Kantoor van

MEESTER ANDRÉ PEETERS

Notaris

te Leuven, Herbert Hooverplein 19

APPARTEMENTEN

te

HEVERLEE

CELESTIJNENLAAN 1-9

BASISAKTE

met reglement van medeëigendom

d.d. 18 november 1968

Het jaar negentienhonderd achtenzestig,
opachttien november.
Voor ons, Meester ANDRE PEETERS, doctor in de rechten, notaris te Leuven,

ZIJN VERSCHENEN :

De heer Pieter Alfons Antoon VAN WESEL, ondernemer, geboren te Essen op zevenentwintig november negentienhonderd tweeëndertig, en zijn echtgenote, die hij machtigt, Mevrouw Joanna Maria Carolina VAN LOOVEREN, zonder beroep, geboren te Wuustwezel op negen juli negentienhonderd drieëndertig, samenwonend te Heverlee, Huttelaan 33.

Welke komparanten, vooraleer over te gaan tot het opstellen van de basisakte, die het voorwerp van deze uitmaakt, ons het volgende hebben verklaard :

I. Dat zij eigenaars zijn van volgend onroerend goed :
Onder Heverlee :

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Celestijnenlaan, nummers 1 tot 9, hoek van de Egenhovenweg, gekadastreerd sectie D, deel van nummer 70/n, groot volgens titel en meting vierenveertig aren vijftig centiaren.
Zoals dit goed afgebeeld staat onder lot 1 op een grondplan opgemaakt door de heer Raymond De Volder, beëdigd landmeter te Heverlee op vijfentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, welk plan, gehecht is gebleven aan een akte van verkoping verleden voor notaris Joseph Mellaerts te Heverlee op dertig juli negentienhonderd achtenzestig, vermeld in de eigendomsoorsprong hierna. Een fotokopij van dat grondplan wordt aan deze gehecht.

Oorsprong van eigendom.

De komparanten zijn eigenaars van voorbeschreven grond om hem onder lot een aangekocht te hebben van de heer Louis Théophile Félix Huybrechts, stadsbediende, te Leuven, echtgenoot van dame Bertha Emma Jeanne Crabbé, bij akte verleden voor notaris Joseph Mellaerts te Heverlee op dertig juli negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op drieëntwintig augustus daarna, boek 536 nummer 19.
De heer Louis Théophile Félix Huybrechts was er eigenaar van om hem, onder grotere oppervlakte te zijn toebedeeld in de akte van verdeling tussen hem en dame Marie Marthe Julia Piron, zonder beroep, weduwe van de heer Felix Frans Huybrechts te Leuven, verleden voor notaris Paul Hollanders de Ouderaen te Leuven en José D'Hooghe te Aarschot op tien mei negentien-

honderd vierenvijftig, overgeschreven ter hypotheken te Leuven, toen enig kantoor, op negenentwintig mei daarna, boek 8286 nummer 2.

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

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

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

II. Dat op voorbeschreven grond twee aaneenpalende appartementsgebouwen door hen zullen opgericht worden, te weten :

a) op de kavel afgebeeld op het aangehecht grondplan opgemaakt door de heer Raymond De Volder, gezworen landmeter te Heverlee op vijftien oktober negentienhonderd achtenzestig, groot volgens meting negentien aren drie centiaren (19a 03ca),
het hierna beschreven "Kompleks A";

b) op de tweede kavel, groot vijfentwintig aren zevenenveertig centiaren (25a 47ca),
het hierna beschreven "Kompleks B".

Dat de plannen van die appartementsgebouwen werden opgemaakt door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Formanova", architektenbureau te Leuven.

Verdeling.

Met het oog op de verdeling in afzonderlijke private kavels en de bepaling van wat elke private kavel omvat, hebben de komparanten besloten de twee kompleksen die zij zullen oprichten te Heverlee, Celestijnenlaan 1-9, te onderwerpen aan het regiem van medeeigendom en ze te voorzien van een onroerend statuut.

Na deze verklaring hebben de komparanten ons, notaris, verzocht authentieke akte te verlijden van hun verklaring de op te richten constructies te stellen onder het regiem van medeeigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ingelast in het Burgerlijk Wetboek onder artikel 577 bis.

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

I. Kompleks A :

a. Hoofdgebouw :
- Ondergronds : 1) zeven garages;
  2) tweeëndertig private kelders behorend bij de tweeëndertig appartementen.
- gelijkvloers : vier appartementen;
- eerste tot en met zevende verdieping : per verdieping vier appartementen.

b. Ondergronds zijgebouw, palend aan hoofdgebouw :
- zes garages.

c. Twee ondergrondse achtergebouwen :
- per achtergebouw : twaalf garages.

II. Kompleks B :

a. Hoofdgebouw :
- ondergronds : 1) twaalf garages;
  2) achtenveertig private kelders behorend bij de achtenveertig appartementen;
- gelijkvloers : zes appartementen;
- eerste tot en met zevende verdieping : per verdieping zes appartementen.

b. Ondergrondse achtergebouwen :
- eerste achtergebouw : acht garages;
- tweede achtergebouw : twaalf garages;
- derde achtergebouw : twaalf garages.

Aanduiding en ligging van de private kavels.

Vooraf wordt er opgemerkt dat de aanduidingen "links" en

"rechts" steeds veronderstellen dat men voor de voorgevel staat in de Celestijnenlaan, met het gelaat naar het gebouw, zelfs wanneer het kavels betreft die gelegen zijn aan de achterzijde van de kompleksen.

Het hoofdgebouw van kompleks A is onderverdeeld in twee blokken, genummerd van rechts naar links A.I en A.II, en het hoofdgebouw van kompleks B is onderverdeeld in drie blokken, genummerd van rechts naar links B.I, B.II en B.III.
Elk van die blokken omvat ondergronds, benevens garages, zestien kelders, en op het gelijkvloers en op de zeven verdiepingen telkens twee appartementen.
De ligging van de appartementen en garages staat afgebeeld op de beschrijvende tabellen aan deze akte gehecht.

De appartementen "A.I/b.g", "A.II/c.g", "B.I/b.g", "B.II/b.g" "B.III/c.g", "A.I/b.1" tot en met "A.I/b.7", "A.II/c.1" tot "A.II/c.7", "B.I/b.1" tot "B.I/b.7", "B.II/b.1" tot "B.II/b.7" en "B.III/c.1" tot "B.III/C.7", bestaan elk uit : hal met vestiaire, living met terras, keuken, badkamer, W.C, bergplaats en twee kamers, en ondergronds een kelder.

De appartementen "A.I/a.g", "A.II/d.g", "B.I/a.g", "B.II/a.g" en "B.III/d.g" bestaan elk uit : hal met vestiaire, living met terras, keuken, W.C, badkamer en twee kamers, en ondergronds een kelder.

De appartementen "A.I/a.1" tot en met "A.I/a.7" en "B.III/d.1 tot en met "B.III/d.7" bestaan elk uit : hal met vestiaire, living met terras, keuken, badkamer, W.C, en drie kamers, en ondergronds een kelder.

De appartementen "A.II/d.1" tot en met "A.II/d.7", "B.I/a.1" tot "B.I/a.7" en "B.II/a.1" tot "B.II/a.7" bestaan elk uit : hal met vestiaire, living met terras, keuken, badkamer, W.C, bergplaats en drie kamers, en ondergronds een kelder.

Benevens de private en uitsluitende eigendom van de samenstellende plaatsen van de appartementen en garages bevat iedere private kavel nog een aantal aandelen in de gemene delen van de constructies van het kompleks waartoe ze behoren en van de grond waarop dat kompleks is opgericht; ze bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.
Daarnevens kunnen ze nog een aantal aandelen hebben in de bijzondere gemeenschappen die beschreven staan in het aangehecht reglement van medeëigendom.

Woonstnummers.

Voor de inschrijving in de bevolkingsregisters draagt elk appartement, op verzoek van de gemeentelijke diensten, een

bijzonder woonstnummer dat vermeld wordt naast het plannummer in de hierna volgende lijst der aandelen in de medeeigendom.

Aandelen in de medeëigendom.

Elke private kavel omvat het hierna vermeld aantal duizendsten in de gemene delen van de gebouwen en grond van het kompleks waartoe ze behoren :

KOMPLEKS A.

Hoofdgebouw.

