



STUDIE
van Notaris

Patrick VAN DEN WEGHE

Gemeentestraat 51 A
3200 LEUVEN (KESSEL-LO)

RESIDENTIE MINNEPOORT

**Brouwersstraat 1
3000 LEUVEN**

BASISAKTE

DecP 1

Reglement van mede-eigendom

d.d. 17-12-1988

Het jaar negentienhonderd acht en tachtig.

Op zeventien december.

Voor Mij, Meester Patrick Van den Weghe, notaris met standplaats te 3200 Leuven, Kessel-Lo;

IS VERSCHENEN:

De vereniging zonder winstgevend doel "PATERS MONTFORTANEN" met zetel te 3000 Leuven, Diestsevest, 119;

Waarvan de oprichting bekendgemaakt werd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van een mei negentienhonderd vierentwintig nummer 227, gewijzigd bij proces-verbaal der buitengewone algemene vergadering van twintig augustus negentienhonderd zeven en zestig, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van veertien september erna onder nummer 4715.

Hier vertegenwoordigd door:

1. Eerwaarde Heer Frans Fabry, voorzitter,
2. Eerwaarde Heer Gerard Goltstein, afgevaardigd beheerder van voormelde vereniging, beiden wonende Diestse Vest, 119.

Daartoe aangesteld ingevolge algemene vergadering van twee juni negentienhonderd zeven en tachtig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch staatsblad van dertig juli negentienhonderd zeven en tachtig onder nummer 11451.

Handelend in naam van de vereniging in toepassing van artikels 14 en 16 der statuten.

Alhier vertegenwoordigd door: Heer Peter Frans (ook genaamd Piet) REYNAERT, wonende te 3200 Leuven, Kessel-Lo, Losbergenlaan, 14.

Ingevolge akte volmacht verleden voor ondergetekende notaris op twee en twintig september negentienhonderd acht en tachtig, waarvan een afschrift samen met deze ter overschrijving zal worden aangeboden.

In deze akte onveranderlijk "EIGENAAR" genoemd.

Die ons uiteenzet wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

I. De vereniging zonder winstgevend doel "PATERS MONTFORTANEN" verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD LEUVEN.

Een eigendom gelegen aan de Brouwersstraat, 1-3 met kleine uitgang in de Coutereelstraat onder nr 36, (de gebouwen thans reeds afgebroken zijnde), gekadastreerd sectie F nummer 817/X groot zeven aren vier en zestig centiaren en nummer 817/Y groot twee en twintig aren acht en twintig centiaren, samen groot volgens kadaster dertig aren acht en twintig centiaren.

Palend: noord: de Brouwersstraat, oost en zuid: De Dijle rivier, west: Bastin-Quermia en anderen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven eigendom hoort toe aan de VZW "Paters Montfortanen" om het met de eropstaande gebouwen en puinen te hebben aangekocht bij akte verleden voor notaris Charles Jansen, te Leuven, op acht maart negentienhonderd acht en zeventig, overgeschreven ten tweede kantore van hypotheken te Leuven op elf april negentienhonderd acht en zeventig boek 2396 nr 15, jegens:

A) Heer MULIER Michiel Joseph Petrus, genaamd Michel en echtgenote Mevrouw SCHARPE Godelieve Octavie Georgette,
B) 1. Heer MULIER Jozef Cyriel Louis en echtgenote Mevrouw LAHAYE Wilhelmina Maria Marcella, 2. Heer MULIER Jan Marie Robert en echtgenote Mevrouw LACQUET Isabelle Marie Henriette Augusta, 3. Heer VERMEERSCH Robertus Leo Romanus, en echtgenote Mevrouw MULIER Maria Louisa Francisca, 4. Heer STEYAERT Joseph Maria Anna Theophilus en echtgenote Mevrouw MULIER Cecilia Theresia Margaretha, 5. Heer BOSSENS Armand Jean Frédéric, gezegd Herman en echtgenote Mevrouw MULIER Godelieve Maria Andrea, 6. Heer MULIER Michel Odilon Paul en echtgenote Mevrouw SMETS Margaretha Juliana Paula, 7. Heer MULIER Frans Adriaan Robert en echtgenote Mevrouw CRANINX Marguerite Marie Juliette Aline, 8. Heer MULIER Paulus Joseph Jean en echtgenote Mevrouw DE MEERSMAN Anne-Marie Françoise Renée Julia, 9. Heer MULIER Pieter Maria Jan en echtgenote Mevrouw MAES Christine Marie.

Genoemde verkopers Mulier waren eigenaars als volgt:

1) Het huis, Brouwersstraat, 3, sectie F nr 817/X groot zeven aren vier en zestig centiaren hoorde toe aan Dokter en Mevrouw Michel Mulier-Scharpé, voornoemd onder A) om het verkregen te hebben ingevolge proces-verbaal van openbare toewijzing gesloten door notaris Van Ermen, destijds te Leuven, op achttien juni negentienhonderd zes en twintig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Leuven op zestien juli daarna.

2) De gebouwen met puinen en grond, gelegen Brouwersstraat, 1, met uitgang naar de Coutereelstraat, sectie F nr 817/Y groot twee en twintig aren vier en zestig centiaren hoorde toe aan de voornoemden onder B) om het aangekocht te hebben van de konsoorten Bossu 1) Marie Henriette Berthe Louise, 2) Aline Marie Joseph Louise en 3) Alfred Albert, bij akte verleden voor genoemde notaris Jansen op acht en twintig juni negentienhonderd acht en zestig, overgeschreven ten tweede kantore van hypotheek te Leuven op elf juli volgend boek 519 nr 1.

Genoemde consoorten Bossu hadden zelfde goed gevonden in de nalatenschap van hun vader, heer Alfred Louis Bossu, overleden te Leuven op achttien september negentienhonderd drie en zestig, van wie zij de enige wettige en voorbehouden erfgenamen waren.

Heer Alfred Louis Bossu was er voordien eigenaar van ingevolge aankoop, deels in negentienhonderd zeven en twintig en deels in negentienhonderd zeven en dertig.

II. Op dit eigendom zal een onroerend kompleks worden gebouwd, genaamd "Residentie Minnepoort", met ondergrondse verdieping, gelijkvloers, vier verdiepingen en dakverdieping.

Het kompleks wordt onderworpen aan het stelsel van medeëigendom en verdeeld in private kavels, zoals verder voorzien.

III. De plannen van dit kompleks werden opgemaakt door het Architectenbureau Reynaert, te 3000 Leuven, Jan Stasstraat, 16/4.

De bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Leuven op zes mei negentienhonderd acht en tachtig onder referte nr U87/201/JDD/LV.

Een deel van het kompleks op de vierde en vijfde verdieping zal het voorwerp uitmaken van een bijkomende aanvullende bouwvergunning, later op te nemen in een akte wijziging van huidige basisakte.

IV. Alvorens over te gaan tot het opstellen der basisakte, heeft de "EIGENAAR", verschijner in deze, verklaard zijn hiervoor beschreven eigendom ter vrije beschikking te stellen en de toelating te verlenen aan de toekomstige verenigde eigenaars (hierna onveranderlijk "BOUWHEER" genoemd) tot het bouwen van het onroerend kompleks (zijnde een appartementsgebouw, bestaande uit appartementen, studio's, kantoren, garages, parkings en kelders) volgens de plannen, en volgens de bepalingen der basisakte met aangehechte stukken zoals hierna uiteengezet. Dit appartementsgebouw zal eigendom blijven van de "BOUWHEER" en de "EIGENAAR" verbindt er zich toe zijn eigendom definitief en onherroepelijk te bestemmen als gemeenschappelijke delen behorend bij de privatieve delen van het onroerend kompleks dat juridisch tot stand zal komen door ondertekening van de huidige basisakte en zij verbindt er zich ertoe de quotiteiten in de grond behorend bij de bebouwde stukken te verkopen als dusdanig.

Tevens verklaart de "EIGENAAR" in het voordeel van de "BOUWHEER" zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat de "EIGENAAR" bezit krachtens artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, voor alle bouwwerken, beplantingen en werken die op dat terrein zullen worden opgericht, en welke eigendom zullen blijven van de "BOUWHEER", beneficiaris van het recht van natrekking.

De toelating tot bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de "EIGENAAR" in het gedrang kunnen brengen voor wat de voorgenomen bouwwerken betreft. Deze verantwoordelijkheid berust algeheel en volledig op de "BOUWHEER", die volledig zal moeten instaan betreffende het gebouw, zonder enige tussenkomst of verhaal vanwege of tegen de "EIGENAAR".

Alle veroordelingen, zelfs deze uitgesproken tegen de "EIGENAAR", zullen in dit verband volledig moeten afgedragen worden door de "BOUWHEER".

De "BOUWHEER" zal eveneens ten zijne laste nemen alle hoegenaamde voorheffingen, taksen en lasten, te vestigen door de Staat, Provincie of Gemeente, ter volledige ontlasting van de "EIGENAAR".

Huidige basisakte houdt enkel de juridische verdeling der grond in tienduizendsten in en de mogelijkheid om particuliere toe te wijzen kavels te vormen, met het oog op verkoop van onverdeelde delen der grond; op geen enkel ogenblik en voor geen enkel deelaspect (plannen, afbraak, nivelleringen, nieuwbouw, B.T.W., afwerking, garantie, tienjarige aansprakelijkheid of wat dan ook) zal de "EIGENAAR" enige verantwoordelijkheid op zich nemen of als "BOUWHEER" kunnen aangemerkt worden. De kwalificatie "BOUWHEER" met alle aspecten eraan verbonden berust dus enkel op het geheel en onverdeelde delen en private kavels van de samen kopende toekomstige eigenaars der grond, die samen voormeld gebouw optrekken en samen, ieder voor zijn deel de "BOUWHEER" vormen.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting verzoekt de "EIGENAAR" mij, ondergetekende notaris, de authentieke basisakte te verlijden van voormeld eigendom met de erop te richten konstrukties, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ingelast in het Burgerlijk Wetboek onder artikel 577 bis, behoudens eventuele afwijkingen in onderhavige akte of in het aangehechte reglement bepaald.

I. Onroerend statuut.

Het onroerend kompleks wordt verdeeld in private kavels, zoals verder omschreven.

Elk van die kavels omvat, benevens zijn private delen, een aantal tienduizendsten in de grond en in de delen die gemeenschappelijk zijn voor het ganse kompleks, dit in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

II. Benaming en aanduiding.

Voor de duidelijkheid, eenvormigheid en bondigheid in onderhavige akte worden de verschillende grote delen van de konstrukties, evenals andere aanduidingen en begrippen, in verkorte termen en bepalingen uitgedrukt, waarvan de voornaamste hierna worden verklaard:

1. Kompleks: het ganse eigendom, zowel de private kavels als de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

2. Hoofdgebouw: het appartementsgebouw zelf, gebouwd in hoekvorm met een gevel aan de Brouwersstraat, zijgevel langsheen de Dijle rivier, en een achtergevel doch enkel wat de bovengrondse konstrukties betreft.

Opmerking: De grondplannen van het gelijkvloers en der verdiepingen zijn zo opgemaakt, dat er telkens voor de private kavels, ofwel kantoorruimtes voorzien zijn, waarvan de juiste oppervlakte te bepalen is door het aantal vierkante meters volgens samenstelling der kantoormodules, ofwel een of meerdere privémodules die naar keuze de oppervlakte van een appartement of studio kunnen samenstellen.

De beschrijving hierna zal dan ook per kantoormodule en per privémodule gebeuren.

Een private kavel wordt aangeduid door de letter of het cijfer dat de verdieping aanduidt waartoe hij behoort:

- voor het gelijkvloers:

+door de letter "GV" gevolgd -na een verticale streep- door:

-de privémodules: het nummer van de module:

GV/1, GV/2, GV/3, GV/4, GV/5, GV/6, GV/7, GV/8, GV/9, GV/10.

-de kantoormodules:

GV vooraan: GV/A, GV/B, GV/C, GV/D;

GV achteraan: GV/E, GV/F, GV/G, GV/H,

GV/I, GV/J, GV/K, GV/L, GV/M, GV/N,

GV/O, GV/P.

- voor de verdiepingen:

+door het cijfer "I" voor de eerste verdieping, gevolgd -na een verticale streep- door:

-de privémodules: het nummer van de module:

I/1, I/2, I/3, I/4, I/5, I/6, I/7, I/8, I/9, I/10, I/11/ I/12, I/13, I/14.

-de kantoormodules:

I vooraan: I/A, I/B, I/C, I/D, I/E,

I/F, I/G, I/H;

I achteraan: I/I, I/J, I/K, I/L, I/M,

I/N, I/O, I/P, I/Q, I/R, I/S, I/T.

+door het cijfer "II" voor de tweede verdieping, gevolgd -na een verticale streep- door:

- de privémodules: het nummer van de module:

II/1, II/2, II/3, II/4, II/5, II/6, II/7, II/8, II/9, II/10; II/11, II/12, II/13, II/14.

-de kantoormodules:

II vooraan: II/A, II/B, II/C, II/D,

II/E, II/F, II/G, II/H;

II achteraan: II/I, II/J, II/K, II/L,

II/M, II/N, II/O, II/P, II/Q, II/R,

II/S, II/T.

+door het cijfer "III" voor de derde verdieping, gevolgd -na een verticale streep- door:

-de privémodules: het nummer van de module:
III/1, III/2, III/3, III/4, III/5, III/6, III/7, III/8, III/9,
III/10, III/11, III/12, III/13, III/14.

