Er kunnen desgevallend strengere meerderheden worden voorzien.)
 In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der medeëigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Sectie 4. Syndicus.

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar.

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

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 de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden,

met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van medeëigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- 6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- 7° de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling of vernieuwing waartoe de algemene vergadering vòòr de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

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

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van medeëigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen en te storten aan de rechthebbenden. De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid zal hij alle bewarende maatregelen treffen. De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt driemaandelijks aan ieder eigenaar zijn bijzondere rekeningen

voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

Het voorschot van de eerste drie maanden, na de voorlopige oplevering, wordt forfaitair vastgesteld op TIENDUIZEND FRANK per appartement.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen, voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de medeëigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van electriciteit, in de kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete van VIJFDUIZEND FRANK per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de syndicus, in naam van de vereniging van de medeëigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur van de vereniging verzekeren maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de medeëigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin hij in gebreke blijft, zal de vereniging van de medeëigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebrekeblijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtsreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij zal te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal gelidig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

Het beheer van het gebouw wordt tot aan de eerste algemene vergadering toevertrouwd aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "José Ruelens - Immobiliënkantoor B.V.B.A.", met zetel te Leuven, Koningin Astridlaan nr. 12.

De syndicus zal zich ter beschikking houden van de huurders om inzage te verlenen van de rekeningen die ten hunne laste worden gelegd.

Reglement van inwendige orde (houdhoudelijk reglement).

Het huishoudelijk reglement werd heden opgesteld en zal binnen de maand op de zetel van de vereniging van medeëigenaars worden neergelegd op initiatief van de syndicus.

De syndicus zal zonder verwijl het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vòòr het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Eenieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van inwendige orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Sectie 5.

Eigendomsoverdracht.

Bij een eigendomsoverdracht van een kavel zal (zullen,) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en ver-

nieuwing waartoe de algemene vergadering vòòr 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 vòòr de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden;
 3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vòòr de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

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 gebruik 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, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en desgevallend huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bij voorbeeld het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Sectie 6. Vergaderingen.

Artikel 12. - De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de gemeente of aanpalende gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd is, op de ~~tweede maandag van de maand maart~~ om twintig uur, aangeduid door de syndicus of door diegene die ze samenroept in de oproepingsbrief.

Behoudens tegenstrijdige beslissing van de syndicus, die moet betekend worden aan alle medeëigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van haar voorzitter of van de syndicus.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftig procent der aandelen van de vereniging bezitten.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der medeëigenaars-aandeelhouders.

ARTIKEL 13. - De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen van tevoren; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.

Artikel 14. - De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn. De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle medeëigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 15. - Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één bijzitter, bij ontstentenis van deze laatste, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen van de oudste onder hen. Het bureel duidt een sekretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 16. - Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de sekretaris.

Artikel 17. - De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van inwendige orde. De algemene vergadering van de medeëigenaars wordt van nu af aan vastgesteld op de tweede maandag van de maand maart om twintig uur. Indien die dag een wettelijke feestdag is, zal deze plaatsgrijpen op de eerstvolgende werkdag en voor de eerste maal in negentienhonderd zevenennegentig.

Artikel 18. - De beheersrekeningen van de vereniging der medeëigenaars wordt voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering. De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de medeëigenaars-aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars; de voorzitter en de bijzitter hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering. De eventuele missingen die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan rechtgezet worden.

Sectie 7.

Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.

Artikel 19. - Ieder der eigenaars van een kavel zal naar verhouding van zijn kavel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals de herstellingskosten, de administratiekosten van de gemene delen en deze van de vereniging der medeëigenaars. De syndicus is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de medeëigenaars-aandeelhouders.

De kosten voor het onderhoud, herstellen en vernieuwen van de verschillende trapzalen zullen gedragen en betaald worden door de respektievelijke eigenaars van de appartementen die er op uitgeven, in functie van het aantal duizendsten.

Artikel 20. - De privatieve kavels zijn voorzien van een individueel verwarmingssysteem en van een individueel warmwaterverdeling. De kosten van verwarming der gemeenschappelijke delen zullen ten laste zijn van alle eigenaars van een kavel, in evenredigheid met de kwotiteiten die deze kavels bezitten in de gemene delen.