I. Appartementen.

a) op het gelijkvloers van rechts naar links :

1) appartement "A.I/a.g", woonstnummer "9/2" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000
2) appartement "A.I/b.g", woonstnummer "9/1" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000
3) appartement "A.II/c.g", woonstnummer "7/2" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000
4) appartement "A.II/d.g", woonstnummer "7/1" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

b) op de eerste verdieping van rechts naar links :

5) appartement "A.I/a.1", woonstnummer "9/12" : éénendertig/duizendsten 31/1000
6) appartement "A.I/b.1", woonstnummer "9/11" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000
7) appartement "A.II/c.1", woonstnummer "7/12" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000
8) appartement "A.II/d.1", woonstnummer "7/11" : éénendertig/duizendsten 31/1000

c) op de tweede verdieping van rechts naar links :

9) appartement "A.I/a.2", woonstnummer "9/22" : éénendertig/duizendsten 31/1000
10) appartement "A.I/b.2", woonstnummer "9/21" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000
11) appartement "A.II/c.2", woonstnummer "7/22" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000
12) appartement "A.II/d.2", woonstnummer "7/21" : éénendertig/duizendsten 31/1000

d) op de derde verdieping, van rechts naar links :

13) appartement "A.I/a.3", woonstnummer "9/32" : éénendertig/duizendsten 31/1000

14) appartement "A.I/b.3", woonstnummer "9/31" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

15) appartement "A.II/c.3", woonstnummer "7/32" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

16) appartement "A.II/d.3", woonstnummer "7/31" : éénendertig/duizendsten 31/1000

e) op de vierde verdieping, van rechts naar links :

17) appartement "A.I/a.4", woonstnummer "9/42" : éénendertig/duizendsten 31/1000

18) appartement "A.I/b.4", woonstnummer "9/41" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

19) appartement "A.II/c.4", woonstnummer "7/42": zevenentwintig/duizendsten 27/1000

20) appartement "A.II/d.4", woonstnummer "7/41" : éénendertig/duizendsten 31/1000

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

21) appartement "A.I/a.5", woonstnummer "9/52" : éénendertig/duizendsten 31/1000

22) appartement "A.I/b.5", woonstnummer "9/51" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

23) appartement "A.II/c.5", woonstnummer "7/52" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

24) appartement "A.II/d.5", woonstnummer "7/51" : éénendertig/duizendsten 31/1000

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

25) appartement "A.I/a.6", woonstnummer "9/62" : éénendertig/duizendsten 31/1000

26) appartement "A.I/b.6", woonstnummer "9/61" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

27) appartement "A.II/c.6", woonstnummer "7/62" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

28) appartement "A.II/d.6", woonstnummer "7/61" : éénendertig/duizendsten 31/1000

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

29) appartement "A.I/a.7", woonstnummer "9/72" : éénendertig/duizendsten 31/1000

30) appartement "A.I/b.7", woonstnummer "9/71" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

31) appartement "A.II/c.7", woonstnummer "7/72" : zevenentwintig/duizendsten 27/1000

32) appartement "A.II/d.7", woonstnummer "7/71" : éénendertig/duizendsten 31/1000

II. Garages in het hoofdgebouw.

Gelegen aan de achterzijde, genummerd van links naar rechts:

1)	garage "A.25" : twee/duizendsten	2/1000
2)	garage "A.26" : drie/duizendsten	3/1000
3)	garage "A.27" : drie/duizendsten	3/1000
4)	garage "A.28" : drie/duizendsten	3/1000
5)	garage "A.29" : drie/duizendsten	3/1000
6)	garage "A.30" : drie/duizendsten	3/1000
7)	garage "A.31" : drie/duizendsten	3/1000

Ondergrondse bijgebouwen.

III. Garages in het eerste achtergebouw (achter blok A.II) :

8-13) links : zes garages, genummerd van achter naar voor van "A.1" tot en met A.6" : per garage : twee/duizendsten (2/1000), hetzij samen twaalf/duizendsten 12/1000

14-19) rechts : zes garages, genummerd van achter naar voor van "A.7" tot en met "A.12" : per garage twee/duizendsten (2/1000), hetzij samen twaalf/duizendsten 12/1000

IV. Garages in het tweede achtergebouw (achter blok A.I) :

20-25) links : zes garages, genummerd van achter naar voor van "A.13" tot en met "A.18" : per garage twee/duizendsten (2/1000), hetzij samen twaalf/duizendsten 12/1000

26-31) rechts : zes garages, genummerd van achter naar voor van "A.19" tot en met "A.24" : per garage twee/duizendsten (2/1000), hetzij samen twaalf/duizendsten 12/1000

V. Garages in het zijgebouw (rechts naast het hoofdgebouw) :

32-34) aan de achterzijde van links naar rechts drie garages genummerd "A.32", "A.33" en "A.34" per garage : twee/duizendsten (2/1000) hetzij samen zes/duizendsten 6/1000

35-37) aan de voorzijde van links naar rechts drie garages genummerd "A.35", "A.36" en "A.37", per garage twee/duizendsten (2/1000) hetzij samen zes/duizendsten 6/1000

Hetzij in totaal voor kompleks A : duizend/duizendsten. 1000/1000

KOMPLEKS B.

Hoofdgebouw.

I. Appartementen.

a) op het gelijkvloers van rechts naar links :

1) appartement "B.I/a.g", woonstnummer "5/2" : achttien/duizendsten 18/1000
2) appartement "B.I/b.g", woonstnummer "5/1" : achttien/duizendsten 18/1000
3) appartement "B.II/a.g", woonstnummer "3/2" : achttien/duizendsten 18/1000
4) appartement "B.II/b.g", woonstnummer "3/1" : achttien/duizendsten 18/1000
5) appartement "B.III/c.g", woonstnummer "1/2" : achttien/duizendsten 18/1000
6) appartement "B.III/d.g", woonstnummer "1/1" : negentien/duizendsten 19/1000

b) op de eerste verdieping van rechts naar links :

7) appartement "B.I/a.1", woonstnummer "5/12" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
8) appartement "B.I/b.1", woonstnummer "5/11" : achttien/duizendsten 18/1000
9) appartement "B.II/a.1", woonstnummer "3/12" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
10) appartement "B.II/b.1", woonstnummer "3/11" : achttien/duizendsten 18/1000
11) appartement "B.III/c.1", woonstnummer "1/12" : achttien/duizendsten 18/1000
12) appartement "B.III/d.1", woonstnummer "1/11" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

c) op de tweede verdieping van rechts naar links :

13) appartement "B.I/a.2", woonstnummer "5/22" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
14) appartement "B.I/b.2", woonstnummer "5/21" : achttien/duizendsten 18/1000
15) appartement "B.II/a.2", woonstnummer "3/22" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
16) appartement "B.II/b.2", woonstnummer "3/21" : achttien/duizendsten 18/1000
17) appartement "B.III/c.2", woonstnummer "1/22" : achttien/duizendsten 18/1000
18) appartement "B.III/d.2", woonstnummer "1/21" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

d) op de derde verdieping van rechts naar links :

19) appartement "B.I/a.3", woonstnummer "5/32" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
20) appartement "B.I/b.3", woonstnummer "5/31" : achttien/duizendsten 18/1000
21) appartement "B.II/a.3", woonstnummer "3/32" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
22) appartement "B.II/b.3", woonstnummer "3/31" : achttien/duizendsten 18/1000
23) appartement "B.III/c.3", woonstnummer "1/32" : achttien/duizendsten 18/1000
24) appartement "B.III/d.3", woonstnummer "1/31" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

e) op de vierde verdieping van rechts naar links :

25) appartement "B.I/a.4", woonstnummer "5/42" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
26) appartement "B.I/b.4", woonstnummer "5/41" : achttien/duizendsten 18/1000
27) appartement "B.II/a.4", woonstnummer "3/42" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
28) appartement "B.II/b.4", woonstnummer "3/41" : achttien/duizendsten 18/1000
29) appartement "B.III/c.4", woonstnummer "1/42" : achttien/duizendsten 18/1000
30) appartement "B.III/d.4", woonstnummer "1/41" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

f) op de vijfde verdieping van rechts naar links :

31) appartement "B.I/a.5", woonstnummer "5/52" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
32) appartement "B.I/b.5", woonstnummer "5/51" : achttien/duizendsten 18/1000
33) appartement "B.II/a.5", woonstnummer "3/52" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
34) appartement "B.II/b.5", woonstnummer "3/51" : achttien/duizendsten 18/1000
35) appartement "B.III/c.5", woonstnummer "1/52" : achttien/duizendsten 18/1000
36) appartement "B.III/d.5", woonstnummer "1/51" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

g) op de zesde verdieping van rechts naar links :

37) appartement "B.I/a.6", woonstnummer "5/62" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

38) appartement "B.I/b.6", woonstnummer "5/61" : achttien/duizendsten 18/1000
39) appartement "B.II/a.6", woonstnummer "3/62" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
40) appartement "B.II/b.6", woonstnummer "3/61" : achttien/duizendsten 18/1000
41) appartement "B.III/c.6", woonstnummer "1/62" : achttien/duizendsten 18/1000
42) appartement "B.III/d.6", woonstnummer "1/61" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

h) op de zevende verdieping van rechts naar links :

43) appartement "B.I/a.7", woonstnummer "5/72" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
44) appartement "B.I/b.7", woonstnummer "5/71" : achttien/duizendsten 18/1000
45) appartement "B.II/a.7", woonstnummer "3/72" : éénentwintig/duizendsten 21/1000
46) appartement "B.II/b.7", woonstnummer "3/71" : achttien/duizendsten 18/1000
47) appartement "B.III/c.7", woonstnummer "1/72" : achttien/duizendsten 18/1000
48) appartement "B.III/d.7", woonstnummer "1/71" : éénentwintig/duizendsten 21/1000

II. Twaalf garages in het hoofdgebouw.

Gelegen aan de achterzijde, genummerd van links naar rechts :

1-12) van "B.33" tot en met "B.44" : per garage twee/duizendsten (2/1000), hetzij samen vierentwintig/duizendsten 24/1000

Ondergrondse achtergebouwen.