+door het cijfer "IV" voor de vierde verdieping, gevolgd -na een verticale streep- door:

-de privémodules: het nummer van de module:
IV/1, IV/2, IV/3, IV/4, IV/5, IV/6, IV/7, IV,8, IV/11, IV/12,
IV/13, IV/14.

+door het cijfer "V" voor de vijfde verdieping of dakverdieping, gevolgd -na een verticale streep- door:

-de privémodules: het nummer van de module:
V/1, V/2, V/3, V/4, V/5, V/6, V/11, V/12, V/13.

3. Ondergrond: De ondergrondse verdieping, die zich zowel onder de oppervlakte der verdiepingen van het hoofdgebouw uitstrekt, als onder de tuin, met ingang langsheen de Brouwersstraat, en met toegang langs trap en lift vanuit de hal van het hoofdgebouw, en nooduitgang via trap naar de achtertuin.

+De garages in deze ondergrondse verdieping gelegen, worden aangeduid door de hoofdletter "G", gevolgd door het nummer der garage:

-G 1-2, G 3-4, G 5, G 6, G 7, G 8, G 9, G 10, G 11, G 12, G 13, G 14, G 15-16, G 17-18, G 19-20, G 21, G 22, G 23, G 24, G 25, G 26, G 27, G 28, G 29, G 30, G 31, G 32, G 33, G 34, G 35, G 36, G 37-38.

+De parkings in deze ondergrondse verdieping gelegen, worden aangeduid door de hoofdletter "P", gevolgd door het nummer der parking:

-P 1, P 2, P 3, P 4, P 5, P 6, P 7, P 8, P 9, P 10, P 11, P 12, P 13, P 14, P 15, P 16, P 17, P 18, P 19, P 20, P 21, P 22, P 23, P 24, P 25, P 26, P 27, P 28.

+De kelders in deze ondergrondse verdieping gelegen, worden aangeduid door de hoofdletter "K", gevolgd door het nummer der kelder:

-K 1, K 2, K 3, K 4, K 5, K 6, K 7, K 8, K 9, K 10, K 11, K 12, K 13, K 14, K 15, K 16, K 17, K 18, K 19, K 20, K 21, K 22, K 23, K 24, K 25, K 26, K 27, K 28, K 29.

4. Terrein: Het onbebouwd terrein, gelegen langsheen en achter het hoofdgebouw, alsook de achteringelegen uitweg naar de Coutereelstraat, onder het huis nummer 36 en naast nummer 38.

5. Ontmoetingslokaal: zijnde eën afzonderlijk gebouw achteringelegen in de tuin.

III. Verdeling - Aandelen in medeëigendom.

De "EIGENAAR" verklaart de grond in onverdeelheid en gedwongen mede-eigendom te plaatsen, en tevens in naam van de "BOUWHEER", de erop te richten konstrukties te verdelen in afzonderlijke private kavels of modules, met eveneens toebedeling van zekere onverdeelde aandelen in de konstrukties.

Vooraf dient opgemerkt dat bij elke privémodule op het gelijkvloers het privaat gebruik hoort van een deel tuin, zoals verder omschreven, en bij elke privémodule op de verdiepingen het privaat gebruik hoort van een terras waarvan de oppervlakten verschillen en als volgt zijn bepaald:

-Terras G: groot één en twintig vierkante meters twaalf vierkante decimeters (21,12 m²)

-Terras K: groot tien vierkante meters zes en vijftig vierkante decimeters (10,56 m²)

Elke private kavel of module heeft een aantal aandelen in de medeëigendom van het kompleks, die de grond bevat, alsmede de konstrukties en voorzieningen en die gemeenschappelijk zijn voor het ganse kompleks. Deze aandelen worden onderverdeeld in tienduizend/tienduizendsten.

10.000/10.000 sten

A. HOOFDGEBOUW:

Opmerking: Voor de verdeling van de tien duizendsten der kantoren komt één vierkante meter overeen met één/vijfentwintig tienduizendste, te vermenigvuldigen met een bepaald coëfficiënt.

---GELIJKVLOERS:

1) Zijde Brouwersstraat:

- kantoomodule GV vooraan: vierhonderd drie en dertig vierkante meters (433 m²):

met duizend negenhonderd acht en veertig/tienduizendsten:

1948/10.000 sten

Onderverdeeld als volgt:

GV vooraan:

*GV/A: honderd en tien vierkante meter negen vierkante decimeter;

*GV/B: honderd en tien vierkante meter negen vierkante decimeter;

*GV/C: honderd en tien vierkante meter negen vierkante decimeter;

*GV/D: honderd vierkante meter acht vierkante decimeter;

2) Zijde Dijle rivier:

- privemodules:

- GV/1: groot drie en zeventig vierkante meters twee vierkante decimeters (73,2 m²)

- GV/2: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²).

OPMERKING: Modules GV/1 en GV/2 worden samengevoegd als conciergerie, en blijven gemeenschappelijke tegenover alle private kavels, zodat alhier voor deze beide modules geen toekenning van tienduizendsten in de gemene delen geschiedt.

- GV/3: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²)

met drie en negentig/tienduizendsten: 93/10.000 sten

- GV/4: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²)

met drie en negentig/tienduizendsten: 93/10.000 sten

- GV/5: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²)
met drie en negentig/tienduizendsten: 93/10.000 sten
- GV/6: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²)
met drie en negentig/tienduizendsten: 93/10.000 sten
- GV/7: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²)
met drie en negentig/tienduizendsten: 93/10.000 sten
- GV/8: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²)
met drie en negentig/tienduizendsten: 93/10.000 sten
- kantoormodule GV achteraan: honderd acht en tachtig vierkante meters (188 m²)
met vierhonderd zeventig/tienduizendsten 470/10.000 sten +
Onderverdeeld als volgt:

GV achteraan:

- *GV/E: tien vierkante meter één vierkante decimeter;
- *GV/F: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/G: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/H: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/I: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/J: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/K: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/L: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/M: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/N: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/O: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter;
- *GV/P: veertien vierkante meter vijf vierkante decimeter;

3) Achterzijde gebouw:

- Privémodules:
 - GV/9: groot twee en negentig vierkante meters vier vierkante decimeters (92,4 m²)
 - GV/10: groot negen en negentig vierkante meters (99,0 m²)
- De beide modules GV/9 en GV/10 als een geheel, en met daarenboven de trap met trapgang naar de eerste verdieping, met:
Samen: tweehonderd negen en dertig/tienduizendsten 239/10.000 sten

TOTAAL GELIJKVLOERS:

-drieduizend tweehonderd vijftien/tienduizendsten

3215/10.000 sten

---EERSTE VERDIEPING:

1) Zijde Brouwersstraat:

- kantoormodule I vooraan: honderd vier en veertig vierkante meters vijf vierkante decimeters (144,5 m²).
met honderd één en tachtig/tienduizendsten 181/10.000 sten
Onderverdeeld als volgt:

I vooraan:

- *I/A: achttien vierkante meter acht en veertig vierkante decimeters.
- *I/B: achttien vierkante meter acht en veertig vierkante decimeters.
- *I/C: achttien vierkante meter acht en veertig vierkante decimeters.
- *I/D: achttien vierkante meter acht en veertig vierkante decimeters.
- *I/E: achttien vierkante meter acht en veertig vierkante decimeters.
- *I/F: achttien vierkante meter acht en veertig vierkante decimeters.
- *I/G: achttien vierkante meter acht en veertig vierkante decimeters.
- *I/H: vijftien vierkante meter twee vierkante decimeters.

- Privémodules:

- I/11 met een terras 1/2 K: groot zes en vijftig vierkante meters zes vierkante decimeters (56,6 m²).
met vier en zeventig/tienduizendsten 74/10.000 sten
- I/12 met een terras G: groot acht en veertig vierkante meters acht vierkante decimeters (48,8 m²).
met vier en zeventig/tienduizendsten 74/10.000 sten
- I/13 met een terras K: groot acht en zestig vierkante meters zes vierkante decimeters (68,6 m²).
met drie en negentig/tienduizendsten 93/10.000 sten
- I/14 met een terras G: groot vijf en negentig vierkante meters (95 m²).
met honderd twee en twintig/tienduizendsten 122/10.000 sten

2) Zijde Dijlerivier:

-Privémodules:

- I/1, met een terras G: groot vijf en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (65,4 m²)
met vijf en negentig/tienduizendsten 95/10.000 sten
- I/2 met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1).
met tachtig/tienduizendsten 80/10.000 sten
- I/3 met een terras G: groot zeven en veertig vierkante meters vijf vierkante decimeters (47,5 m²)
met drie en zeventig/tienduizendsten: 73/10.000 sten
- I/4 met een terras G: groot zeven en veertig vierkante meters vijf vierkante decimeters (47,5 m²)
met drie en zeventig/tienduizendsten: 73/10.000 sten
- I/5: met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m²)
met tachtig/tienduizendsten: 80/10.000 sten

- I/6: met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m²) met tachtig/tienduizendsten: 80/10.000 sten
- I/7 met een terras G: groot zeven en veertig vierkante meters vijf vierkante decimeters (47,5 m²) met drie en zeventig/tienduizendsten 73/10.000 sten
- I/8 met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m²). met tachtig/tienduizendsten 80/10.000 sten

- kantoormodule I achteraan: honderd één en negentig vierkante meters (191 m²). met tweehonderd acht en dertig/tienduizendsten 238/10.000 sten
Onderverdeeld als volgt:

I achteraan:

- *I/I: met veertien vierkante meter drie vierkante decimeter.
- *I/J: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/K: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/L: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/M: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/N: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/O: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/P: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/Q: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/R: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/S: zestien vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter.
- *I/T: dertien vierkante meter vier vierkante decimeter.

3) Achterzijde gebouw:

- privémodules:

- I/9 met een terras G: groot zes en zeventig vierkante meters zes vierkante decimeters (76,6 m²).
- I/10 met een terras G: groot drie en tachtig vierkante meters twee vierkante decimeters (83,2 m²).

De beide modules samen I/9 en I/10 als één geheel met:

Samen: tweehonderd acht en twintig/tienduizendsten 228/10.000 sten

TOTAAL EERSTE VERDIEPING:

-duizend zeshonderd vierenveertig/tienduizendsten
1644/10.000 sten

---**TWEDE VERDIEPING:**

1) Zijde Brouwersstraat:

-kantoormodule II vooraan: honderd vier en veertig vierkante meters vijf vierkante decimeters (144,5 m²). met honderd één en tachtig/tienduizendsten 181/10.000 sten
Onderverdeeld als volgt:

- II vooraan:

- *II/A: achttien vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.
- *II/B: achttien vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.
- *II/C: achttien vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.

*II/D: achttien vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.

*II/E: achttien vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.

*II/F: achttien vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.

*II/G: achttien vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.

*II/H: vijftien vierkante meters twee vierkante decimeters.

- Privémodules:

- II/11 met een terras 2/3 G: groot drie en veertig vierkante meters zes vierkante decimeters (43,6 m²).

met vier en zestig/tienduizendsten 64/10.000 sten

- II/12 met een terras K: groot drie en veertig vierkante meters zes vierkante decimeters (43,6 m²).

met één en zestig/tienduizendsten 61/10.000 sten

- II/13 met een terras K: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²).

met zes en tachtig/tienduizendsten 86/10.000 sten

- II/14 met een terras G: groot negen en zeventig vierkante meters twee vierkante decimeters (79,2 m²).

met honderd en twaalf/tienduizendsten 112/10.000 sten

2) Zijde Dijlerivier:

- Privémodules:

- II/1, met een terras K: groot negen en vijftig vierkante meters drie vierkante decimeters (59,3 m²)

met één en tachtig/tienduizendsten 81/10.000 sten

- II/2 met een terras G: groot twee en veertig vierkante meters twee vierkante decimeter (42,2).

met zes en zestig/tienduizendsten 66/10.000 sten

- II/3 met een terras K: groot twee en veertig vierkante meters twee vierkante decimeter (42,2).

met zestig/tienduizendsten 60/10.000 sten

- II/4, met een terras G: groot één en dertig vierkante meters zeven vierkante decimeters (31,7 m²)

drie en veertig/tienduizendsten 43/10.000 sten

- II/5, met een terras G: groot twee en veertig vierkante meters twee vierkante decimeter (42,2 m²)

met zes en zestig/tienduizendsten: 66/10.000 sten

- II/6, met een terras G: groot twee en veertig vierkante meters twee vierkante decimeter (42,2 m²)

met zes en zestig/tienduizendsten: 66/10.000 sten

- II/7 met een terras K: groot twee en veertig vierkante meters twee vierkante decimeters (42,2 m²)

met zestig/tienduizendsten 60/10.000 sten

- II/8 met een terras G: groot twee en veertig vierkante meters twee vierkante decimeter (42,2 m²).

met zes en zestig/tienduizendsten 66/10.000 sten

- kantoormodule II achteraan: tweehonderd en acht vierkante meters (208 m²).

met tweehonderdzestig/tienduizendsten 260/10.000 sten

Onderverdeeld als volgt:

II achteraan:

*II/I: acht en twintig vierkante meters vier vierkante decimeters.
*II/J: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/K: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/L: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/M: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/N: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/O: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/P: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/Q: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/R: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/S: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.
*II/T: zestien vierkante meters twee en dertig vierkante decimeters.