Artikel 21. - Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, dakgoten, enz... heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

Artikel 22. - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars. Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van een architect voor zover dit noodzakelijk blijkt. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakelijken en toegang te verlenen tot hun kavels, aan de aannemers en werklieden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de belangen voortspruitende uit gebeurtenissen met partikulier karakter (ergerlijke ziekte van een bewoner, studieperiode, enz...).

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun kavel te overhandigen aan een lasthebber wonende in de gemeente of een aanpalende gemeente, lasthebber van wie de naam, het adres en het telefoonnummer zullen moeten bekend zijn aan de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de kavel ingeval van onbetwiste hoogdringendheid. De syndicus zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikels 1371 tot en met 1375 inbegrepen van het Burgerlijk Wetboek zijn toepasselijk op de syndicus en personen die in de kavel binnengedrongen zijn.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

ARTIKEL 23. - Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de medeëigenaars, in verhouding tot de kwotiteiten die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 24. - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386) van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom; wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een medeëigenaar.

Artikel 25. - Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 26. - De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de medeëigenaars, zoals bepaald hiervoor.

Artikel 27. - De ontvangsten die geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen verworven zijn aan de vereniging van de medeëigenaars.

Sectie 8. Verzekering en Heropbouw.

Artikel 28. - De verzekering, zowel van de gemene delen als van de particuliere kavels, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle medeëigenaars, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de medeëigenaars.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren en zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de medeëigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn zijn medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer/promotor voor de duur der werken en de eigenaars van de kavels zullen hun premiën betalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 29. - Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars-vennoten, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 30. - Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van medeëigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van medeëigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 31. - De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden:

a) indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ont-

vangen door de vereniging der medeëigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der medeëigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurd.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van medeëigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van medeëigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

Van de prijs zal een/derde kontant betaald worden 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 der medeëigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respektievelijk aandeel in de vereniging vastgesteld in artikel 19 van onderhavig reglement, na aftrek van de eventuele schulden.

Artikel 32.

a) Indien door eigenaars aan hun kavel verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premiën

van te dragen.
 In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alléén het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 33. - Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars te dekken, voor alle schade die zou kunnen voortspruiten uit het feit van het gebouw, aan medeëigenaars of aan derden. Zij zal door alle medeëigenaars gedragen worden in verhouding van hun rechten in de vereniging der medeëigenaars. Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premiën zullen ten laste zijn van de vereniging der medeëigenaars.

De premiën zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der eigenaars van een kavel in de verhouding van de rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.
 De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus voor een periode van drie jaar.

Sectie 9.

Algemene Schikkingen.

Artikel 34. - Het algemeen reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten. Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien. In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt; bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Het huidig algemeen reglement van medeëigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte, waaraan het zal gehecht blijven, na "ne varietur" getekend te zijn door de partijen verschijners in de basisakte en heden verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd acht bladen geen verzendingen te Haacht op 13 juni 1996 boek 6/35 blad 30 vak 4. Ontvangen: duizend frank. De Ontvanger (get.) HERMANS Myriam.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDEHUISHOUELIJK REGLEMENT

Bestemd om het gebouw genaamd Residentie DE BIJLOK, gelegen te Herent, Mechelsesteenweg, hoek met de Bijlokstraat, te beheren.

T A B E L.

- Sectie 1 : - Onderhoud.
- Sectie 2 : - Uitzicht.
- Sectie 3 : - Inwendige orde.
- Sectie 4 : - Zedelijkheid en rust.
- Sectie 5 : - Bestemming van de kavels.
- Sectie 6 : - Onderhoud der gemene delen.
- Sectie 7 : - Gemeenschappelijke lasten.
- Sectie 8 : - Algemene schikkingen.
-

HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vreemding van een kavel, zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften, vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken, evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

Sectie 1. - Onderhoud.

Artikel 1. - De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken met betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

Sectie 2. - Uitzicht.

Artikel 2. - De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen. Alle ramen zullen voorzien worden van dezelfde effen daggordijnen.

Sectie 3. - Inwendige orde.

Artikel 3. - De gemene delen, namelijk de ingangshall, de toegangsweg, de trappen en overlopen zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, speelgoed en andere voertuigen.

Artikel 4. - De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud worden en geborsteld op de plaatsen en de uren aangeduid door de algemene vergadering bevestigende met meerderheid van stemmen.