III. Garages in het eerste achtergebouw (uiterst links) :

13-20) acht garages genummerd van achter naar voor van "B.1" tot en met "B.8" : per garage eenenhalf/duizendste (1,5/1000), hetzij samen twaalf/duizendsten 12/1000

IV. Garages in het tweede achtergebouw (het achtergebouw in het midden van kompleks B).

21-26) - links : zes garages genummerd van achter naar voor van "B.9" tot en met "B.14" : per garage eenenhalf/duizendste (1,5/1000),

	hetzij samen negen/duizendsten	9/1000
27-32)-	rechts : zes garages genummerd van achter naar voor "B.15" tot en met "B.20" : per garage eenenhalf/duizendste (1,5/1000), hetzij samen negen/duizendsten	9/1000
	V. Garages in het derde achtergebouw (het achtergebouw rechts in kompleks B).	
33- 38)-	links : zes garages genummerd van achter naar voor van "B.21" tot en met "B.26" : per garage eenenhalf/duizendste (1,5/1000), hetzij samen negen/duizendsten	9/1000
39-44)-	rechts : zes garages genummerd van achter naar voor van "B.27" tot en met "B.32" : per garage eenenhalf/duizendste (1,5/1000), hetzij samen negen/duizendsten	9/1000
	Hetzij in totaal voor kompleks B : duizend/ duizendsten.	1000/1000

Indien een van de slaapkamers van een appartement van kompleks A bij een ander appartement van hetzelfde blok wordt gevoegd, worden ten forfaitaire titel vier/duizendsten (4/1000) in de gemene delen van constructies en grond van kompleks A gevoegd bij het aantal duizendsten van het appartement dat een kamer meer zal hebben en worden de aandelen van het appartement, dat een kamer minder zal hebben, verminderd met vier/duizendsten.

Indien dit geschiedt bij appartementen van kompleks B zal de respektieve bijvoeging of vermindering drie/duizendsten (3/1000) bedragen van de aandelen van kompleks B.

Private kelders.

Ondergronds zijn er in kompleks A tweeëndertig private kelders en in kompleks B achtenveertig private kelders, genummerd per blok zoals op het kelderplan aangeduid. Bij ieder appartement behoort één van die kelders; er worden dan ook geen afzonderlijke duizendsten aan die kelders toegekend, daar die aandelen begrepen zijn in de duizendsten behorend bij elk appartement zoals hoger bepaald.

In geval van verkoping van een kelder tussen medeëigenaars, vertegenwoordigt die kelder forfaitair één/duizendste in de gemene delen van grond en constructies van het kompleks waartoe die kelder behoort.

Reglement van medeëigendom.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt om de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen en de rechten en

verplichtingen, voortspruitend uit de verdeling, vast te leggen, evenals het beheer van het eigendom.

Dit reglement van medeëigendom is opgemaakt in funktie van ieder van de twee kompleksen afzonderlijk, behalve de uitzonderlijke punten die het uitzicht van de twee kompleksen als geheel behandelen.

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

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

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

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

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

De vervreemding van een appartement of van een garage behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen in de gemeenschap die erbij behoren.
Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten : ze bezwaren terzelfdertijd het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.

De opbouw van de appartementen en garages brengt van rechtswege het bestaan mee van de gedeelten die gemeenschappelijk

zijn en bestaan in gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen worden verdeeld, zoals gezegd, in duizend/duizendsten per kompleks en bestaan in medeeigendom en gedwongen onverdeeldheid.

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

Bijzondere bepalingen.

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

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

II. De bouwheer kan, in samenwerking en onder toezicht van de architekt, tijdens de uitvoering van de werken, wijzigingen aanbrengen aan het lastenboek en de plannen voor wat betreft de voorgeschreven materialen en de kleine wijzigingen voortspruitend uit de opbouw van de constructies.
Deze wijzigingen moeten echter gerechtvaardigd zijn door de schaarsheid der materialen, de leveringstermijnen, de kwaliteit der produkten of andere omstandigheden, en mogen geen mindere waarde of omvangrijke veranderingen van de private kavels als gevolg hebben.

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

III. 1) De inrit naar de garages en de afrit, gelegen uiterst rechts op kompleks A zijn geslagen met een eeuwig recht van doorgang, niet alleen in voordeel van al de garages van de twee kompleksen doch ook in voordeel van de garages die op de nevensliggende grond (lot 2 van de aangehechte fotokopij van het grondplan), thans eigendom van de komparanten, zullen gebouwd worden.
Anderzijds zal die nevensliggende grond, op het linker gedeelte begrepen in in- en afrit, geslagen zijn met eeuwig recht van doorgang in voordeel van de garages van kompleksen A en B.

De strook naast de garages "A.19" tot en met "A.24" van kompleks A, is geslagen met een eeuwig recht van doorgang in voordeel van garages "1" tot en met "6", die de echtgenoten Van Wesel-Van Looveren zinnens zijn te bouwen op de nevensliggende grond zoals aangeduid op het aangehechte Algemeen Kelderplan.

2) De stroken tussen hoofdgebouwen en achtergebouwen en de stroken tussen de achtergebouwen van kompleksen A en B, zijn geslagen met een eeuwig recht van doorgang in voordeel van al de garages van de twee kompleksen, zonder onderscheid.

IV. De komparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor het kompleks B niet op te richten of slechts gedeeltelijk op te richten. Zij kunnen zelfs de grond van kompleks B vervreemden aan derden. In dat geval vervallen al de bepalingen van deze akte, en van de aangehechte bescheiden, die betrekking hebben op kompleks B of op de twee kompleksen uitwendig als één geheel beschouwd.

V. De kelder in kompleks A gemerkt C.V. is bestemd voor de centrale verwarmingsinstallatie van de twee kompleksen. Hij zal derhalve eeuwigdurend geslagen zijn met een recht van gebruik in voordeel van de twee kompleksen.

VI. De garages en kelders zijn geslagen met een eeuwigdurend recht, in voordeel van de beide kompleksen en van iedere kavel, van doorgang van buizen, leidingen en kanalen. Ze zullen deze, zelfs zichtbaar, moeten laten uitvoeren en laten herstellen en onderhouden telkens als dat nodig zal blijken.

Volmacht.

De komparante, Mevrouw Van Wesel-Van Looveren, verklaart bij deze, met machtiging van haar echtgenoot, haar echtgenoot als haar bijzondere lasthebber aan te stellen en hem macht te geven om voor haar en in haar naam op te treden voor alle verrichtingen betreffende de bij deze akte juridisch tot stand gebrachte appartementsgebouwen, en onder meer :

Alle private kavels van de gebouwen te verkopen, uitterhand of openbaar, onder de lasten en voorwaarden, mits de prijzen en aan de personen die hij zal goedvinden, en met al de aandelen in de gemeenschap aan kavels verbonden;

De oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen en alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de wijze en termijnen van betaling van de koopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te leggen; deze ontvangen, er kwijting en ontlasting van geven met of zonder indeplaatsstelling; met dit doel tussenkomen in alle akten van lening of kredietopeningen;

Het ambtshalve nemen van hypothecaire inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, zelfs zonder betaling;

Van de kopers, en van andere personen of instellingen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot waarborg van aangegane verbintenissen en het beding van dadelijke uitwinning te aanvaarden;

Bij gebreke van betaling of naleving van verbintenissen en overeenkomsten, of in geval van betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling en andere; dadingen treffen;

Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonst te kiezen en in het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze voorzien.

Bijlagen.

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

a) vier beschrijvende tabellen van de private kavels;
b) het reglement van medeëigendom;
c) een fotokopij van het grondplan van de twee kompleksen en het nevensliggend eigendom;
d) het grondplan van kompleks A;

e) volgende plannen opgemaakt door het Architektenbureau "Formanova", personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Leuven :
1) inplantingsplan kompleksen A en B en nevensliggend eigendom;
2) het algemeen kelderplan;
3) plan van het gelijkvloers;
4) type-plan van de zeven verdiepingen;
5) plan van de voorgevels;
6) plan van de achtergevels;
7) plan van de zijgevels en doorsnede.

Identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt de juiste identiteitsaanduiding van de komparanten op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Leuven, op het kantoor van ondergetekende notaris.
En na voorlezing tekenen de komparanten en wij, notaris.

Beschrijvende tabellen.