3) Achterzijde gebouw:

- Privémodules:

- II/9 met een terras K: groot één en zeventig vierkante meters drie vierkante decimeters (71,3 m²).
- II/10 met een terras G: groot zeven en zestig vierkante meters drie vierkante decimeters (67,3 m²).

De beide modules samen II/9 en II/10 een geheel vormend:

Samen: met honderd drie en negentig/tienduizendsten 193/10.000 sten

TOTAAL TWEDE VERDIEPING:

duizend vierhonderd vijftenzestig//tienduizendsten

1465/10.000 sten

DERDE VERDIEPING:

1) Zijde Brouwersstraat:

- Privémodules:

- III/11 met een terras 3/4 K: groot honderd en één vierkante meters negen vierkante decimeters (101,9 m²).
met acht en negentig/tienduizendsten 98/10.000 sten
- III/12 met een terras G: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m²).
met drie en negentig/tienduizendsten 93/10.000 sten
- III/13 met een terras G: groot drie en tachtig vierkante meters twee vierkante decimeters (83,2 m²).
met honderd achttien/tienduizendsten 118/10.000 sten
- III/14 met een terras K: groot drie en zeventig vierkante meters negen vierkante decimeters (73,9 m²).
met negen en negentig/tienduizendsten 99/10.000 sten

2) Zijde Dijlerivier:

- Privémodules:

- III/1, met een terras G: groot zes en veertig vierkante meters acht vierkante decimeters (46,8 m2)
met twee en zeventig/tienduizendsten 72/10.000 sten
- III/2 met een terras K: groot negen en zestig vierkante meters negen vierkante decimeter (69,9 m2).
met vier en negentig/tienduizendsten 94/10.000 sten
- III/3 met een terras G: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeter (63,4 m2).
met drie en negentig/tienduizendste 93/10.000 sten
- III/4, met een terras K: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeter (63,4 m2).
met zes en tachtig/tienduizendsten 86/10.000 sten
- III/5 met een terras G: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeter (63,4 m2)
met drie en negentig/tienduizendsten 93/10.000 sten
- III/6 met een terras K: groot drie en zeventig vierkante meters negen vierkante decimeter (73,9 m2)
met negen en negentig/tienduizendsten 99/10.000 sten
- III/7 met een terras G: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeters (63,4 m2)
met drie en negentig/tienduizendsten 93/10.000 sten
- III/8 met een terras G: groot drie en zestig vierkante meters vier vierkante decimeter (63,4 m2).
met drie en negentig/tienduizendsten 93/10.000 sten

2) Achterzijde gebouw:

- Privémodules:

- III/9 met een terras G: groot vijf en vijftig vierkante meters vier vierkante decimeters (55,4 m2).
- III/10 met een terras K: groot twee en zestig vierkante meters (62 m2).

De beide modules samen III/9 en III/10, één geheel vormend:

Samen: -honderd zeven en zestig/tienduizendsten 167/10.000 sten

TOTAAL DERDE VERDIEPING:

duizend tweehonderd achtennegentig/tienduizendsten

1298/10.000 sten

---VIERDE VERDIEPING:

1) Zijde Brouwersstraat:

- Privémodules:

- IV/11 met een terras G: groot zes en tachtig vierkante meters één vierkante decimeter (86,1 m2).
met zes en tachtig/tienduizendsten 86/10.000 sten
- IV/12 met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m2).
met tachtig/tienduizendsten 80/10.000 sten
- IV/13 met een terras G: groot zeven en zestig vierkante meters drie vierkante decimeters (67,3 m2).
met acht en negentig/tienduizendsten 98/10.000 sten
- IV/14 met een terras G: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m2).
met zes en tachtig/tienduizendsten 86/10.000 sten

2) Zijde Dijlerivier:

- Privémodules:

- IV/1, met een terras K: groot zes en veertig vierkante meters acht vierkante decimeters (46,8 m ²) met zes en zestig/tienduizendsten	66/10.000 sten
- IV/2 met een terras G: groot vier en vijftig vierkante meters (54 m ²). met één en tachtig/tienduizensten	81/10.000 sten
- IV/3 met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m ²). met tachtig/tienduizendsten	80/10.000 sten
- IV/4, met een terras G: groot zeven en veertig vierkante meters vijf vierkante decimeter (47,5 m ²). met drie en zeventig/tienduizendsten	73/10.000 sten
- IV/5 met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m ²) met negen en zeventig/tienduizendsten	79/10.000 sten
- IV/6 met een terras G: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m ²) met zes en tachtig/tienduizendsten	86/10.000 sten
- IV/7 met een terras K: groot één en zeventig vierkante meters drie vierkante decimeters (71,3 m ²) met zes en negentig/tienduizendsten	96/10.000 sten
- IV/8 met een terras K+G: groot één en zeventig vierkante meters drie vierkante decimeters (71,3 m ²) met honderd en negen/tienduizendsten	109/10.000 sten

TOTAAL VIERDE VERDIEPING:

duizend en twintig/tienduizendsten 1020/10.000 sten

---VIJFDE VERDIEPING OF DAKVERDIEPING:

1) Zijde Brouwersstraat:

- Privémodules:

- V/11 met een terras K: groot zes en tachtig vierkante meters twee vierkante decimeter (86,2 m ²). met zeventig/tienduizendsten	70/10.000 sten
- V/12 met een terras K: groot vijftig vierkante meters twee vierkante decimeter (50,2 m ²). met zeventig/tienduizendsten	70/10.000 sten
- V/13 met een terras K+G: groot vijftig vierkante meters twee vierkante decimeters (50,2 m ²). met drie en tachtig/tienduizendsten	83/10.000 sten

2) Zijde Dijlerivier:

- privémodules:

- V/1, met een terras K: groot twee en twintig vierkante meters (22 m ²) met vijf en dertig/tienduizendsten	35/10.000 sten
- V/2 met een terras G: groot acht en dertig vierkante meters twee vierkante decimeters (38,2 m ²). met één en zestig/tienduizendsten	61/10.000 sten

- V/3 met een terras K: groot twee en vijftig vierkante meters acht vierkante decimeter (52,8 m2).	
met drie en zeventig/tienduizendsten	73/10.000 sten
- V/4, met een terras K: groot acht en vijftig vierkante meters één vierkante decimeter (58,1 m2).	
met tachtig/tienduizendsten	80/10.000 sten
- V/5 met een terras K: groot zes en zestig vierkante meters (66 m2)	
met negentig/tienduizendsten	90/10.000 sten
- V/6 met een terras K+G: groot zes en zestig vierkante meters (66 m2)	
met honderd en twee/tienduizendsten	102/10.000 sten

TOTAAL VIJFDE VERDIEPING:

-zeshonderd vier en zestig/tienduizendsten	664/10.000 sten
--	-----------------

TOTAAL HOOFDGEBOUW:

-negenduizend driehonderd en zes/tienduizendsten	9306/10.000 sten
--	------------------

B. ONDERGROND:

A. GARAGES:

1) Garages gelegen zijde Dijlerivier:

Twee dubbelgarages: genummerd:

-G 1-2: vijf en veertig vierkante meters vier vierkante decimeters (45,4 m2).

met zes en twintig/tienduizendsten	26/10.000 sten
------------------------------------	----------------

-G 3-4: acht en veertig vierkante meters vijf vierkante decimeters (48,5 m2).

met acht en twintig/tienduizendsten	28/10.000 sten
-------------------------------------	----------------

Tien garages: genummerd:

-G 5: één en twintig vierkante meters één vierkante decimeter (21,1 m2).

met twaalf/tienduizendsten	12/10.000 sten
----------------------------	----------------

-G 6: vier en twintig vierkante meters acht vierkante decimeters (24,8 m2).

met veertien/tienduizendsten	14/10.000 sten
------------------------------	----------------

-G 7: twee en twintig vierkante meters drie vierkante decimeters (22,3 m2).

met dertien/tienduizendsten	13/10.000 sten
-----------------------------	----------------

-G 8: vijftien vierkante meters twee vierkante decimeters (15,2 m2).

met negen/tienduizendsten	9/10.000 sten
---------------------------	---------------

-G 9: groot achttien vierkante meters zes vierkante decimeters (18,6 m2).

met elf/tienduizendsten	11/10.000 sten
-------------------------	----------------

-G 10: groot achttien vierkante meters zes vierkante decimeters (18,6 m2).

met elf/tienduizendsten	11/10.000 sten
-------------------------	----------------

-G 11: groot achttien vierkante meters zes vierkante decimeters (18,6 m2).

met elf/tienduizendsten	11/10.000 sten
-------------------------	----------------

-G 12: groot achttien vierkante meters zes vierkante decimeters (18,6 m2).

met elf/tienduizendsten	11/10.000 sten
-------------------------	----------------

-G 13: groot achttien vierkante meters zes vierkante decimeters
(18,6 m²).
met elf/tienduizendsten 11/10.000 sten
-G 14: groot achttien vierkante meters zes vierkante decimeters
(18,6 m²).
met elf/tienduizendsten 11/10.000 sten

2) Garages gelegen achterzijde:

twee dubbelgarages: genummerd:

-G 15-16: acht en dertig vierkante meters twee vierkante
decimeters (38,2 m²).
met vier en twintig/tienduizendsten 24/10.000 sten
-G 17-18: zeven en dertig vierkante meters acht vierkante
decimeters (37,8 m²).
met vier en twintig/tienduizendsten 24/10.000 sten

3) Garages gelegen rechterkant ingang Brouwersstraat:

Een dubbelgarage: genummerd:

-G 19-20: zeven en dertig vierkante meters acht vierkante
decimeters (37,8 m²).
met vier en twintig/tienduizendsten 24/10.000 sten

tien garages: genummerd:

-G 21: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 22: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 23: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 24: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 25: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 26: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 27: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 28: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 29: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten
-G 30: groot vijftien vierkante meters (15 m²).
met negen/tienduizendsten: 9/10.000 sten

4) Garages zijde Brouwersstraat:

zes garages: genummerd:

-G 31: groot zeventien vierkante meters vier vierkante decimeters
(17,4 m²).
met tien/tienduizendsten: 10/10.000 sten
-G 32: groot zeventien vierkante meters vier vierkante decimeters
(17,4 m²).
met tien/tienduizendsten: 10/10.000 sten

-G 33: groot zeventien vierkante meters vier vierkante decimeters (17,4 m²).
met tien/tienduizendsten: 10/10.000 sten

-G 34: groot zeventien vierkante meters vier vierkante decimeters (17,4 m²).
met tien/tienduizendsten: 10/10.000 sten

-G 35: groot zeventien vierkante meters vier vierkante decimeters (17,4 m²).
met tien/tienduizendsten: 10/10.000 sten

-G 36: groot zeventien vierkante meters vier vierkante decimeters (17,4 m²).
met tien/tienduizendsten: 10/10.000 sten

Een dubbelgarage: genummerd:
-G 37-38: groot twee en dertig vierkante meters vijf vierkante decimeters (32,5 m²).
met achttien/tienduizendsten 18/10.000 sten

TOTAAL GARAGES: vierhonderd en acht/tienduizendsten
408/10.000 sten

B. PARKINGS:

Acht en twintig parkings gelegen in het middengedeelte der ondergrond, en elk groot elf vierkante meters vijf en twintig vierkante decimeters (11,25 m²).

-genummerd P 1, P 2, P 3, P 4, P 5, P 6, P 7, P 8, P 9, P 10, P 11, P 12, P 13, P 14, P 15, P 16, P 17, P 18, P 19, P 20, P 21, P 22, P 23, P 24, P 25, P 26, P 27, P 28.

met elk zeven/tienduizendsten: 7/10.000 sten of

TOTAAL PARKINGS: honderd zesennegentig/tienduizendsten:
196/10.000 sten

C. KELDERS:

- Acht en twintig kelders, gelegen kant Dijlerivier, genummerd: K 1, K 2, K 3, K 4, K 5, K 6, K 7, K 8, K 9, K 10, K 11, K 12, K 14, K 15, K 16, K 17, K 18, K 19, K 20, K 21, K 22, K 23, K 24, K 25, K 26, K 27, K 28:

elk groot ongeveer zes vierkante meters twee vierkante decimeters (6,2 m²).

met elk drie/tienduizendsten: 3/10.000 sten of

Samen: vierentachtig/tienduizendsten: 84/10.000 sten.

- Kelder nummer K 29, gelegen achterkant gebouw: groot acht en twintig vierkante meters drie vierkante decimeter (28,3 m²)
met zes/tienduizendsten 6/10.000 sten.

TOTAAL KELDERS: negentig/tienduizendsten 90/10.000 sten

TOTAAL ONDERGROND:

zeshonderd vierennegentig/tienduizendsten: 694/10.000 sten

TOTAAL VOOR HET KOMPLEKS:

Tienduizend/tienduizendsten 10.000/10.000sten

OVERZICHT:

-Gelijkvloers hoofdgebouw: drieduizend tweehonderd vijftien/tienduizendsten:	3215/10.000 sten
-Eerste verdieping hoofdgebouw: duizend zeshonderd vier en veertig/tienduizendsten:	1644/10.000 sten
-Tweede verdieping hoofdgebouw: duizend vierhonderd vijf en zestig/tienduizendsten:	1465/10.000 sten
-Derde verdieping hoofdgebouw: duizend tweehonderd acht en negentig/tienduizendsten:	1298/10.000 sten
-Vierde verdieping hoofdgebouw: duizend en twintig tienduizendsten:	1020/10.000 sten
-Vijfde verdieping hoofdgebouw: zeshonderd vier en zestig/tienduizend:	<u>664/10.000 sten</u>
<u>Totaal hoofdgebouw</u> : negenduizend driehonderd en zes/tienduizendsten:	9306/10.000 sten
-Garages ondergrond: vierhonderd en acht/tienduizendsten	408/10.000 sten
-Parkings ondergrond: honderd zes en negentig/tienduizend stenen:	196/10.000 sten
-Kelders ondergrond: negentig/tienduizendsten	<u>90/10.000 sten</u>
<u>Totaal ondergrond</u> : zeshonderd vier en negentig tienduizendsten:	<u>694/10.000 sten</u>
<u>ALGEMEEN TOTAAL:</u>	10.000/10.000 sten

OPSCHORTENDE VOORWAARDE.