De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk; behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

Artikel 5. - Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

Artikel 6. - De bewoners van het gebouwen mogen, ten titel van toegeeflijkheid, enkel honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot DUIZEND FRANK per dag kan bedragen, in hoofde van de overtreder meebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze boete zal ten goede komen van de vereniging van medeëigenaars, onverminderd de beslissing te nemen bij drie/vierden meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

Sectie 4. - Zedelijkheid - Rust.

Artikel 7. - De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van het gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en t.v.-toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele moter mag in de privatieve kavel geplaatst worden, met uitzondering van deze die de apparaten van schoonmaak door het luchtledige, de mechanische boeners, de koelkasten en de keukenapparaten aandrijven.

Artikel 8. - De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavig reglement, waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

Artikel 9. - Iedere kavel mag slechts door één enkele familie betrokken worden, met uitsluiting van alle gasten.

Artikel 10. - De rechthebbenden moeten de voorschriften van de basisakte, het algemeen reglement van medeëigendom en huidig reglement van inwendige

orde stipt naleven.

Artikel 11. - De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

Sectie 5. - bestemming van de kavels.

Artikel 12. - Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden, behoudens op het gelijkvloers, in het hoekappartement A5. De handelsactiviteiten zullen nooit op eender welke wijze de rust van de bewoners mogen storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai. Het is de titularissen van de winkelruimten uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- algemene voeding, zoals de verkoop van vers vlees, charcuterie, zuivelprodukten, droge voeding, brood en banket, groenten en fruit;
- algemene ontvlambare produkten zoals benzine, olie, motorbrandstoffen, motoronderdelen noch onderhoudsprodukten;
- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen elke handel die onwelriekende geuren verspreidt;
- bar als dusdanig, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt;
- begrafenisonderneming en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van de gebouwen.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten;

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, enz...;
- burelen;
- tearoom, restaurant en luxe-traiteursdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.

De andere privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de minuutklokken, zal de verhouding van de gemene lasten betreffende gezegd appartement kunnen verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 13. - Behoudens voor de winkel van het gelijkvloers, is het voor de eigenaars van de appartementen verboden zonder bijzondere toelating van de algemene vergadering of wat dienaangaande voorzien is in de basisakte, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de traphall, de inkomhall en de doorgangen. Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, aanduidende de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars; deze plaat zal de

naam van de bewoner aanduiden en het nummer van de privatieve kavel. Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken, hierop mag de naam van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel die hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars.

Artikel 14. - Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht. Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten.

Artikel 15. - Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubelen die zich bevinden in de verhuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de geburen tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een solvabele verzekeringsmaatschappij. Op ieder verzoek van de eigenaar en/of de syndicus zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premie van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere medeëigenaars; en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden. De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

Sectie 6. - Onderhoud der gemene delen.

Artikel 16. - Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Sectie 7. - Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 17. - Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken, waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de vereniging der medeëigenaars gedragen worden, onder voorbehoud van bijzondere bepalingen. De verbruikskosten van de verwarming, vòòr de oplevering, om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de kavels. De gemeenschappelijke lasten begripen namelijk het verbruik van electriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

Artikel 18. - Het individueel verbruik van koud en warm water en electriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidin-

gen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de private delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden. Alle berichten van betaling zullen aan de syndicus gestuurd worden behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op de private delen gevoed door afzonderlijke tellers toebehorende aan deze diensten. Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de syndicus aan de Waterdienst een lijst laten worden van de private delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgestaan zijn, met de aanduidingen van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars. De eerste abonnementsaanvragen mogen door de syndicus in naam van de toekomstige eigenaars onderschreven worden.

Artikel 19. - Het gebouw zal niet voorzien zijn van een kollektieve televisieantenne. Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten. De algemene vergadering der mede-eigenaars zal met zelfde meerderheid van stemmen het plaatsen van een "schotelantenne" op het dak toelaten ten titel van gedogenheid. De verbinding ervan naar het privaat deel zal enkel langs de gemeenschappelijke draadkokers mogen gebeuren op de uitsluitende kosten van de aanvrager.

Sectie 8. - Algemene Schikkingen.

Artikel 20. - Het reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot zullen de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis hebben genomen van dit reglement, dat ze dit zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien. In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt, bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Opgemaakt te Herent op 7 juni 1996.

Volgt de handtekening.