KOMPLEKS "A" : HOOFDGEBOUW

Niveau	appartementen			
Zevende verdieping woonstnr. duizendsten	A.II/d.7 7/71 31/1000	A.II/c.7 7/72 27/1000	A.I/b.7 9/71 27/1000	A.I/a.7 9/72 31/1000
Zesde verdieping woonstnr. duizendsten	A.II/d.6 7/61 31/1000	A.II/c.6 7/62 27/1000	A.I/b.6 9/61 27/1000	A.I/a.6 9/62 31/1000
Vijfde verdieping woonstnr. duizendsten	A.II/d.5 7/51 31/1000	A.II/c.5 7/52 27/1000	A.I/b.5 9/51 27/1000	A.I/a.5 9/52 31/1000
Vierde verdieping woonstnr. duizendsten	A.II/d.4 7/41 31/1000	A.II/c.4 7/42 27/1000	A.I/b.4 9/41 27/1000	A.I/a.4 9/42 31/1000
Derde verdieping woonstnr. duizendsten	A.II/d.3 7/31 31/1000	A.II/c.3 7/32 27/1000	A.I/b.3 9/31 27/1000	A.I/a.3 9/32 31/1000
Tweede verdieping woonstnr. duizendsten	A.II/d.2 7/21 31/1000	A.II/c.2 7/22 27/1000	A.I/b.2 9/21 27/1000	A.I/a.2 9/22 31/1000
Eerste verdieping woonstnr. duizendsten	A.II/d.1 7/11 31/1000	A.II/c.1 7/12 27/1000	A.I/b.1 9/11 27/1000	A.I/a.1 9/12 31/1000
Gelijkvloers woonstnr. duizendsten	A.II/d.g 7/1 27/1000	A.II/c.g 7/2 27/1000	A.I/b.g 9/1 27/1000	A.I/a.g 9/2 27/1000

Ondergronds garages							
	A.25 2/1000	A.26 3/1000	A.27 3/1000	A.28 3/1000	A.29 3/1000	A.30 3/1000	A.31 3/1000

CELESTIJNENLAAN

Ann. 1/a

KOMPLEKS "B" : HOOFDGEBOUW

Niveau — appartementen

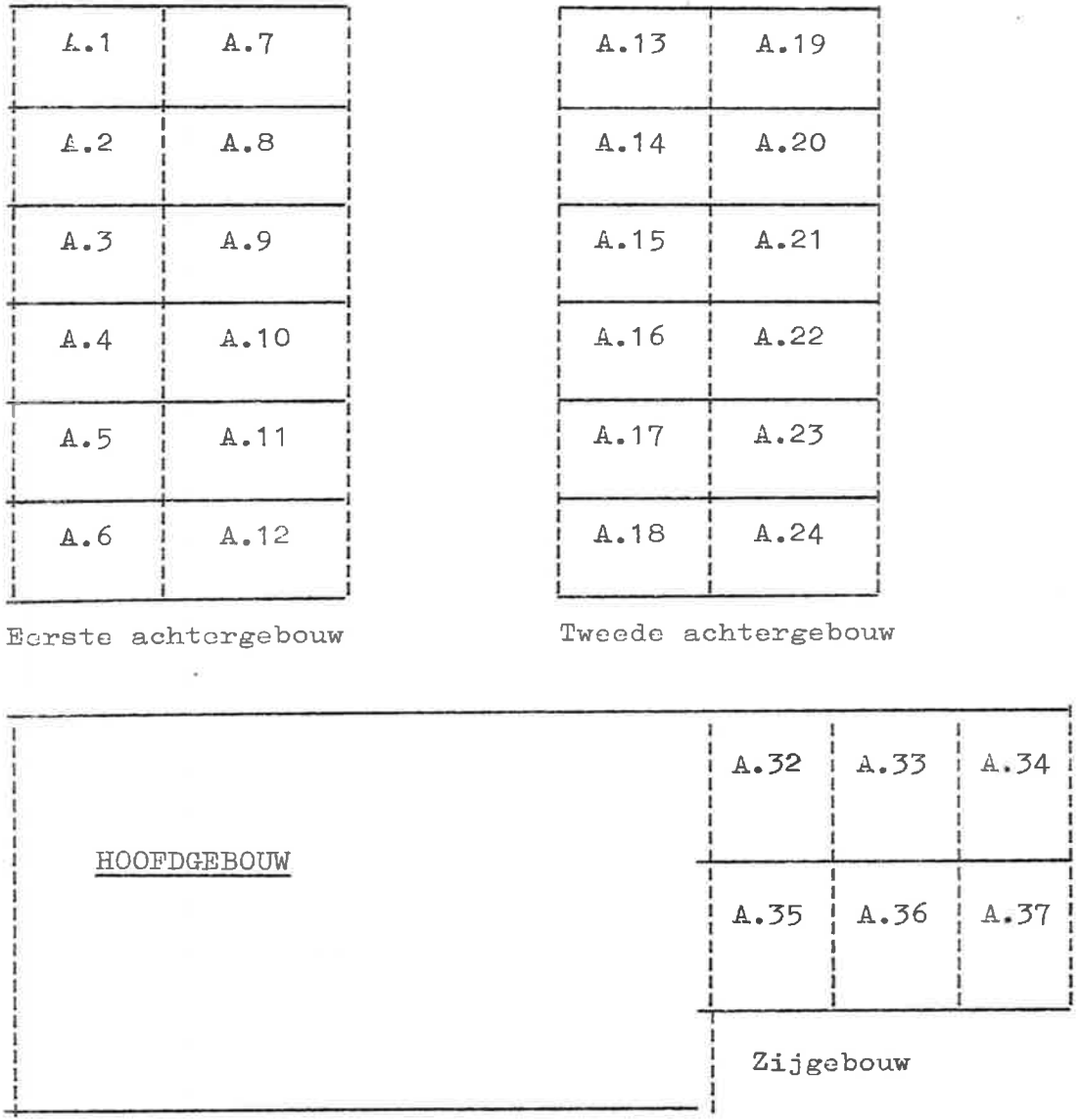
Zevende verdieping woonstnr. duizendsten	B.III/d.7 1/71 21/1000		B.III/c.7 1/72 18/1000		B.II/b.7/ 3/71 18/1000		B.II/a.7 3/72 21/1000		B.I/b.7 5/71 18/1000		B.I/a.7 5/72 21/1000	
Zesde verdieping woonstnr. duizendsten	B.III/d.6 1/61 21/1000		B.III/c.6 1/62 18/1000		B.II/b.6 3/61 18/1000		B.II/a.6 3/62 21/1000		B.I/b.6 5/61 18/1000		B.I/a.6 5/62 21/1000	
Vijfde verdieping woonstnr. duizendsten	B.III/d.5 1/51 21/1000		B.III/c.5 1/52 18/1000		B.II/b.5 3/51 18/1000		B.II/a.5 3/52 21/1000		B.I/b.5 5/51 18/1000		B.I/a.5 5/52 21/1000	
Vierde verdieping woonstnr. duizendsten	B.III/d.4 1/41 21/1000		B.III/c.4 1/42 18/1000		B.II/b.4 3/41 18/1000		B.II/a.4 3/42 21/1000		B.I/b.4 5/41 18/1000		B.I/a.4 5/42 21/1000	
Derde verdieping woonstnr. duizendsten	B.III/d.3 1/31 21/1000		B.III/c.3 1/32 18/1000		B.II/b.3 3/31 18/1000		B.II/a.3 3/32 21/1000		B.I/b.3 5/31 18/1000		B.I/a.3 5/32 21/1000	
Tweede verdieping woonstnr. duizendsten	B.III/d.2 1/21 21/1000		B.III/c.2 1/22 18/1000		B.II/b.2 3/21 18/1000		B.II/a.2 3/22 21/1000		B.I/b.2 5/21 18/1000		B.I/a.2 5/22 21/1000	
Eerste verdieping woonstnr. duizendsten	B.III/d.1 1/11 21/1000		B.III/c.1 1/12 18/1000		B.II/b.1 3/11 18/1000		BII/a.1 3/12 21/1000		B.I/b.1 5/11 18/1000		B.I/a.1 5/12 21/1000	
Gelijkvloers woonstnr. duizendsten	B.III/d.g 1/1 19/1000		B.III/c.g 1/2 18/1000		B.II/b.g 3/1 18/1000		B.II/a.g 3/2 18/1000		B.I/b.g 5/1 18/1000		B.I/a.g 5/2 18/1000	
Ondergronds garages elk 2/1000	B.33	B.34	B.35	B.36	B.37	B.38	B.39	B.40	B.41	B.42	B.43	B.44