Betreffende de verdeling in tienduizendsten van de globale kantoormodule GV vooraan op het gelijkvloers zijde Brouwersstraat, bestaande uit GV/A, GV/B, GV/C en GV/D, zegge samen hiervoren beschreven met DUIZEND NEGENHONDERD ACHTENVEERTIG/TIENDUIZENDSTEN (1.948/10.000 stenen), en inzake

- de privémodules op vierde verdieping genummerd IV/1, IV/2, IV/3, voor respectievelijk zesenzestig eenheden, éénentachtig eenheden en tachtig eenheden, in de gemene delen, en voor

-de privémodules op de vijfde verdieping namelijk V/1, V/2, V/3, voor respectievelijk vijfendertig eenheden, ééneenzestig eenheden en drieënzeventig eenheden in de gemene delen, wordt hierbij opgemerkt dat deze toedeling van gemene delen gebeurt onder OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN BEKOMEN VAN EEN BIJKOMENDE EN WIJZIGENDE BOUWVERGUNNING, meer bepaaldelijk omtrent de privémodules gelegen en te bouwen op de vierde en vijfde verdieping, welke thans nog niet zijn opgenomen in de goedgekeurde bouwplannen van de architect noch de bestaande bouwtoelating, doch welke gepland worden in de latere bouw te worden opgenomen en alsdan geacht worden van meet af aan deel uit te maken van het ganse complex, zoals het hiervoor in detail is omschreven.

Gezien er thans dus, zoals gezegd, nog geen bouwvergunning bestaat voor deze privémodules op vierde en vijfde verdieping, worden de éénheden erop betrekking hebbende, zegge samen de DRIEHONDERDZESENNEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN (396/10.000 stenen), VOORLOPIG toebedeeld aan de globale kantoormodule GV vooraan op het gelijkvloers zijde Brouwersstraat, welke dus zal deelnemen à rato van TWEEDUIZEND DRIEHONDERD VIERENVEERTIG/TIENDUIZENSTEN (2.344/10.000 stenen) in de gemene delen waaronder de grond.

In geval de wijzigende bouwtoelating later wordt verleend, zullen de alsdan goedgekeurde privémodules de eenheden toebedeeld krijgen zoals hiervoren voorzien, en zal van de globale kantoormodule GV vooraan gelijkvloers, zijde Brouwersstraat, evenredig veel eenheden in gemene delen worden afgenomen; dit zal het voorwerp uitmaken van een wijzigende basisakte, welke zal opgemaakt worden door dezelfde partij als huidige basisakte, als zijnde een wijziging enkel betrekking hebbend op zekere goederen, tot alsdan niet privaatief toegewezen en geen weerslag hebbend op de overige delen der gemene delen of mede te ondertekenen door de eigenaar van kantoor module GV gelijkvloers, zijde Brouwersstraat, indien deze kavel, of een deel ervan ,met overeenstemmende delen in de gemene delen ondertussen toch zou zijn toegewezen aan een mede eigenaar. Zodoende zijn alle andere eenheden in gemene delen als definitief te aanzien, en is enkel de toebedeling van tienduizendsten voor de globale kantoormodule GV vooraan op het gelijkvloers, en de privémodules IV/1, IV/2 en IV/3, op de vierde en V/1, V/2 en V/3 op de vijfde verdieping alhier ten voorlopige titel aangegeven; namelijk als zijnde afhankelijk van een latere bouwtoelating.

IV. Types.

* De private kavels van het hoofdgebouw worden in volgende types ingedeeld:

- 1) Kantoren waarvan men de oppervlakte en de indeling kan kiezen naar gelang het verenigen tot één geheel van een aantal kantoormodules.
- 2) Appartementen of studio's, waarvan men de oppervlakte en de indeling kan kiezen, naargelang het verenigen tot één geheel van één of meerdere privémodules.

* De private kavels van de ondergrond bestaan uit garages, parkings en kelders.

De indeling in privémodules, kantoormodules, garages, parkings, en kelders staat aangeduid op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door de heer Piet Reynaert, architect, hoger vernoemd.

VI. Samenvoeging en splitsing van kavels.

Indien twee of meer modules van het kompleks worden samengevoegd tot één kavel, dan zal die kavel in de medeëigendom waartoe hij behoort, het totaal van de tienduizendsten vertegenwoordigen die aan elk van de samengevoegde modules werd toegekend.

Hetzelfde geldt voor de samenvoeging van meerdere garages en/of kelders tot één kavel.

De "BOUWHEER" zal ook een private kavel in meerdere kleine kavels kunnen verdelen en daartoe gebeurlijk bijkomende nutsvoorzieningen, toegangen, verluchtingen en/of verlichtingen kunnen maken. Hij zal instaan voor de juiste verdeling der tienduizendsten over de verschillende kleinere kavels, die in totaal het aantal tienduizendsten van de verdeelde kavel moeten vertegenwoordigen, bijvoorbeeld onderverdeling voor de kantoren of latere verkoop van een deel van een appartement, enzovoort.

VII. Uitbreiding - Aansluiting.

Teneinde het aspekt van het kompleks te verfraaien, het architectonisch geheel te beklemtonen en het gebruiksgenot te vergroten, wordt aan de "BOUWHEER" uitdrukkelijk de macht gegeven alle erfdiensbaarden, gemeenschappen, bijzondere bepalingen en vergunningen gemeenschappelijk te maken met alle eigendommen die rechtstreeks of onrechtstreeks aan het kompleks grenzen of het omringen, zowel bovengronds als ondergronds.

Zo zal de "BOUWHEER" met de aangrenzende eigenaars overeenkomsten kunnen afsluiten om die eigendommen op het kompleks te laten aansluiten, zonder dat deze hierdoor mede onder het stelsel van medeëigendom van het kompleks vallen, doch enkel juridisch ermee verbonden zijn door erfdiensbaarheden van door- en overgang langs toegang, trap en lift, van nutsvoorzieningen enzovoort.

Anderzijds kan de "BOUWHEER" ook op bedoelde eigendommen dergelijke voorzieningen vestigen in voordeel van het kompleks.

De "BOUWHEER" kan daartoe de plannen van de gemeenschappelijke delen van het kompleks, van de onverkochte private kavels, of, op hun verzoek, van de eigenaars van reeds verkochte private kavels, wijzigen en de reeds bestaande konstrukties verbouwen en aanpassen aan de nieuwe toestand, onder leiding en toezicht van de architect van het kompleks en zonder een minderwaarde of een nadelige verandering hierdoor aan het kompleks te veroorzaken. In geval van wijzigingen aan de basisakte, zullen de onderscheiden "Bouwheren" hiervan schriftelijk in kennis gesteld worden.

In dergelijke gevallen zal een herverdeling gedaan worden van de aandelen in de kosten van het onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke delen die ook dienstig zijn voor de aangesloten eigendommen, zoals ook de kavels van het kompleks zullen bijdragen in de kosten van de aangesloten gemeenschappelijke delen, die dienstig zijn voor het kompleks.

De mandataris van de "BOUWHEER" kan alléén, zonder tussenkomst van de medeëigendom van het kompleks of van de eigenaars van de private kavels, overeenkomsten sluiten met bedoelde eigendommen. Hij zal echter een kopie van die akten overmaken aan de beheerder van de medeëigendom, die de medeëigenaars zal inlichten op de eerstvolgende algemene vergadering.

Door het enkel feit van hun aankoop bekrachtigen de eigenaars der private kavels van het kompleks deze mogelijkheden of geven zij volmacht aan de mandataris van de "BOUWHEER" om deze te verwezenlijken.

De architect van het kompleks zal tevens tijdens de opbouw van het kompleks, indien er aanleiding toe bestaat, een deel der gemene gang kunnen voegen bij een privatieve kavel, indien er zich in dat stuk van de gang geen toegangsdeur tot een andere kavel bevindt, met dien verstande dat het deel der gang dat aldus bij een privatieve kavel gevoegd wordt ten allen tijde gemeenschappelijke eigendom blijft, doch met uitsluitend privatief gebruik voor de kavel waarbij hij gevoegd wordt. De eigenaar van dergelijke kavel zal dan ook het volledige onderhoud en herstel ten zijne laste nemen, zonder enig verhaal op de mede-eigenaars.

Een dergelijk langdurig gebruik kan op geen enkele wijze een titel vormen door verjaring of anderszins voor privatieve eigendomsverwerving.

Opmerking: Teneinde de stadsreglementering inzake parkings en garages, verplichtend bij te voorzien bij het bouwen van appartementen, studio's en burelen, te eerbiedigen, worden de in dit kompleks voorziene garages en parkings enkel en uitsluitend stedenbouwkundig verbonden met het gebouw waarvan in deze akte sprake; elke stedenbouwkundige verbinding van garages of/en parkings met andere omliggende gebouwen zal dus niet mogelijk zijn, teneinde in overeenstemming te blijven met de stadsreglementering omtrent garages en parkings. Indien er garages of parkings te kort zouden blijken te zijn in huidig voorziene kompleks, zal de overeenstemmende kostprijs van stadstaksen ten laste vallen van de "BOUWHEER".

VIII. Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen.

Uit het feit dat het kompleks met zijn diverse onderdelen een architectonisch geheel vormt, door de juridische verdeling van het kompleks in bijzondere gemeenschappen, onderonverdeeldheden en private kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden, gemeenschappen en bijzondere bepalingen, die voortspruiten uit de aard en de indeling van het kompleks en zijn onderdelen, uit de bestemming des huisvaders, voorzien in artikels 692 en volgende in het burgerlijk wetboek, uit de aard, de ligging en de bestemming der kavels, uit de plannen van de architect, uit de uitvoering der werken, uit de overeenkomsten tussen de partijen die deze basisakte onderschrijven in akten van verkoop, verhuring en dergelijke of zelfs uit het gebruik van private kavels of van de gemeenschappelijke delen.

De hierna volgende paragrafen worden enkel ten titel van voorbeeld gegeven en mogen niet beperkend worden opgevat.

1. Zo gelden onder meer bedoelde erfdiensbaarheden, gemeenschappen en bijzondere bepalingen:

- voor de zichten en lichten die zouden bestaan tussen private kavels onderling of ten overstaan van het gemeenschappelijk domein;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, riolen, aëra's en andere delen;

- voor de leidingen en kanalisaties van alle aard, zoals voor water, gas, electriciteit, telefoon, parlofoon, radio- en/of televisiedistributie, voor aansluiting op een gemeenschappelijke antenne, vuil- en/of luchtkokers en schouwen, evenals voor het onderhoud ervan;

- voor de rechten van doorgang en overgang die worden bedongen of die uit de konstrukties ontstaan; voor de verwarmingsinstallaties;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden die ontstaan uit een doelmatig gebruik van het kompleks, onder meer van al wat installatie, onderhoud, herstelling, enzovoort betreft.

2. De individuele eigenaar van een kavel kan, in samenwerking met en onder toezicht van de architect, de indeling in private kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering der werken en aan zijn wensen. Ook kunnen, voor de uitvoering der werken of voor een doelmatiger indeling en gebruik van het kompleks en zijn samenstellende delen, wijzigingen of verplaatsingen aan de gemeenschappelijke delen worden gebracht, zonder dat de eigenaars van private kavels hierdoor enige vordering kunnen instellen of enige vergoeding kunnen eisen.

Voor dit recht van aanpassing zal de "BOUWHEER" een mandaris aanstellen die de mogelijkheid heeft alléén de wijzigende basisakte en de wijzigingsakte op te stellen, zonder tussenkomst van de individuele eigenaars van reeds verkochte kavels en de wijzigingsakte.

Wijzigingen in de voorziene materialen zijn onder toezicht van de architect toegelaten indien die gerechtvaardigd zijn door de schaarste van de materialen of door een betere afwerking voor zover de kwaliteit niet minderwaardig wordt.

Kleine afwijkingen tussen de afmetingen, voorzien op de plannen en de maten van de werkelijke uitvoering, moeten door de rechtverkrijgander gedoogd worden zonder schadevergoeding of prijsvermindering.

Al deze wijzigingen mogen in geen enkel geval een echte minderwaarde of omvangrijke vermindering voor de private kavels of voor het kompleks tot gevolg hebben.

3. Bijkomende schouwen voor verluchting of verwarming mogen door de "BOUWHEER" steeds worden aangebracht in de gemeenschappelijke delen of er tegenaan. Zulks geldt ook voor bijkomende liften, trappen, pompen enzovoort.

4. De "BOUWHEER" behoudt zich het recht voor op de gemeenheid van de scheidsmuren en afsluitingen op de grenzen tussen het kompleks en aangrenzende eigendommen van derden.

Bijgevolg heeft de mandataris van de "BOUWHEER" het recht om in naam van alle medeëigenaars de prijs te ontvangen voor de gemeenmaking van die muren en afsluitingen, over te gaan tot de meting en de schatting van die muren, de processen-verbaal der gemeenmakingen te doen opstellen, te ondertekenen, te laten registreren en kwitantie voor de prijs van overname te geven.

5. Electriciteit: In de ondergrond, is naast het gemeenschappelijk tellerlokaal een lokaal voorzien voor een hoogspanningscabine. Alle contracten inzake verhuring, erfpacht of andere rechten met de electriciteitsmaatschappij, zullen door de mandataris van de "BOUWHEER" kunnen getekend worden.

6. Bijzondere erfdiensbaarheid:

In een vroegere akte van notaris De Bruyne, alsdan te Leuven, op acht en twintig september negentienhonderd zeven en dertig waarbij de consoorten Bossu een deel van het eigendom aankocht jegens de NV "Etablissements Van Ex-Toelen", staat letterlijk het volgende:

"Du côté de la rue Coutereel, le passage donnant issue dans cette rue est surplombée par les constructions de la maison y côtelée numéro 36. Le terrain, c'est à dire le fond de ce passage jusqu'à la rue fait partie de la présente vente, mais est grevée de la dite servitude créée par destination de père de famille."

"Le mur séparatif entre la cour intérieure de la société venderesse et le bâtiment à trois étages vendu, sera mitoyen dans toute son épaisseur et hauteur et dans toute son étendue, l'acquéreur pourra néanmoins le démolir en lui laissant une hauteur de trois mètres et cinquante centimètres au minimum, sauf à maintenir ce mur dans la partie ou la venderesse a des bâtiments qui y sont adossés.

...

"L'acquéreur devra tolérer l'écoulement des eaux tel que celui-ci se fait actuellement de la cour venderesse vers la Dyle en passant en dessous de la partie vendue. En cas de nécessité la société venderesse aura le droit de faire exécuter par chez l'acquéreur les travaux pour déboucher le conduite d'eaux y établie."

De "BOUWHEER" zal zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en plichten van de "EIGENAAR" aangaande de hiervoor aangehaalde bepalingen voor zover zij nog van toepassing zijn.

7. Het bij deze in medeëigendom gebrachte eigendom is gelegen in de zone "Herwaarderingsplan Coutereelstraat", goedgekeurd door de gemeenteraad der Stad Leuven in zitting van zeven en twintig juni negentienhonderd drie en tachtig, en waarvan het punt 14 luidt als volgt:

Fiets- en voetgangersdoorgang:

"Deze doorgangen moeten worden aangelegd wanneer de bestemming van de zone waar ze doorheen lopen wordt gerealiseerd."

"14.1 De aangegeven richting is bindend. Bij het vastleggen van de rooilijn (zie art. 1.15) kan parallel aan deze richting een afwijkingmarge van maximum twintig meter toegestaan worden."

"14.2 Alle gemotoriseerd verkeer is uitgesloten."

"14.3 De minimum breedte en hoogte van zulk een doorgang bedragen respectievelijk 1,5 m en 2,5 m."

8. Hypotheekbeperking, delegatie van fondsen: Tijdens de oprichting van het gebouw "Residentie Minnepoort", voormeld, zullen geen onverdeelde delen in de grond en constructies, noch privatieve delen, in onderpand mogen worden gegeven voor het bekomen van hypothecaire leningen, behoudens uitdrukkelijke en voorafgaandelijke akkoorden terzake met de "BOUWHEER", bij monde van zijn gevolmachtigde, en op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de tegoeden van deze leningen enkel zouden worden gedelegeerd aan de "BOUWHEER", teneinde de gezamenlijk opgenomen verplichtingen te kunnen voldoen.

IX. Reglement van medeëigendom.

Er wordt een reglement van medeëigendom opgemaakt om de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen en om de rechten en plichten, voortspruitend uit de verdeling in private kavels, in bijzondere gemeenschappen en in onderonverdeeldeheden, alsmede het beheer van de gemeenschappelijke delen, vast te leggen.

Dit reglement omvat, vult aan en bepaalt nader het onroerend statuut van de verdeling, privaats eigendom en medeëigendom, de rechten en plichten met betrekking tot de private kavels en de gemeenschappelijke delen, de gemeenschappelijke kosten en ontvangsten, de schikkingen in geval van vernieling van het kompleks, het beheer van het gemeenschappelijk domein en diverse andere schikkingen.

Dit reglement is van reëel recht; het kan aangevuld worden, zoals in artikel 65 van het reglement bepaald, met bijzondere reglementen van inwendige dienst die geen deel uitmaken van het zakelijk statuut en enkel tot doel hebben de leefregels in het kompleks te bepalen en vast te leggen.

BESLUIT.

Ingevolge voorafgaande uiteenzetting en basisakte is zowel de grond als de erop te richten bouwwerken thans gesplitst in terrein, hoofdgebouw, ondergrond, en ontmoetingslokaal. Deze eenheden zijn op hun beurt verdeeld in onderscheiden en afzonderlijke kavels, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van aanwijzing of overdracht zowel onder levenden als bij overlijden, vestiging van hypotheek, beslag enzovoort.

De grond en de erop te richten konstrukties zijn derhalve vanaf dit ogenblik onderworpen aan het regiem van medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid.

De aanwijzing of overdracht van een private kavel behelst impliciet de aanwijzing of overdracht zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen in de gemeenschappen die erbij behoren.

Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheeken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten: ze bezwaren het privaat gedeelte samen met de aandelen in de gemeenschappen die erbij behoren en waarmee dit private gedeelte onafscheidelijk verbonden is.

BIJLAGEN.

Volgende stukken worden door de "EIGENAAR" in eigen naam en in naam van de "BOUWHEER" aan ondergetekende notaris overhandigd en blijven als bijlagen aan onderhavige akte gehecht:

a)-het reglement van medeëigendom

b)-A. de bouwvergunning.

B. de goedgekeurde plannen, met name:

- 1) het grondplan der kelderverdieping
 - 2) grondplan gelijkvloers
 - 3) grondplan eerste verdieping
 - 4) grondplan tweede verdieping
 - 5) grondplan derde verdieping
 - 6) grondplan vierde verdieping
 - 7) grondplan vijfde verdieping of dakverdieping
 - 8) grondplan buitengevels
 - 9) grondplan doorsnede en binnengevels
 - 10) situatie- en inplantingsplan
- c)-het geheel der indelingsplannen van de ondergrond, eerste, tweede, derde, vierde, en vijfde verdieping, bestaande uit zeven bladzijden, die de juiste indeling, aanduiding van privatieve delen en de gemeenschappelijke delen aanduiden en dergelijke meer, en zoals deze uit te voeren zijn.
- d)-een beknopte samenvatting van het algemeen lastenkohier der werken.

Bevestiging van identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken de identiteit en rechtsbekwaamheid van de verschijnende partij, zoals in onderhavige akte staat vermeld.

Woonstkeuze.

Verschijnende partij doet woonstkeuze ten kantore van ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Leuven, Bondgenotenlaan, 134, in het Notarishuis. Na voorlezing heeft de verschijnende partij, vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, getekend.

Getekend: Reynaert Piet, Van den Weghe P..

Geregistreerd F 892/88 twaalf bladen twee renvooien te Leuven 2de kantoor der registratie op 22 december 1988 boek 1181 blad 44 vak 1, ontvangen: tweehonderd vijf en twintig frank, de Ontvanger, (get) E.L. Meeus.

"RESIDENTIE MINNEPOORT"

te 3000 Leuven, Brouwersstraat 1.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOMHOOFDSTUK I. - BEPALING EN VERDELING VAN HET KOMPLEKS.ARTIKEL 1. BEPALING VAN HET KOMPLEKS.

Het bij deze te verdelen kompleks, genaamd "Residentie Minnepoort" wordt opgericht te Leuven, Brouwersstraat, 1-3 en is nader beschreven in de basisakte, waaraan dit reglement gehecht is.

De grond waarop gebouwd wordt is gekadastrerd te Leuven volgens titel sectie F nummer 817/X groot zeven aren vier en zestig centiaren en nummer 817/Y groot twee en twintig aren acht en twintig centiaren, samen groot volgens kadaster dertig aren acht en twintig centiaren.

ARTIKEL 2. BESCHRIJVING VAN DE VERDELING.

Benevens de gemeenschappelijke delen - zoals de grond en de ruwbouw, de gemeenschappelijke kelders, de doorgangen en toegangen - bestaat het kompleks uit private kavels, die beschreven staan in de basisakte, zijnde onder meer een of meerdere samen te voegen privémodules, garages, parkings, kantoormodules, kelders enzovoort.

Elke private kavel omvat een gedeelte in private en uitsluitende eigendom en daarenboven een aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het kompleks, welke aandelen bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De samenstellende beschrijving en het aantal aandelen in de medeëigendom van elke private kavel staan vermeld in de basisakte.

Indien twee of meer kavels tot één kavel worden omgevormd, zal die kavel in de medeëigendom het totaal van de tienduizendsten vertegenwoordigen, die aan elk van de samengevoegde eigendommen werden toegekend.

De "BOUWHEER" zal ook een private kavel in twee of meer kleinere kavels kunnen verdelen, die samen echter het aantal tienduizendsten van de verdeelde kavel moeten vertegenwoordigen.

Opmerking: met de terminologie "kavel" wordt beddeld hetgeen uiteindelijk aan een enkele individuele eigenaar wordt toebedeeld: dit kan zijn één enkele privémodule of kantoormodule, ofwel meerdere privémodules of kantoormodules die samengevoegd worden tot één "kavel", of één of meerdere garages, parkings en/of kelderruimten.

De "Bouwheer" is de groepering van een aantal personen en /of instellingen, welke samen gepland hebben dit project te bouwen, en zowel privatieve delen toegewezen krijgen als deelhebben voor een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken.

Behoudens de gedwongen onverdeeldheden uit kracht der wet en de basisakte, bestaat er geen solidariteit of ondeelbaarheid tussen de verschillende deelhebbende personen van de "Bouwheer"; er wordt noch een feitelijke vennootschap noch welke andere vorm van deelneming, groepering beoogd; elk is dus verantwoordelijk voor de hem/haar toegewezen privatieve kavels en de erop betrekking hebbende gemeenschappelijke delen. Deze regel geldt zowel naar de derden als tussen de betrekkingen onder mede-bouwers.

ARTIKEL 3. PLANNEN.

De plannen van de konstrukties worden blijvend gehecht aan de basisakte om samen titel te vormen.

ARTIKEL 4. ZAKENRECHTERLIJK STATUUT.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement of van de basisakte wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577/bis, paragrafen 9, 10 en 11 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privé-eigendom.

Aan ieder van deze kavels is bijhorig een onverdeeld aandeel verbonden in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van medeëigendom.

Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet vervreemd worden dan met de "kavel" waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan die kavel werd toegekend.

HOOFDSTUK II. PRIVAAT BEZIT EN MEDE-EIGENDOM.Sektie I. Privaat bezit.ARTIKEL 5. BEGINSSEL.

Maken het voorwerp uit van privaat eigendom, al de gedeelten van het goed die voor het uitsluitend gebruik van één medeëigenaar bestemd zijn.

ARTIKEL 6. BESCHRIJVING VAN DE PRIVAATIEVE ZAKEN.

Volgende zaken zijn onder meer privaatief:

- 1) De samenstellende elementen van de kavels en hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:
 - de vloerbekledingen met de chape en de eerste ondervloer, met uitzondering van de gemene gewelven en betonskelet;
 - de bekleding van de muren en zolderingen binnen de kavels;
 - de binnenmuren in de kavels, behalve de muren die tevens steunmuren zijn;
 - de binnenafsluitingen, deuren, ramen met hun bekledingen en kaders;
 - voor de garages de eigenlijke garage en de wentelpoort, en voor de kelders de eigenlijke ruimte en de deur, voor de parkings de eigenlijke ruimte van de parking;
 - de betegeling der terrasbevloering indien die bevloering aangelegd wordt;
 - de verwarmingselementen van de centrale verwarming en de leidingen binnen de kavels;
 - de toe- en afvoerleidingen binnen elke kavel en uitsluitend voor die kavel bestemd, zoals voor aansluiting op electriciteit, water, telefoon, verwarming, radio- en televisiedistributie;
 - de installatie van parlofoon en deuropener binnen de kavels;
 - de sanitaire installaties en leidingen binnen de kavels;
 - en in het algemeen alles wat zich binnen een kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

- 2) Aanhorigheden die zich buiten een private kavel bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

De delen van de installaties van parlofoon, deuropener, de bellen aan de ingangdeuren, de brievenbussen, de platen die de naam en het beroep aanduiden van de bewoners, behalve de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

Bondig samengevat al hetgeen tot uitsluitend gebruik van de eigenaar of gebruiker van een bepaald appartement dient, met inbegrip van hetgeen zich buiten het appartement bevindt, doch uitsluitend dienstig is voor een bepaald appartement, ter uitzondering van die zaken welke hetzij in de basisakte hetzij in het reglement van reglement van mede-eigendom voorzien zijn als privaatief gebruik doch waarvan uitdrukkelijk vermeld is dat ze in gemeenschap blijven.

3) Sommige private kavels hebben daarenboven nog bijzondere private delen die liggen buiten de kavels, en die private eigendom zijn of worden van die kavels, hetzij door hun bijzondere bestemming hetzij door de wil van de eigenaar van bepaalde kavels.