CELESTIJNENLAAN

Ann. 1/b

KOMPLEKS "A" : BIJGEBOUWEN

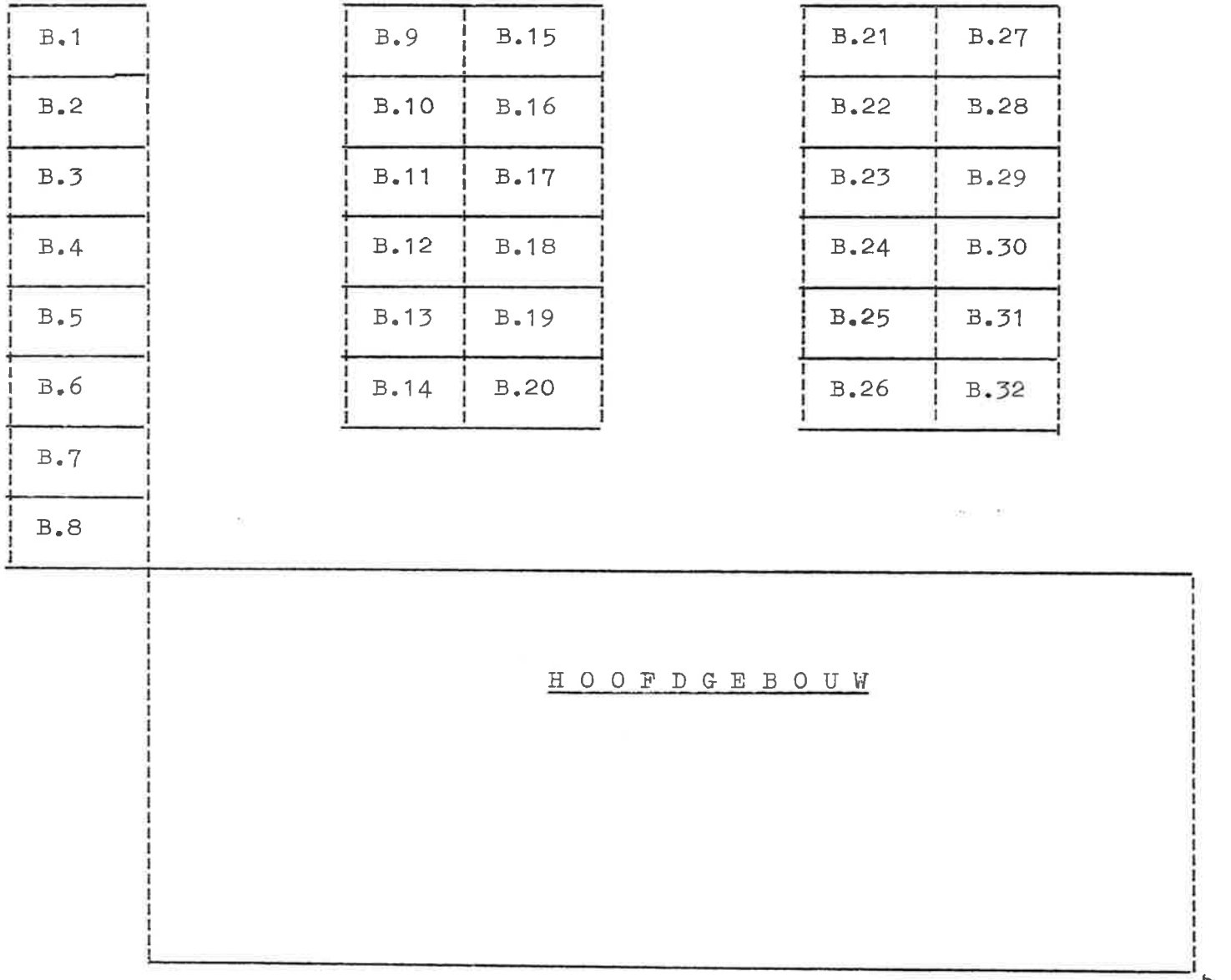
garages met elk 2/1000



An.1/c

KOMPLEKS "B" : BIJGEBOUWEN

garages met elk 1,5/1000



Ann. 1/d

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

van

twee kompleksen

die zullen gebouwd worden te

Heverlee, Celestijnenlaan 1-9.

HOOFDSTUK I. - Bepaling en verdeling van de gebouwen.

Artikel 1. - Bepaling van de gebouwen.

De gebouwen worden opgericht te Heverlee, Celestijnenlaan 1-9 en zullen twee afzonderlijke, aan elkaar palende kompleksen omvatten.
De grond waarop ze zullen gebouwd worden is volgens titel gekadastreerd sectie D, deel van nummer 70/n en heeft een oppervlakte volgens meting van vierenveertig aren vijftig centiaren, namelijk negentien aren drie centiaren voor kompleks A en vijfentwintig aren zevenenveertig centiaren voor kompleks B.

Artikel 2. - Beschrijving van de verdeling.

Elk van de twee kompleksen is verdeeld, benevens de gemene delen, in private kavels zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement is gehecht en waarmee het één titel vormt.

Elk van de appartementen en van de garages omvat een gedeelte in private en uitsluitende eigendom en daarenboven in het kompleks, waarvan de private kavel deel maakt, een aantal duizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en in de grond van dat kompleks en welke duizendsten bestaan in medeeigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De samenstellende beschrijving en het aantal aandelen in de algemene gemeenschappen van elk privaat eigendom staan vermeld in de basisakte.

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

Artikel 3. - Plannen.

Het inplantingsplan en de plannen van de constructies werden aan de basisakte gehecht om er blijvend mee verbonden te blijven en er titel mee te vormen.

Artikel 4. - Onroerend statuut.

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

De kompleksen worden verdeeld in kavels die het voorwerp van private eigendom uitmaken. Bij deze kavels behoren, ten titel van aanhorigheid, onverdeelde aandelen in de delen voor gemeenschappelijk gebruik en voorwerp van medeëigendom.
Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke delen nooit voorwerp van verdeling. Ze kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten of beslag, tenzij met de kavels waarvan ze een aanhorigheid uitmaken en enkel voor de aandelen in de gemeenschap die aan die kavels zijn toegekend.

HOOFDSTUK II. - Privaat bezit en medeëigendom.

Sektie I. - Privaat bezit.

Artikel 5. - Principe.

De delen van elk kompleks die het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaat eigendom.

Artikel 6. - Private eigendom.

Volgende delen zijn namelijk private eigendom :
1. De samenstellende elementen van de kavels en hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals :
- de parketten, de tegels of andere vloerbekledingen met hun ondervloer;
- de muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen;
- de binnenmuren, binnenafsluitingen en de deuren, met uizondering van de steunmuren, palen en betonbalken;
- de bekleding van ramen en terrassen; de deuren op de trappenhuizen, de binnendeuren;
- de sanitaire installatie;
- de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de kanalen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- balkons of terrassen.

2. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals :
- de installatie van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen;
- de platen die de naam en het beroep aanduiden van de bewoners van de appartementen, behalve de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

Sektie II. - Medeëigendom.

Artikel 7. - Principe.

De delen van elk kompleks die bestemd zijn of dienen voor al de kavels of voor enkele, zijn gemeenschappelijk per kompleks.

De delen die uitwendig zichtbaar zijn of bestemd voor al de kavels, evenals de grond zijn gemeenschappelijk voor alle kavels.

Daarnaast zijn er bijzondere gemeenschappen voor bepaalde kavels of delen, en die verder beschreven worden.

Artikel 8. - Medeëigendom.

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

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

Artikel 9. - Bijzondere gemeenschappen.

Delen die slechts gemeen zijn tussen eigenaars van enkele private kavels zijn het voorwerp van een bijzondere medeëigendom van dat gedeelte van elk kompleks.
Volgende delen maken onder meer het voorwerp uit van zulke bijzondere onverdeeldheid :

A. In KOMPLEKS A :

I. Bijzondere gemeenschap van het hoofdgebouw :

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

buizen, maakt het voorwerp uit van een bijzondere onverdeeldheid tussen de tweeëndertig appartementen en zeven garages van het hoofdgebouw van kompleks A en namelijk met volgende aandelen :

- de zeven appartementen van de verdiepingen van het type A.I/a, de zeven appartementen van de verdiepingen van het type A.II/d, elk voor 31/940, hetzij samen X 14 : 434/940

- de zeven appartementen van de verdiepingen van het type A.I/b,
  de zeven appartementen van de verdiepingen van het type A.II/c,
  de vier appartementen van het gelijkvloers,
  elk voor 27/940, hetzij samen X 18 : 486/940

- de garage "A.25" voor 2/940 : 2/940

- de zes garages "A.26" tot en met "A.31" elk voor 3/940, hetzij samen X 6 : 18/940

hetzij in totaal : 940/940

II. Bijzondere gemeenschap tussen al de appartementen.

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

2) de gelijkvloerse ruimte rondom het hoofdgebouw met beplantingen, speelplein enzovoort en in het algemeen alle delen die enkel dienen voor al de appartementen,
behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom enkel tot de tweeëndertig appartementen van kompleks A en namelijk met volgende aandelen :

- voor 31/920 aan elk van de veertien appartementen van de verdiepingen van de types A.I/a en A.II/d, hetzij samen X 14 : 434/920

- voor 27/920 aan de achttien overige appartementen, hetzij samen X 18 : 486/920

hetzij in totaal : 920/920

III. Bijzondere gemeenschappen per blok.

Elk van de blokken A.I en A.II vormt insgelijks een bijzondere onverdeeldheid tussen de appartementen per blok voor onder meer volgende delen :

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

Ze behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom enkel tot de zestien appartementen van elk blok en wel aan ieder appartement voor één/zestiende (1/16).

B. In KOMPLEKS B :

I. Bijzondere gemeenschap van het hoofdgebouw :

Het dak boven het hoofdgebouw, met zijn bekleding en afvoerbuizen, maakt het voorwerp uit van een bijzondere onverdeeldheid tussen de achtenveertig appartementen en twaalf garages van het hoofdgebouw van kompleks B en namelijk met volgende aandelen :

- de zeven appartementen van de verdiepingen van het type B.I/a,
  de zeven appartementen van de verdiepingen van het type B.II/a,
  de zeven appartementen van de verdiepingen van het type B.III/d,
  elk voor 21/952, hetzij samen X 21 : 441/952

- het appartement "B.III/d.g" : 19/952 : 19/952

- de overige zesentwintig appartementen elk 18/952, hetzij samen X 26 : 468/952

- de twaalf garages genummerd van "B.33" tot en met "B.44" elk 2/952, hetzij samen X 12 : 24/952

hetzij in totaal : 952/952

II. Bijzondere gemeenschappen tussen al de appartementen.

1) De kanalen voor telefoon, radio- en televisie-ontvangst, de leidingen en kanalen van de centrale verwarming, voor zover

die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen; indien ze echter niet bestemd zijn voor algemeen gebruik zijn die kanalen private eigendom van de kavels waarvoor ze bestemd zijn, zelfs voor de delen ervan die buiten de appartementen liggen;

2) de gelijkvloerse ruimte rondom het hoofdgebouw met beplanting, speelplein, parking, enzovoort; en in het algemeen alle delen die enkel dienen voor al de appartementen,
behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom enkel tot de achtenveertig appartementen van kompleks B en namelijk met volgende aandelen :

- voor 21/928 aan elk van de eenentwintig appartementen van de verdiepingen van de types B.I/a, B.II/a en B.III/d, hetzij samen X 21 : 441/928

- voor 19/928 aan het appartement "B.III/d.g" : 19/928

- voor 18/928 aan de overige zesentwintig appartementen, hetzij samen X 26 : 468/928

hetzij in totaal : 928/928

III. Bijzondere gemeenschappen per blok.

Elk van de blokken B.I, B.II en B.III, vormt insgelijks een bijzondere onverdeeldheid tussen de appartementen per blok voor onder meer volgende delen :

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

Ze behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom enkel tot de zestien appartementen van elk blok en wel aan ieder appartement voor één/zestiende (1/16).

Artikel 10. - Binnenmuren.

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

Artikel 11. - Gemene delen in exclusief genot.

Niettegenstaande hun gemeenschappelijk karakter kunnen sommige delen het voorwerp van een exclusief genot uitmaken ten voordele van een of meer eigenaars, zelfs van verschillende kompleksen,
Dit geldt onder meer voor :

1) De inrit en toegangen tot de garages en de ruimten tussen de garages, met hun grondbedekking en verlichting, die het voorwerp zijn van een onverdeeld exclusief genot in voordeel van al de garages van de twee kompleksen zonder onderscheid. De eigenaars van de garages zullen er alleen de onderhoud en de herstelling van dragen, ieder voor één/eenentachtigste (1/81).
Voor het gedeelte van de inrit dat gemeenschappelijk gebruikt zal worden met de garages van het nevensliggend eigendom, dat gebouwd wordt door de echtgenoten Van Wesel-Van Looveren, zal de onderhoud verdeeld worden over het aantal garages dat die delen van de inrit gebruikt. In eenzelfde verhouding zullen de eigenaars van de garages van kompleksen A en B tussenkomen in de kosten van onderhoud van het gedeelte van de inrit gelegen op nevensliggend eigendom dat door hen ook gebruikt wordt.

2) De kelder, gelegen op kompleks A, waarin zich de collectieve verwarmingsinstallatie bevindt, is het voorwerp van een exclusief genot in voordeel van de eigenaars van al de appartementen van de twee kompleksen, die er de onderhoud en herstelling zullen van dragen, ieder van hen voor één/tachtigste (1/80).
De verwarmingsinstallatie met ketel, brandstoftank en aanhorigheden behoord in eigendom aan de eigenaars van de tachtig appartementen, aan ieder van hen voor één/tachtigste (1/80).

3) De speelpleinen en parking op het gelijkvloers zijn insgelijks het voorwerp van een exclusief genot in voordeel van de eigenaars van de tachtig appartementen van de twee kompleksen en de onderhoud en herstelling ervan zullen door hen insgelijks gedragen worden a rato van één/tachtigste per appartement.

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

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

Sektie I. - Private eigendom.

Artikel 12. - Principe.

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

Artikel 13. - Verkaveling.

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

Artikel 14. - Vereniging van kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 16. - Werken aan private delen.

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

huur X

De algemene vergadering, of de beheerraad, mag eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architekt van het gebouw wiens honoraria ten laste van de geïnteresseerde eigenaar vallen.
De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering van die werken.

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

2. Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels of de gemeenschappelijke delen, of aan het uiterlijk voorkomen, dan heeft de beheerder alle bevoegdheid om ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen in de privévertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten.
De werken worden toevertrouwd aan de ondernemers die door de medeëigenaars worden aangeduid zoals gezegd in artikel 23 hierna.

Artikel 17. - Verhuring. X

1. De appartementen mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare personen. Zelfde verplichting geldt voor de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huur.
Geen enkel appartement mag volledig aan studenten verhuurd worden. Doch de afzonderlijke verhuring van kamers aan studenten is toegelaten, mits deze zich onderwerpen aan het reglement van het gebouw.

2. De verhuring van delen van een appartement is verboden, behalve in geval van verhuring van studentenkamers zoals onder 1 gezegd.
De garages mogen insgelijks afzonderlijk worden verhuurd, zowel aan bewoners van de kompleksen als aan anderen.

3. De eigenaars zijn gehouden de integrale tekst van artikels 15 tot en met 26 van dit reglement in de huurovereenkomsten, die zij zouden afsluiten, over te nemen of ze in bijlage te vermelden.
De huurovereenkomsten moeten de huurders verplichten tot de naleving van de beschikkingen vervat in voormelde artikels alsook van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden, evenals van de hun aanbelangende instrukties en beslissingen getroffen door de algemene vergaderingen van de medeëigenaars.

Lucht en Terrassen

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

5. De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de beheerder kopij te zenden van de huurovereenkomsten aangegaan voor een appartement of een garage.
In geval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij het bewijs leveren dat de huurders de verplichtingen, voorzien onder 3. en 4. van dit artikel, hebben onderschreven.

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

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

Artikel 18.- Bestemming van de appartementen.

De appartementen van de verdiepingen zijn uitsluitend bestemd tot bewoning in de engste zin opgevat.
Op de appartementen van het gelijkvloers zijn een vrij beroep of handel toegelaten.
Publiciteit aan de ramen is op de verdiepingen niet toegelaten.
De bewoners van de verdiepingen mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstallen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw. Dit geldt ondermeer voor opschriften, reklames, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief en andere dergelijke voorwerpen.
Dieren worden maar in het gebouw geduld voor zover ze geen hinder van welke aard ook veroorzaken voor de medebewoners.
Verdraagzaamheid is geboden voor panelen of affiches voor verhuring of verkoping van een appartement. De afmetingen van deze borden moeten goedgekeurd zijn door de algemene vergadering.

Artikel 19. - Veiligheid.

Gas, zowel stadsgas als butaan- of propaangas, mag niet in de kompleksen gebruikt worden.
De eigenaars moeten de schouwen van hun appartementen laten vegen tenminste ééns per jaar. Ze geven hiervan rekenschap aan de beheerder.

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

Artikel 20. - Stilte.

De appartementen moeten bewoond worden op een waardige, behoorlijke en eerbare wijze.
Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- of televisietoestellen is toegelaten, doch enkel op zulke wijze dat ze de medebewoners niet storen.
Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoringen.
Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die huishoudapparaten aandrijven of die dienen voor verwarming of verluchting en enkel op voorwaarde dat alle voorzorgen genomen worden om storing van de buurtschap te voorkomen.

Artikel 21. - Toezicht.

De eigenaars moeten aan de beheerder vrije toegang verschaffen tot hun eigendom, ook al is dit niet bewoond, om hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken en er zich van te vergewissen of de maatregelen van algemeen belang in acht worden genomen.
De toegang zal echter niet mogen gevraagd worden tussen de eerste juli en de vijftiende september en tussen de vijftiende december en de vijftiende januari, tenzij het om een dringende herstelling zou gaan.
Ieder medeeigenaar of bewoner is verplicht bij een afwezigheid van meer dan acht dagen, een sleutel van zijn appartement te overhandigen aan zijn lasthebber wonend te Heverlee of in de onmiddellijke omgeving en hiervan de beheerder te verwittigen.

Sektie II. - Gemeenschappelijke delen.

Artikel 22. - Principes.

De eigenaars mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van hun medeëigenaars.
De bewoner die, op welke wijze ook, de halls, de vestibules of gangen zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddegoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief, bevindt zich dan ook in overtreding met deze principes.

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

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

Artikel 23. - Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

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

Artikel 24. - Aanblik van de gebouwen.

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

In de vestibules mogen platen aangebracht worden waarvan het model door de algemene vergadering is goedgekeurd.
In de liften mogen ook de namen van de bewoners vermeld worden door de zorgen van de beheerder.

Artikel 25. - Schade veroorzaakt door medeëigenaars.