Zulks geldt ondermeer voor volgende kavels:

- a) bij alle kavels: de trappen, leidingen enzovoorts naar vertikaal of horizontaal aangrenzende kavels die aan dezelfde eigenaars toebehoren,
- b) alle ondergrondse ruimten die door de "BOUWHEER" aan een private kavel werden toegevoegd.

Sektie II. Medeëigendom.

ARTIKEL 7. BEGINSSEL.

De delen van het kompleks die bestemd zijn of dienstig zijn voor alle kavels van het kompleks, behoren in medeëigendom aan alle private kavels van het kompleks, tenzij het privaatief gebruik ervan werd toegestaan aan bepaalde eigenaars met uitsluiting van anderen.

Die delen behoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan de medeëigenaars, in verhouding tot de aandelen aan elke private kavel toegekend in de basisakte.

ARTIKEL 8. BEPALING.

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

- de bebouwde grond omfattende het hoofdgebouw en het ontmoetingslokaal gebouwd achteraan in de tuin, de niet-bebouwde grond, de werken en beplantingen in het groengedeelte, de uitweg van en naar de Coutereelstraat;
- de fundamente en steunmuren, het skelet van het kompleks en de kanalen; de buitenmuren of gevels, met inbegrip van de kademuren aan de Dijle;
- de bekleding en de versiering of in één woord, het geheel van de gevels;
- de schouwlijven en -koppen evenals de verluchttingsbuizen of verluchttingskokers;
- de dakbekleding en zijn afvoerbuizen;
- de terrasconstructies met erbijhorende bloembakken;
- het algemeen rioolnet, de putten en de pompinstallaties;
- de kanalen voor water, gas en electriciteit voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen;
- de kanalen voor telefoon, radio- en televisieontvangst, voor zover deze voor gemeenschappelijke gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen; indien deze echter niet bestemd zijn voor algemeen gebruik, zijn deze kanalen private eigendom van de kavels waartoe ze bestemd zijn, zelfs voor de delen ervan die buiten de appartementen liggen;
- doorheen het gehele gebouw, zowel hoofdgebouw als ondergrond: alle inkomdeuren der gemene delen ter uitzondering der deuren van de private kavels, garagepoort van en naar de Brouwersstraat, de trapzaal met trap, de lift en liftkoker en de ingangdeuren der lift op elke verdieping, de verlichtingstoestellen op elke verdieping, de apparatuur voor brandbeveiliging zoals branddetectoren, de brandslangen en kranen, eventuele noodtrappen.
- over gans het gebouw de beveiligingsinstallatie met alle technische bijhorigheden ervan zich bevindende buiten een private kavel.

ARTIKEL 9. NADERE BESCHRIJVING PER VERDIEPING.

Naast de hier voorafgaande algemene beschrijving der gemene delen, zijn onder meer als gemeenschappelijk op te vatten tussen alle mede eigenaars van het kompleks;

- in de ondergrond: de kelders of bergingen die de "BOUWHEER" kan voorzien voor gans het kompleks, zoals stalling voor fietsers en brommers, tellerlokaal, hoogspanningslokaal, sas, hall, installatie van parlofoon en deuropener voor deze inkom vanuit de ondergrond, berging voor huisvuil, berging voor tuingerief, nooduitgang met trap naar tuin, de doorritten en toegang van en naar de Brouwersstraat, de garagepoort.
- gelijkvloers: Inkomhall met inbegrip van de voordeur, de installatie van parlofoon en deuropener voor deze inkom, traphall en trap naar de verdiepingen, gang, containerlokaal voor huisvuil, berging kuisgerief, de privémodules GV/1 en GV 2, welke zullen ingericht worden, deels als conciërgerie, deels als onthaalruimte, telefax- en fotokopielokaal, en gemeenschappelijke toiletruimtes, de kelderdeur met trap naar ondergrond.
- eerste verdieping: hall, gangen en vergaderzaal met toiletruimten, toegangsdeuren tot deze ruimten.
- tweede verdieping: hall, gangen, archiefruimte met toiletruimten, toegangsdeuren tot deze ruimten.
- derde verdieping: hall, gangen.
- vierde verdieping: hall, gangen.
- vijfde verdieping: hall, gang.

Opmerking: Op de vierde en vijfde verdieping zijn in de basisakte de privémodules IV/1, IV/2 en IV/3 en V/1, V/2 en V/3 voorzien. Ingevolge de opschortende voorwaarde voorzien in de basisakte, tot het bekomen van een aanvullende bouwvergunning, zullen deze privémodules, indien er geen bouwtoelating voor gegeven wordt, vervangen worden door twee zolderruimten, zoals reeds voorzien op de plannen waarvoor reeds een bouwvergunning werd afgeleverd.

Deze zolderruimten zullen alsdan deel uitmaken van de gemeenschap.

ARTIKEL 10. BINNENMUREN.

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

ARTIKEL 11. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN IN MEDEGENOT ÓF EXCLUSIEF GENOT.

1) De onbebouwde delen van de grond of tuin kan worden opgesplitst in drie delen:

-a) de tuin gelegen zijde Dijlerivier: deze zal ter exclusieve beschikking staan inzake gebruik van de aanpalende privémodules of gevormde kavels, elk afzonderlijk voor de belendende kavel, zoals aangeduid op het hierbijgevoegde plan. Ieder perceel zal op kosten van de gemeenschap afgezet worden met scheidingsmuurtjes.

-b) de binnentuin in het hoofdgebouw palend aan de burelen: deze zal ter exclusieve beschikking staan inzake gebruik van de burelen op het gelijkvloers, met dien verstande dat hier geen afzonderlijke afscheiding voor de belendende kavel zal geschieden. Deze tuin zal als een geheel worden aangelegd en dient als een geheel behouden te blijven.

-c) de tuin, gelegen achteraan, achter het afzonderlijk gelegen ontmoetingscentrum en met uitweg naar de Coutereelstraat, staat ter algehele beschikking en gebruik van alle private kavels samen, zoals onder meer toegang en gebruik van ontmoetingslokaal, trap van en naar de ondergrondse garages enzovoort.

De aanleg en de beplantingen van deze tuintjes zullen gedaan worden door de zorgen en op kosten der "BOUWHEER" (gemene kosten), het onderhoud en vernieuwing der planten zal ten laste vallen van de individuele kavels die er het genot van hebben (hetzij privé, hetzij gemeenschappelijk), elk voor hun deel.

Het onderhoud en vernieuwing zal echter in overeenstemming moeten zijn en van een eenvormig type zoals door de oorspronkelijke tuinarchitect werd voorzien.

De eigendom der grond blijft evenwel telkens van de gemeenschap der mede-eigenaars; een exclusief toekennen van genots- of gebruiksrechten zal nooit kunnen ingeroepen worden als vestiging van erfdiensbaarheid, verkrijgende verjaring, of andere vorm van eigendomrecht op de deeltjes grond .

2) De terrassen op de verdiepingen, vormend telkens het dak der verdieping eronder zijn gemeenschappelijk doch dienen tot het uitsluitend gebruik der privémodule of -modules waaraan zij palen. Het gewone onderhoud ervan, evenals eventuele aanleg van bevloering , is volledig ten laste van de private kavels die er het gebruik van heeft.

De herstellingen ervan zoals ondermeer ingevolge afbrokkeling , herschildering, of dakinsijpeling vallen echter ten laste van de gemeenschap, gezien deze terrassen deel uitmaken van de constructie van het gebouw.

Aanleg van bevloering, aanbrengen van zonnetenten of veranda's, zowel in de tuintjes dienend tot privaatief gebruik der privémodules, als op de terrassen, is toegelaten, doch dienen van een eenvormig type te zijn volgens aanduidingen verstrekt door de architect. De kosten van aanleg ervan zijn evenwel uitsluitend ten laste van de eigenaar der aanpalende privé-kavel.

3) Het ontmoetingslokaal, gelegen achteraan in de tuin zal dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle medeëigenaars van het kompleks, evenals al wat zich er in bevindt: toegangsdeuren, verwarming, verlichtingsapparaten en meer in het algemeen alles wat er door de "BOUWHEER" zal worden in voorzien.

Indien echter één of meerdere kavels een specifiek gebruik van dit lokaal zouden voorzien, kan door de Raad van Bestuur bepaald worden dat een vergoeding voor het gebruik zal dienen betaald te worden aan de gemeenschap en/of dat de kosten en het onderhoud ervan ten dele of volledig door die gebruikers zal gedragen worden.

4) Delen der gemeenschappelijke gangen die zoals voorzien in de basisakte bij een private kavel kunnen gevoegd worden, dienen enkel tot het privaatief gebruik van die private kavel, mits het gewone onderhoud ervan, maar blijven eigendom van de gemeenschap: hier ook zal een langdurig gebruik geen titel kunnen vormen van eigendom, erfdiensbaarheid of andere rechtsfiguur voor eigendomrecht, daar het enkel bedoeld is als exclusief genots- en gebruiksrecht.

5) De conciërgerie in de modules GV/1 en GV/2 is gemeenschappelijk; de kosten ervan vallen ten laste van de gemeenschap.

De onthaalruimte, toiletruimten en dergelijke, welke in de modules GV/1 en GV/2 eventueel kunnen worden ingericht, zijn eveneens gemeenschappelijk, zoals ook de vergaderzaal op de eerste verdieping en de archiefkamer op de tweede verdieping, beiden met aanhorigheden.

De gebruikers van deze ruimtes zullen echter een huurgeld dienen te betalen waarvan het bedrag zal worden vastgesteld door de Raad van Bestuur. Alle erbij horende kosten van verbruik en van onderhoud zullen eveneens ten hunnen laste vallen. Deze huurgelden en andere vergoedingen zullen geïnd worden ten name van de algemeenheid der mede-eigenaars en in de gemeenschappelijk beheerde kas gestort worden, ter dekking van gemene kosten .

Forfaitair karakter van de aandelen in medeëigendom: De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake hiervoor zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke schatting van de kavels waarop zij betrekking hebben.

Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet gewijzigd worden, onder voorbehoud van wat gezegd word in artikel 43 "bijzondere machten, speciale meerderheid".

HOOFDSTUK III. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

SECTIE I. PRIVATIEVE ZAKEN

ARTIKEL 12. ALGEMENE BEGINSELEN

De eigenaars beschikken over en genieten van hun respectieve kavels binnen de grenzen bepaald door het huidig reglement en door de wetten, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van zijn medeëigenaars en niets te ondernemen dat zou schaden aan de stevigheid of het uitzicht van het gebouw.

Geen enkele doorboring, versiering, ophanging aan de buitenmuren of gevels zal derhalve kunnen toegestaan worden.

ARTIKEL 13. SAMENVOEGEN EN SPLITSING VAN KAVELS.

In principe hebben de individuele eigenaars niet het recht een deel van een kavel te vervreemden, over te dragen of af te staan, behalve als het gaat over gehele eenheden van privémodules, garages, parkings, kelders. Voor de burelen zullen onderverdeling mogelijk zijn per kantoormodule, naar inzicht der mede bouwers en latere rechthebbenden, doch rekening houdend met bestaande vaste gegevens inzake ramen, deuren, aanpalende kavels enzovoort.

Volgens de basisakte heeft de "BOUWHEER" steeds het recht private kavels te splitsen en te herverdelen.

Tussen belendende medeëigenaars kan een deel van een kavel bij een aangrenzende kavel worden gevoegd indien daardoor geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen ontstaat. In dat geval wordt de herverdeling van de aandelen van de betrokken kavels in de medeëigendom gedaan in de authentieke akte van verkoping, zonder dat het totaal van de aandelen van de betrokken kavels mag gewijzigd worden.

Indien de splitsing evenwel enige verandering aan de gemeenschappelijke delen brengt, is vooraf de toestemming vereist én van de architect van het kompleks, én van de algemene vergadering die in dat geval enkel kan beslissen met inachtneming van de bijzondere meerderheid voorgeschreven in artikel 43 van dit reglement.

Verbindingen mogen tot stand gebracht worden tussen twee kavels die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, met inachtneming van wat gezegd wordt in artikel 15 hierna.

ARTIKEL 14. PRIVATIEVE ZAKEN DIE DE GEMEENSCHAP AANBELANGEN.

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

Dit geldt onder meer voor ramen, schilderwerken, bloembakken, terrassen enzovoorts.

2) De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder 1) gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22 hierna.

3) De platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners, die worden aangebracht op de inkomdeuren en in de inkomhall, evenals de plaatjes met naam aan de bel en de brievenbus, moeten worden gemaakt volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de syndicus van de algemene vergadering.

Door de zorgen van de syndicus kunnen de namen van de bewoners of de volgnummers ook uniform aangebracht worden in de lift of op andere plaatsen waar het zou nodig blijken.

Platen met aanduiding van naam en beroep van bewoners die een vrij beroep uitoefenen of van de de aard van het bedrijf dat in de kantoorruimten wordt uitgeoefend, mogen worden aangebracht aan de voorgevel naast de inkomdeur. Ze moeten gemaakt worden volgens model en afmetingen voorgeschreven door de syndicus en aangebracht op de door hem aangeduide plaatsen.

4) Opschriften, insignes en reclame tegen de gevel, binnen of buiten het gebouw, zijn niet toegelaten, behoudens afwijking toegestaan door de Raad van Bestuur, en behoudens hetgeen in voorgaande paragraaf werd vermeld.

ARTIKEL 15. WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN

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

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw, of bij gebreke, aan een architect van zijn keuze.

Deze zal verslag uitbrengen bij de syndicus. Deze laatste beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. In geval van weigering kan de belanghebbende medeëigenaar de zaak voorleggen aan een algemene vergadering.

Indien de syndicus geen beslissing neemt binnen de twee maanden nadat hem de plannen werden overgemaakt, mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

In elk geval moeten de plannen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan het honorarium ten laste valt van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor alle schade aan derden veroorzaakt door de uitvoering van de werken.

2) Indien de eigenaars nalaten de noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en zij hierdoor de andere kavels of het gemeenschappelijk domein aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstellen, heeft de syndicus alle macht om op hun kosten ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan. De werken worden alsdan toevertrouwd aan aannemers door de medeëigenaars aanvaard zonder betwisting.

ARTIKEL 16. VERHURING

1° De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en betaalkrachtige personen, firma's of instellingen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

2° De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 14 tot en met 20 van huidig reglement in de huurkontrakten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurkontrakten te hechten.

De huurkontrakten moeten de huurders verplichten, de beschikking in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

3° De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere medeëigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

4° De eigenaars moeten op eerste aanvraag van de syndicus indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom overmaken, teneinde het bewijs te leveren dat hun huurders kennis hebben van de verplichting voorzien onder 3° hiervoor, en zich tot naleving ervan hebben verbonden.

5° Indien een huurder, een onderhuurder of een verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

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

ARTIKEL 17. BESTEMMING DER PLAATSEN.

1° a) De kavels, samengesteld door privémodules, welke hetzij een studio hetzij een appartement vormen, zijn bestemd voor een residentiële woning; het is nochtans toegelaten in deze kavels een vrij beroep uit te oefenen of een kantoor in te richten, dat niet hinderlijk is voor de medebewoners inzake reuk- geluids- of overdadige gebruikshinder of -last. Bijkomend overmatig gebruik van gemene delen daardoor ontstaan, zal het voorwerp uitmaken van herziening van bepaalde gemene kosten in samenspraak met syndicus en algemene vergadering.

b) De kantoorruimten, samengesteld uit veranderlijk aantal kantoormodules, zijn bestemd voor het uitoefenen van niet storende beroepen van bij voorkeur administratieve aard of vrij beroep.

De uitbating van horeca, restaurant, toonzaal of winkel is verboden en hierop kunnen geen afwijkingen worden toegestaan dan met instemming van de eigenaars van het gebouw, beslissende bij algemene vergadering en met meerderheid van twee/derden zoals voorzien in artikel 43.

Het is in geen enkel geval toegelaten de kantoorruimtes of een gedeelte ervan om te bouwen tot privé bewoning.

Indien het gebruik der kantoren een onevenredig meergebruik meebrengt der gemene delen (trap, lift, verlichting en andere), dan zal een herschikking van de kosten van verbruik en exploitatie dienen te gebeuren, op voorstel van de Raad van Bestuur en met de meerderheid voorzien in artikel 43, met dien verstande dat de eigenaars der kavels waarover wordt gestemd zich bij deze bijzondere stemming zullen dienen te onthouden.

2° Het is de medeëigenaars "of huurders verboden publiciteitskasten, platen, borden, schilden of voorwerpen aan te brengen aan de vensters, in de in-/ of uitgangen, de inkomhall of op de trappen, ter uitzondering van hetgeen voorzien is onder artikel 14 van dit reglement.

Plakbrieven met "te koop en/of te huur" mogen aan de vensters uitgehangen worden.

Op de particuliere deur van elk appartement mag een plaat aangebracht worden met de naam en het beroep van de bewoner, volgens model en afmetingen voorgeschreven door de syndicus van de algemene vergadering te bepalen.

3° In het gebouw mag geen enkele bewaarplaats aangelegd worden voor gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke waren en voorraden.

4° Dieren worden maar in het gebouw geduld voor zover ze geen hinder van welke aard ook veroorzaken aan de medebewoners.

ARTIKEL 18. VEILIGHEID.

Het is verboden in de kavels of in de gemeenschappelijke delen, voorraden van licht ontvlambare of ontplofbare stoffen of materialen op te slaan, evenals giftige of reukverspreidende waren.

Elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- of gasleverende maatschappij.

Butaan- of propaangas mag niet worden gebruikt in het kompleks.

Het is verboden wagens, voorzien van LPG-gas, te parkeren in de ondergrond.

Het intern reglement zal de sluitingsuren der gemene inkomdeuren bepalen; alle gebruikers van de woningen, garages-parkings of burelen, zullen zich ernaar dienen te richten in het belang van de collectieve veiligheid.

Eveneens zal een intern reglement de toegang van en naar, het gebruik van, het ondergronds verkeer van en naar de diverse garages regelen; dat reglement zal bindend zijn voor alle gebruikers van de ondergrondse verdieping, ook toevallige bezoekers die principieel vreemd zijn aan het gebouw.

ARTIKEL 19. RUST.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers gebruiken.

Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere medeëigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van ontstoringen en aan de veiligheidsvoorschriften voldoen.

Zij mogen geen hinder veroorzaken aan de uitbaters of bewoners.

De bewoning of gebruik mag geen hinder veroorzaken door geluiden, door verluchting der lokalen, door geuren of anderszins aan de andere bewoners of gebruikers van lokalen.

Het is alleen de syndicus of zijn gevolmachtigde toegelaten geschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners en al wat er verband mede houdt.

ARTIKEL 20. VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN.

De eigenaars moeten zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun eigendom, ook al is dit niet bewoond, aan de syndicus 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.

Zij moeten eveneens toegang verlenen aan de architecten, aannemers en uitvoerders in opdracht van de syndicus van noodzakelijke herstellingen en werken aan leidingen of installaties die aan andere medeëigenaars toebehoren, en die door of boven hun kavel lopen met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden binnen de kortst mogelijke termijn.

Ieder medeëigenaar of bewoner is verplicht aan de syndicus in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel te overhandigen. De syndicus mag die sleutel slechts gebruiken in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden; hij zelf of een aangestelde, waarvoor hij instaat, moet dan in de kavel blijven, tot deze weer afgesloten wordt, zodat er niemand zonder toezicht kan binnenkomen of achterblijven.

SECTIE II. GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

ARTIKEL 21. BEGINSELEN

De medeëigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Zij moeten van het gemeenschappelijk domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners. Zijn ondermeer onverenigbaar met deze principes, het feit voor een medeëigenaar, op gelijk welke wijze, de normale doorgang in de inkom en doorgangen te hinderen, er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, het kuisen van meubelen of apparaten, enzovoort.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van de bestellingen en de andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet van zakenrechtelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der medeëigenaars zal worden opgesteld.

Geen enkele toegeving of gedoog kan na verloop van tijd als een verworven recht beschouwd worden.

ARTIKEL 22. WERKEN VAN ONDERHOUD EN EERSTELLING.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, zoals daken, toegangspoort tot ondergrond, ramen, deuren der gemeenschappelijke delen, lift enzovoort, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 15 gebeuren door de zorgen van de syndicus, onder toezicht van de voorzitter.

De syndicus doet beroep op de architect van het kompleks telkens daartoe aanleiding bestaat. Deze architect waakt over de konstrukties, lost alle moeilijkheden of betwistingen op in verband met de bouw en stelt de vaklui aan die belast worden met de onderhouds- of herstellingswerken.

Gedurende de eerste tien jaar na de voltooiing van het kompleks zal dit de architect van de bouw zijn.

Bij het beëindigen van zijn opdracht, om welke reden ook, stelt de algemene vergadering een andere architect aan.

2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, evenals van de privatieve elementen, waarvoor iedere eigenaar afzonderlijk verantwoordelijk is, waarvan sprake in artikel 15, 1, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en delen van gevel, enzovoort, moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan, door de zorgen van de syndicus en onder toezicht van de voorzitter.

3. Elke medeëigenaar ondergaat, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig door de algemene vergadering beslist werden.

4. De aanleg van de terrassen en de betonnen bloembakken geschiedt door de gemeenschap als begrepen zijnde in de constructie van het gebouw, evenals de scheidingsmuurtjes tussen de tuinen voor privaat gebruik.

Het aanleggen van eventuele bevloering is echter ten laste van de eigenaar der private kavel, evenals het onderhoud en de gewone herstelling ervan. Grote herstellingen, zoals afbrokkeling of insijpeling van water en dergelijke zijn evenwel ten laste van de gemeenschap met eventuele verhaalmogelijkheid tegen de eigenaar welke oorzaak is van insijpeling en dergelijke door gebrekkig onderhoud.

De eerste beplantingen van de bloembakken evenals de eerste beplantingen van de tuinen geschiedt eveneens ten laste van de gemeenschap.

Het onderhoud der tuinen is hetzij privatief, hetzij gezamenlijk ten laste der aanpalende kantoren, hetzij ten laste van de gehele gemeenschap naar gelang het genot ervan en zoals voorzien in artikel 11.

ARTIKEL 23. UITZICHT VAN HET GEBOUW.

1. De syndicus bepaalt de plaats in het gebouw of op de gevel, waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoping van de kavels mogen aangebracht worden. Deze aanplakbrieven mogen eveneens op de vensters van de te koop gestelde kavel aangebracht worden.

2. Het plaatsen op de dak van privé-antennes voor televisie en radio, of korte golfzenders (C.B.) is verboden.

3. In de liften zullen ook de namen van de bewoners en gebruikers vermeld worden door de zorgen van de syndicus.

ARTIKEL 24. SCHADE AAN DE MEDEEIGENAARS TOEGEBRACHT.

De herstelling van de schade, toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, gedragen in dezelfde verhouding bepaald als deze voor de gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 25. VERHAAL TUSSEN DE MEDEEIGENAARS.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om hetzij een medeëigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, hetzij een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar of huurder veroorzaakt.

De medeëigenaars zijn ertoe gemachtigd eigenmachtig op te treden, indien de syndicus nagelaten heeft de algemene vergadering bijeen te roepen, veertien dagen nadat hij het verzoekschrift, dat de benadeelde medeëigenaar hem aangetekend gericht heeft, ontvangen heeft.

HOOFDSTUK IV. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

SECTIE I. LASTEN

ARTIKEL 26. OPSOMMING VAN DE LASTEN, VERHOGING LASTEN.

1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de algemene 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 het vernielde kompleks.

-Algemene kosten zijn onder meer:

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijk eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens een fout, de verzekeringspremiës betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars voor het ganse gebouw, en eventueel tewerkgesteld personeel of andere risico's, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de lonen en patronale lasten van de conciërge en ander tewerkgesteld personeel, de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) om een schade te herstellen aan de personen of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door toedoen, schuld of nalatigheid van een of meer medeëigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van deze die er oorzaak van zijn.

-Bijzondere gemene kosten:

Bijzondere gemene kosten voor de kantooruimten of voor de privébewoners die er gebruik van maken, zijn desgevallend onder meer voor het gebruik van een deel der conciërgerie als onthaalruimte, de toiletten in de gemene delen, de vergader- en archiefuimten, het ontmoetingslokaal zoals beschreven in artikel 11 waarbij privaatief gebruik wordt toegekend aan bepaalde kavels. Deze vallen uitsluitend ten laste van diegenen die er het gebruik van hebben zoals hierna vermeld onder artikel 27 en 28.

ARTIKEL 27. VERDELING VAN DE LASTEN.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen, worden de lasten van de zaken, die het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeeldheid, verdeeld tussen al de medeëigenaars in verhouding tot hun respektieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vermeld in artikel 2 van huidig reglement met verwijzing naar de basisakte (totaal tienduizend eenheden) of in een bijzondere verhouding indien dit bepaald is in dit reglement, of als dusdanig beslist door een algemene vergadering (zie artikel 17, 1).

ARTIKEL 28. VERDELING VAN BEPAALDE LASTEN.

1. Teneinde te vermijden dat ingevolge het onbewoond zijn van een kavel, het verbruik in de aangrenzende kavels zou verhogen, verbinden de medeëigenaars zich onderling, in hun lokalen, steeds een minimumtemperatuur van tien graden Celcius te voorzien, zelfs indien hun lokalen onbewoond of niet gebruikt mochten zijn.

2. Iedere eigenaar betaalt zijn abonnementsgeld vanaf de dag van aansluiting op het radio- en televisiedistributienet. alsook telefoonabonnement.

3. Indien bepaalde gedeelten van algemene aard (bijvoorveeld vergaderruimte, archiefuimte, deel van de conciërgerie met voorziening van installatie van apparaten of toiletafdeling, ontmoetingslokaal in de tuin) het voorwerp uitmaken van privaatief gebruik of onevenredig meerverbruik door bepaalde eigenaars of bewoners of gebruikers, dan zal door de zorgen van de Raad van Bestuur, samen met de syndicus, een vergoedings-, kosten- en en huurregeling voor deze lokalen opgemaakt worden. De opbrengsten van huur of gebruik van deze lokalen zullen gestort worden in de gemeenschappelijke kas der medeëigenaars van het kompleks.

4. De lasten veroorzaakt door werken aan privaatieve zaken uitgevoerd door de zorgen van de syndicus, worden enkel verdeeld over de kavels die er het voorwerp van uitgemaakt hebben en volgens de belangrijkheid van deze lasten ten opzichte van elke kavel afzonderlijk.

ARTIKEL 29. VERREKENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

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

A. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de medeëigenaars, alle drie maanden, een provisie te vragen waarvan het bedrag op de algemene vergadering van de eigenaars zal vastgesteld worden.

Een algemene afrekening wordt opgesteld en overgemaakt aan de eigenaars en/of huurders der kavels op de tijdstippen door de algemene vergadering te bepalen.