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

Artikel 26. - Verhaal tussen medeëigenaars.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd om zich tot het gerecht te wenden om hetzij een medeëigenaar te dwingen het charter van het gebouw na te leven, hetzij om een einde te stellen aan de hinder die een eigenaar veroorzaakt aan een medeëigenaar.
De medeëigenaars zijn gemachtigd te dien einde op eigen initiatief te handelen, wanneer de medeëigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen nadat de benadeelde medeëigenaar zulks bij ter post aangetekende brief van de beheerder heeft gevorderd.

HOOFDSTUK IV. - Gemene lasten en ontvangsten.

Sektie I. - Lasten.

Artikel 27. - Opsomming.

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

Indien de twee kompleksen worden opgericht, kan de verzekering ook gezamentlijk voor beide kompleksen worden onderschreven.

De premiën worden gesplitst in lasten voor de algemene gemeenschap en in lasten per bijzondere gemeenschap.

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

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

a) voor elk van de appartementen van de verdiepingen voor twee/dertigsten (2/30), hetzij samen X 14 : 28/30
b) voor elk van de appartementen van het gelijkvloers voor één/dertigste (1/30), hetzij samen X 2 : 2/30

totaal : 30/30

Artikel 28. - Verdeling en vereffening.

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

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

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgesteld.

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

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

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

Artikel 29. - Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

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

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

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden van het overlijden van de medeëigenaar, hun erfrechterlijke hoedanigheid verrechtvaardigen tegenover de beheerder door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling, overdracht of licitatie, moet de beheerder hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van de ingenottreding.
Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk, mutatis mutandis, wanneer de overgang geschiedt ingevolge een particulier legaat.

2. Bij overdracht onder de levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe medeëigenaar ten overstaan van de medeëigendom gehouden tot betaling van de sommen ingevorderd na de mutatie, zelfs wanneer ze bestemd zijn tot vereffening van prestaties en werken aangegaan vóór de mutatie.
De vroegere eigenaar is gehouden tot betaling van de sommen gevorderd vóór de overdracht. Hij mag de teruggave niet vorderen van de door hem gestorte sommen, met uitzondering van het voorschot aan de beheerder gestort ten titel van provisie.

Elke mutatie moet door de nieuwe medeëigenaar betekend worden aan de beheerder binnen de veertien dagen bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs van de beheerder.
Binnen de maand na ontvangst van de betekening moet de beheerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de gevorderde sommen laten kennen die door de vroegere medeëigenaar nog niet betaald zijn.
Wanneer deze inlichting binnen de voorziene termijn is gegeven, dan is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de me-

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

Bij gebreke van betekening van de mutatie binnen de veertien dagen zoals gezegd, blijven de vorige en de nieuwe eigenaars solidair aansprakelijk voor de betaling van de schulden invorderbaar gesteld vóór de mutatie.

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

Artikel 31. - Gedwongen invordering.

1. Blijven er medeëigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de beheerder wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemene kosten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmanig hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de beheerder over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de beheerraad, of van de voorzitter van de algemene vergadering indien er geen beheerraad wordt aangesteld.

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

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de beheerder ertoe gemachtigd :

a) de leveringen van elektriciteit, water en verwarming af te sluiten op het appartement van de in gebreke zijnde;

b) deze in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;

c) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde medeëigenaar. Door ieder van de medeëigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, kontraktueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de beheerder voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de beheerder zijn huur zal gekweten hebben;

d) van ieder van de andere medeëigenaars, in verhouding van hun rechten in de gemeenschap, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven, te vorderen;

e) in geval van noodzaak, feit waarover de beheerder alleen mag oordelen, hypothecaire inschrijving te nemen op de kavel

van de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van alle sommen die hij aan de medeëigendom zou schuldig zijn.
Hiertoe wordt bij deze aan de beheerder bijzondere en kontraktuele volmacht verleend.
De kosten van deze inschrijving, en deze van handlichting na de betaling van de verschuldigde sommen, vallen ten laste van de in gebreke gebleven medeëigenaar. Deze laatste zal hiertoe in handen van de beheerder voldoende provisie storten op het ogenblik dat hij om handlichting verzoekt.
De inschrijving zal genomen worden in voordeel van de medeeigendom vertegenwoordigd door de beheerder, aan wie de medeeigenaars macht geven om deze inschrijving te vorderen en er handlichting over te verlenen.

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

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

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 à 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar door de medeëigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de beheerder, zal mogen verkocht worden bij dadelijke uitwinning overeenkomstig artikels 90 en volgende van de wet van vijftien augustus achttienhonderd vierenvijftig. De beheerder wordt hierbij kontraktueel en onherroepelijk macht gegeven door al de medeëigenaars om het beding van dadelijke uitwinning openbaar te maken telkens hij een hypothecaire inschrijving tegen een medeëigenaar vordert overeenkomstig wat hiervoor gezegd werd onder 2.e).
De beheerder kan tot de uitvoering van de verkoping bij dadelijke uitwinning overgaan mits toestemming van de beheerraad of bij gebreke hiervan, van de voorzitter van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in gebreke gebleven medeëigenaar deze toestemming moet bewijzen.

Artikel 32. - Bij verhuring.

De beheerder heeft juridisch slechts betrekkingen met de medeëigenaars.
Niettemin mogen dezen de beheerder machtigen rechtstreeks van hun huurders de aandelen van al de gemene lasten, of van een

deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

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

a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de onroerende uitgaven;

b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

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

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

Sektie II. - Verzekeringen.

Artikel 33. - Risiko's.

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

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

Een algemene vergadering van de twee kompleksen samen kan desgewenst bijeengeroepen worden en de verzekeringen onderschrijven bij één gezamentlijke polis.

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

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

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

4. Er wordt een afzonderlijke verzekering onderschreven voor de liften.
De premies zijn verschuldigd door de bijzondere gemeenschappen van liften zoals bepaald in artikel 27.

Artikel 34. - Afsluiting van de polissen.

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

vergadering.
Nochtans worden de eerste polissen aangegaan en onderschreven door de bouwheer, zonder tussenkomst van de algemene vergadering, en dit voor een termijn van tien jaar.
De medeëigenaars moeten deze polissen voor hun ganse termijn eerbiedigen en hun aandeel in de premies betalen zodra deze door de beheerder worden gevorderd.
Deze polissen kunnen steeds worden aangevuld door andere polissen te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering.

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

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

Sektie III. - Gemene ontvangsten.

Artikel 35. - Principe.

De beheerder is gemandateerd om de gemeenschappelijke ontvangsten te innen. Hij geeft er geldig kwijting over.

HOOFDSTUK V. - Vernieling van de gebouwen.

Artikel 36. - Principe.

1. In geval van vernieling van de gebouwen kan de voltallige algemene vergadering, beraadslagend in de voorwaarden voorzien door artikel 42, beslissen dat de gebouwen niet zullen heropgebouwd worden.
In dat geval herneemt ieder medeëigenaar zijn private aandelen, en de aandelen van hen die zich verzetten tegen de heropbouw worden publiek verkocht in één zelfde verkoping. Indien geen enkele medeëigenaar wenst te herbouwen wordt de grond openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel duizendsten van de prijs als hij er in de gemeenschap van de grond bezat.

2. In geval van heropbouw wordt de vergoeding uitbetaald aan de gemeenschap, besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenware de algemene vergadering er anders zou over beslissen overeenkomstig de bepalingen van artikel 42 hierna.
De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

3. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de medeëigenaars in verhouding van hun respektieve rechten in de algemene onverdeeldheid en eventueel in de bijzondere onverdeeldheden.
Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, lopen van rechtswege en zonder invertoefstelling de wettelijke intresten als in burgerlijke zaken.
De medeëigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van heropbouwen niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de medeëigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de herbouw-vergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de prijs van overdracht vastgesteld door een deskundige, die bij gebrek aan akkoord benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank.

HOOFDSTUK VI. - Beheer van het gemeenschappelijk domein.

Sektie I. - Algemene vergadering.

Artikel 37. - Bevoegdheid.

De algemene vergadering van elk kompleks beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars van het kompleks.
Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen of van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.
De algemene vergadering verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.
Er moet insgelijks een algemene vergadering gehouden worden voor de twee kompleksen samen telkens er beslissingen dienen getroffen te worden die van belang zijn voor de uitwendige aanblik van de twee kompleksen als één geheel opgevat. Dit geldt onder meer voor de schildering van de gevels, inkomdeuren, enzovoort. Desgewenst kan deze vergadering ook een gezamentlijke verzekering afsluiten, één beheerder voor de twee kompleksen aanstellen, of andere beslissingen, nuttig voor het geheel, nemen.

Voor alle lasten betreffende de twee kompleksen als één geheel beschouwd, zal, behoudens afwijking in dit reglement bedongen (onder meer voor de garages, de speelpleinen, parking, enzovoort), de verdeling geschieden als volgt :

1) door elk van de appartementen met twee slaapkamers voor 109/10.000, hetzij samen X 45 : 4905/10.000

2) door elk van de appartementen met drie slaapkamers voor 125/10.000, hetzij samen X 35 : 4375/10.000

3) door elk van de garages A.26 tot en met A.31 en B.33 tot en met B.44 voor 12/10.000, hetzij samen X 18 : 216/10.000

4) door elk van de overige garages voor 8/10.000 hetzij samen X 63 : 504/10.000

samen : 10.000/10.000

Ook kan een algemene vergadering per bijzondere gemeenschap gehouden worden voor de zaken die enkel die onverdeeldheid betreffen.
De bepalingen nopens de algemene vergaderingen voor elk kompleks zijn ook van toepassing voor de algemene vergaderingen voor de twee kompleksen samen of voor de bijzondere gemeenschappen.

Artikel 38. - Statutaire en buitengewone algemene vergaderingen.

De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden op een dag in de maand maart. Dag, uur en plaats worden aangeduid door de beheerder in samenwerking met de voorzitter van de algemene vergadering.
De oproepingen worden gedaan bij aangetekende brief of tegen ontvangstmelding, minstens acht en hoogstens veertien dagen op voorhand.
De statutaire algemene vergadering beslist ondermeer over de benoemingen, de rekeningen van beheer, het verslag van de beheerder, de goedkeuringen van de rekeningen en de ontlasting aan de beheerder, de budgetaire voorschotten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voorziening van een reservefonds en alle vraagstukken van gewoon beheer en onderhoud.

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

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen buitengewone algemene vergaderingen samengeroepen worden op verzoek van de beheerder, zo dikwijls als dit nodig mocht blijken.
Een buitengewone algemene vergadering moet in elk geval samengeroepen worden, telkens de eigenaars van vijftien appartementen of de eigenaars van twintig garages dit vragen.
Ingeval de beheerder niet optreedt binnen de acht dagen, wordt de algemene vergadering geldig opgeroepen door medeëigenaars die samen vijftien appartementen of twintig garages bezitten.
De oproepingen voor de vergaderingen, die niet statutair zijn, geschieden minstens vijftien dagen op voorhand bij ter post aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs. Ze moeten de dagorde bevatten.
Hetzelfde geldt voor buitengewone vergaderingen per bijzondere gemeenschap, en voor de vergaderingen voor de twee komplexen samen.

Artikel 39. - Samenstelling van de algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 40. - Stemmen.

Ieder medeëigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen heeft in de onverdeeldheid.
In de algemene vergaderingen echter die gehouden worden voor de twee kompleksen samen, bestaan er tien duizend stemmen, verdeeld als volgt tussen de eigenaars van :

- elk van de appartementen met twee slaapkamers : honderd en negen stemmen, hetzij samen 109 X 45 :	4.905
- elk van de appartementen met drie slaapkamers : honderd vijfentwintig stemmen, hetzij samen 125 X 35 :	4.375
- elk van de garages A.26 tot en met A.31 en B.33 tot en met B.44 : twaalf stemmen, hetzij samen 12 X 18 :	216
- elk van de overige garages : acht stemmen, hetzij samen 8 X 63 :	504
totaal :	10.000

De onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen zolang de onverdeeldheid duurt, hun stemrecht slechts uitoefenen door één mandataris die in naam van de onverdeeldheid stemt.
Bij gebreke aan mandataris mogen die onverdeelde eigenaars de algemene vergadering bijwonen, zonder echter stemgerechtigd te zijn.
Hetzelfde geldt in geval van vruchtgebruik.

Artikel 41. - Kworum, meerderheid.

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

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

3. Behoudens andersluidende beschikkingen van dit reglement,

worden de beslissingen getroffen met volstrekte meerderheid van stemmen.

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

Artikel 42. - Uitzonderlijke bevoegdheden.

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

- het gemeenschappelijk domein te veranderen,

- er vernieuwing aan te brengen die het gebruik ervan verbetert of het genot vermeerdert,

- het onderhavig reglement te wijzigen en aan te passen, ondermeer wat betreft de verdeling van de aandelen in de gemeenschap en in de gemene lasten,

- de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw na een accidentele vernieling.

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

Artikel 43. - Mandaten.

Een huisbediende van de gemeenschap, noch de beheerder mogen een medeëigenaar vertegenwoordigen op de algemene vergadering.
De algemene vergadering mag de tekst van een volmacht opleggen.

Artikel 44. - Verslagschriften.

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

Artikel 45. - Inzage van de archieven.

Elke medeëigenaar heeft het recht inzage te nemen van het register van de verslagen van de algemene vergaderingen en de andere archieven van de gebouwen, en er desgewenst kopij van te nemen, het al in een plaats die door de algemene vergadering is aangewezen voor hun bewaring, en in de tegenwoordigheid van de beheerder. Indien er nochtans gevaar bestaat dat de archieven worden weggenomen of vernield, kan de beheerder of voorzitter van de algemene vergadering voorschrijven dat van al de verslagschriften kopijen aan de medeëigenaars worden overhandigd.

De vergadering beslist over de vergoeding die de beheerder voor deze kopijen mag aanrekenen.

Sektie II. - Beheer.

Artikel 46. - Beheerder.

Door de medeëigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet medeëigenaar. Deze is tevens beheerder van de bijzondere gemeenschappen.

Desgewenst kan één beheerder voor de twee kompleksen samen worden benoemd, al dan niet bijgestaan door een beheerder van elk kompleks.

Artikel 47. - Taak van de beheerder.

De beheerder moet namelijk :

a) toezicht uitoefenen op de gebouwen;
b) waken over de goede onderhoud van al de delen van de onverdeeldheid;
c) de werking verzekeren van de gemeenschappelijke diensten;
d) eventueel iemand aanstellen als werkvrouw voor de gemeenschappelijke delen;
e) de herstellingen en de werken, bevolen door de algemene vergadering, doen uitvoeren en eveneens de werken en herstellingen die hoogdringend en noodzakelijk zijn;
f) de betalingen doen en de ontvangsten innen in overeenstemming met wat hiervoor werd bepaald;
g) het charter van de gebouwen en de archieven bewaren en er eensluidende kopijen en uittreksels van afleveren aan hen die er recht op hebben, met uitzondering nochtans van de notariële akten;
h) de verzekeringen regelen in overeenstemming met wat dit reglement bepaalt;
i) de geschilpunten volgen die betrekking hebben op de gemeenschap en die rijzen met derden of tussen de medeëigenaars onderling, verslag uitbrengen aan de vergadering en, in geval van hoogdringendheid, al de vereiste bewarende maatregelen treffen;
j) de medeëigendom in rechtszaken vertegenwoordigen, als verweerder of als aanlegger.

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

Artikel 48. - Bevoegdheid van de beheerder.

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

Artikel 49. - Beheerraad.

De algemene vergadering kan bijzondere bevoegdheid verlenen aan een beheerraad samengesteld uit de voorzitter en twee medeeigenaars; desgewenst kan ook voor de twee kompleksen samen een beheerraad worden aangesteld.

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

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

Sektie III. - Onderhoud en reiniging.

Artikel 50. - Onderhoudspersoneel.

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

Er kan ook dergelijke beslissing getroffen worden per bijzondere gemeenschap, of voor de twee kompleksen samen.

HOOFDSTUK VII. - Verschillende schikkingen.

Artikel 51. - Reëel statuut en persoonlijke reglementen.

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

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

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

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

3. Dit reglement van medeëigendom, de bijzondere reglementen, de wijzigingen, instrukties en beslissingen van de algemene vergaderingen van de medeëigenaars, alsmede de plannen en lastenkohieren van de gebouwen vormen samen het charter van twee kompleksen.

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

Artikel 52. - Scheidsrechterlijk beding.

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

De scheidsrechter moet uitspraak doen als bemiddelaar.

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

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

De bijdrage in de kosten van arbitrage worden bepaald door de scheidsrechter zelf.
De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding opheffen bij meerderheid van twee/derden der stemmen.

Artikel 53. - Kosten.

De kosten van de basisakte en van dit reglement zullen gedragen worden door de kopers van kavels in een verhouding door de bouwheer te bepalen.

Artikel 54. - Collectieve verwarming.

De appartementen van de twee kompleksen hebben samen één collectieve verwarming waarvan de installaties onverdeeld toebehoren, zoals hoger gezegd, aan de eigenaars van de appartementen van de twee kompleksen namelijk voor één/tachtigste (1/80) per appartement.

De kosten van verbruik en onderhoud worden gedragen als volgt :
A. De eerste schijf van dertig ten honderd van de kosten van verbruik en onderhoud samen, wordt gedragen door :
1) de appartementen van het gelijkvloers, elk voor 11,8/1000, hetzij X 10 : 118/1000

2) de appartementen van de verdiepingen met drie slaapkamers, elk voor 13,2/1000, hetzij X 35 : 462/1000

3) de appartementen van de verdiepingen met twee slaapkamers, elk voor 12/1000, hetzij X 35 : 420/1000

totaal : 1000/1000

B. Het saldo (70%) wordt gedragen in verhouding van het verbruik bepaald bij middel van tellers te plaatsen door een gespecialiseerde firma.

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

Voor ieder medeëigenaar wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in de appartementsgebouwen zelf, tenzij de medeëigenaar aan de beheerder een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan worde in het arrondissement Leuven.

De eerste aanwijzende of overdragende akten van appartementen of garages moeten verleden worden door het ambt van notaris

André Peeters, te Leuven, en dit met het doel gans de dokumentatie van de gebouwen in één notariskantoor te bewaren.

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