De verschuldigde sommen moeten binnen de veertien dagen, na het toesturen van de afrekening, betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering worden gegeven.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van compensatie met de door de medeëigenaars gestorte waarborg of deel in een waarborgfonds, welke onaangeroerd dient te blijven.

Indien de vooropgestelde provisie onvoldoende mochten blijken, kan het bedrag ervan worden aangepast op initiatief van de syndicus.

B. Tot dekking van de buitengewone uitgaven wordt een reservefonds aangelegd. Daartoe stort iedere eigenaar een bijdrage waarvan het bedrag op de eerste algemene vergadering van de eigenaars zal vastgesteld worden.

Deze bijdragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn jaarlijkse afrekening.

C. De eventuele huurgelden of vergoedingen die voorzien zijn in artikel 28, 3 zullen in de gemeenschappelijke kas gestort worden en zullen samen met de provisie dienen tot betaling der lopende uitgaven.

ARTIKEL 30. ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen verschillende eigenaars of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik, van uitbating of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidair en ondeelbaar gehouden tegenover de gemeenschap tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

ARTIKEL 31. OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

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 syndicus 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 syndicus hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte verleden heeft, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van de ingetotreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk, mutatis mutandis, wanneer de overgang geschiedt ingevolge een particulier legaat.

2. Bij overgang onder de levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar 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, een en ander mits verhaal door deze laatste tegen de uittreedende eigenaar(s) indien daar reden toe is.

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 syndicus gestort ten titel van provisie voor latere kosten, of zijn evenredig deel in het reservefonds.

3. Elke mutatie moet door de nieuwe eigenaar betekend worden aan de syndicus binnen de veertien dagen bij gewone of aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs van de syndicus.

Binnen de maand na ontvangst van de betekening moet de syndicus 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 medeëigenaars voor de achterstallige schulden ten laste van de vorige eigenaar. Wanneer echter de syndicus 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 syndicus, die gehouden is hierop te antwoorden binnen de veertien dagen.

ARTIKEL 32. GEDWONGEN INNING DER GEMENE LASTEN.

Indien een medeëigenaar in gebreke blijft zijn aandeel in de gemene uitgaven en alle andere achterstallige bedragen aan de syndicus te betalen binnen de dertig dagen na herinnering, die hem per aangetekende brief of per bode toegestuurd werd, beschikt de syndicus, in verstandhouding met de voorzitter over de hierna vermelde dwangmaatregelen, waarbij hij ten overstaan van de rechtbanken en van derden niet hoeft te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt. De syndicus mag dus:

a) de leveringen (toevoer) van water, elektriciteit, verwarming, radio- en T.V.-distributie voor de kavel van de ingebreke blijvende afsnijden. Deze bepaling is letterlijk op te vatten. Hiervan zal echter slechts bij uitzondering gebruik van gemaakt worden en enkel bij unanieme beslissing der Raad van Bestuur, samen met de syndicus van het gebouw.

De medeëigenaar die in gebreke is, en die zich op welkdanige wijze ook tegen de uitvoering van deze strafmaatregel zou verzetten, zal rechtswege en zonder in morastelling beboet worden met minstens vijfduizend frank per inbreuk. Deze boete zal gestort worden in het reservefonds.

b) de ingebrekeblijvende dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen. De vervolging wordt door de syndicus ingesteld in naam van al de medeëigenaars, die daartoe, door het louter feit van zijn aanstelling en voor de duur van zijn mandaat, een kontraktuele volmacht bezit, die onherroepelijk is. Alvorens de gerechtelijke vervolging in te spannen, zal hij zich daartoe met de voorzitter verstaan, en zijn akkoord bekomen, alhoewel hij van deze verstandhouding geen rekenschap zal moeten geven ten opzichte van derden of van de rechtbank.

c) Indien de kavel van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is, de huren te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen. Door ieder van de medeëigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, kontraktueel en onherroepelijk, delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de lasten.

De huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten en hij zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder en tegenover de verhuurder vrijgesteld zijn verantwoording af te leggen van de sommen, ontvangen door de syndicus, en waarvoor deze laatste kwijting geeft aan de huurder.

d) Van de andere medeëigenaars de nodige sommen vorderen, die noodzakelijke zouden zijn om de goede gang van zaken in stand te houden, zolang de betrokken medeëigenaar in gebreke blijft. Deze sommen zullen berekend worden in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.

Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de gemeenschap, brengen uit volle recht intrest op tegen de intrestvoet bij de wet voorzien inzake de handelsovereenkomsten vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief waarvan sprake in alinea één van dit artikel.

Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebreke blijvende medeëigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven voor juridische bijstand, onverminderd alle ten hunne laste uitgesproken veroordelingen.

e) Ter aanvulling van de maatregelen hiervoor voorzien, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar door de medeëigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen bezwaard worden met bewarend beslag of verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig artikel 1429 tot 1444 en 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

De syndicus kan tot de uitvoering van onroerend beslag overgaan mits unanieme toestemming van de Raad van Bestuur, zonder dat hij evenwel tegenover derden of tegenover de in fout zijnde medeëigenaar die toestemming moet bewijzen.

ARTIKEL 33. VERHURING.

De syndicus heeft juridisch slechts betrekkingen met de medeëigenaars.

Niettemin mogen dezen de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders de aandelen van al de gemene lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

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

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

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

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

Ze ontlast de medeëigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemene kosten, desnoods voor het totale aandeel van hun kavel.

SECTIE II. GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN.

ARTIKEL 34. BEGINSEL.

De eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke baten van de verschillende onverdeeldheden in verhouding tot hun aandeel in bedoelde onverdeeldheid, zoals huurgelden der gemeenschappelijke lokalen waarvan sprake in artikel 28.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gewone en dagelijkse ontvangsten te innen, evenals de aandelen van de medeëigenaars in de gemeenschappelijke kosten en lasten. Hij geeft er geldig kwijting over.

Hij ontvangt ook geldig de achterstallige bijdragen, de huurprijzen of andere vergoedingen zoals voorzien in artikel 28, de provisies voorzien in artikel 29 en de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK V. BEHEER DER GEMEENSCHAP

ARTIKEL 35. ALGEMEEN PRINCIPE.

Voor zover het gemene zaken of belangen betreft zijn de medeëigenaars gezamenlijk oppermachtig inzake het beheer en de regeling van het eigendom in zijn geheel. Dit meesterschap wordt uitgeoefend door de toepassing van onderstaande regelen en door de werking van de hierna vermelde beslissings- en beheersorganen.

SECTIE I. DE ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 36. ALGEMENE MACHTEN.

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen der medeëigenaars. Haar beslissingen zijn voor zover ze regelmatig genomen zijn, bindend voor de medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen verzet hebben.

De algemene vergadering verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

ARTIKEL 37. STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING.

Elk jaar wordt een statutaire algemene vergadering gehouden, op dag, plaats en uur aan te duiden door de syndicus. De bijeenroepingen worden door de syndicus per gewone brief, minstens veertien dagen op voorhand verzonden, naar het adres waar elke medeëigenaar verklaard heeft te kunnen bereikt worden.

Wanneer echter de algemene vergadering een punt van de dagorde moet behandelen, waarvoor een speciale meerderheid vereist is dan wordt daarvan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze per aangetekende brief verzonden.

De dagorde wordt opgesteld door de syndicus. Nochtans heeft elkeen het recht een punt op de dagorde te laten inschrijven, hetgeen aan de syndicus uitdrukkelijk moet medegedeeld worden.

De dagorde wordt in de verwittigingsbrieven vermeld.

Beraadslaging en stemming mag slechts gehouden worden over de punten in de dagorde vermeld, maar het staat de vergadering vrij naar goeddunken te beraadslagen over andere punten die zij verkiest, maar geen enkel van de aldus besproken punten zal bindende kracht hebben.

De statutaire algemene vergadering beslist in het algemeen over de eventuele benoemingen, de rekeningen van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen, de ontlasting te geven aan de syndicus en de beheerders, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voorziening van een reservefonds en dergelijke meer.

ARTIKEL 38. BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

Telkens wanneer het algemeen belang zulks vereist, kunnen er naast de jaarlijkse statutaire algemene vergadering, buitengewone algemene vergaderingen door de syndicus worden bijeengeroepen.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand bij gewone brief verzonden, behoudens de gevallen waarvoor een aangetekend schrijven vereist zou zijn, zoals hoger uiteengezet.

De buitengewone algemene vergaderingen moeten in elk geval worden bijeengeroepen telkens de eigenaars van minstens één/vijfde der gemeenschappelijke aandelen van de vergadering in kwestie dit vragen.

Indien een door de medeëigenaars gewenste buitengewone algemene vergadering niet binnen de veertien dagen door de syndicus wordt bijeengeroepen, zijn de verzoekers bevoegd de vergadering zelf geldig bijeen te roepen, met inachtneming van de bepalingen van onderhavig reglement.

De bepalingen van voorgaand artikel betreffende de dagorde zijn ook van toepassing op de buitengewone algemene vergaderingen.

ARTIKEL 39. SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars, ongeacht het aandeel dat zij in de gemene delen bezitten.

De betrokken medeëigenaars kunnen zich laten vertegenwoordigen door de personen en op de wijze bepaald in artikel 40.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld als al de medeëigenaars regelmatig opgeroepen werden.

De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst getekend door de medeëigenaars of hun vertegenwoordigers bij het begin van de vergadering.

De algemene vergadering duidt onder haar leden een voorzitter aan, een sekretaris en twee stemopnemers; bij ontstentenis van aanduiding van voorzitter door de algemene vergadering, of bij diens afwezigheid of onmogelijkheid, is het de eigenaar met het grootste aantal duizendsten in de gemene delen welke deze taak zal waarnemen. De syndicus zal de functie van sekretaris waarnemen op de algemene vergaderingen.

De voorzitter wordt verkozen voor een termijn van drie jaar, met dien verstande dat hij van rechtswege uit zijn ambt treedt, zodra hij ophoudt eigenaar of gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

ARTIKEL 40. MANDATEN.

Een eigenaar kan op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden, mits schriftelijk mandaat, door de volgende personen:

1. een andere medeëigenaar, 2. zijn echtgeno(o)t(e), 3. personen die op zijn kavel een zakelijke genotsrecht hebben, 4. zijn huurder(s), doch slechts voor het kwotum van het door he(n)m bewoond gedeelte, of 5. de syndicus. (Deze laatste kan als dusdanig niet over de goedkeuring der jaarrekening beslissen, noch over de ontlasting van het mandaat der beheersfunctie).

Dit mandaat moet bepalen of het algemeen is, of het slechts betrekking heeft op sommige punten van de dagorde, welke punten dienen bepaald te worden, bij gebreke daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

De rechtspersonen worden door een bijzonder mandataris vertegenwoordigd.

De onverdeelde medeëigenaars van een kavel, zullen onder elkaar een van hen moeten aanduiden om hen te vertegenwoordigen en om te stemmen in naam van de onverdeeldheid. Bij gebrek aan een gemeenschappelijke mandataris, kunnen de onverdeelde medeëigenaars wel de algemene vergadering bijwonen, doch niet aan de stemming deelnemen.

Indien een eigenaar in het buitenland woont of niet bij machte is een bijzondere volmacht te verlenen, mag hij zich ook laten vertegenwoordigen door een houder van een algemene volmacht.

De syndicus mag formules van een volmacht opleggen.

ARTIKEL 41. STEMMEN.

Ieder medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dat van zijn aandelen in de onverdeeldheid.

Minderheidsbescherming: Nochtans mag niemand, als eigenaar of gemachtigde, aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan één/vijfde van het totale aantal aandelen van medeëigendom of dan twee/vijfden van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen, het kleinste maximum van toepassing zijnde.

ARTIKEL 42. QUORUM - MEERDERHEID.

Behoudens afwijkingen van het huidig reglement, moet elke vergadering de meerderheid van de medeëigenaars verenigen, die te samen ten minste de helft in de aandelen, verbonden aan de gemene delen, bezitten.

Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, met dezelfde dagorde en binnen de twintig dagen, te rekenen vanaf de datum van de vergadering die niet in aantal was. De nieuwe vergadering zal geldig beraadslagen welke ook het aantal van de tegenwoordige eigenaars weze.

In de oproeping moet vermeld worden dat het om een tweede vergadering met eenzelfde dagorde gaat, die zal beslissen ongeacht het kworum.

Behoudens afwijkingen van huidig reglement, worden de beslissingen met absolute meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde stemmen genomen, dit in het algemeen voor al wat het beheer en de inwendige orde van het eigendom betreft, met dien verstande dat er geteld wordt per quorum van vertegenwoordigde aandelen en niet per aanwezig hoofd.

ARTIKEL 43. BUITENGEWONE MACHTEN-SPECIALE MEERDERHEDEN.

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die het gebruik of het genot ervan gemakkelijker zullen maken, of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het huidig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen in medeëigendom en de gemene lasten tussen de medeëigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het gebouw ingevolge toevallige vernieling ervan.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de voorwaarden bepaald bij vorig artikel.

Daarenboven wordt voor de aanwezigheid een quorum van twee/derden vereist en voor het nemen der beslissingen een meerderheid van twee/derden der aanwezige of vertegenwoordigde aandelen voor deze specifieke beslissingen.

Alle beslissingen die het privaats eigendomsrecht van medeëigenaars aantasten, of een normaal gebruik van hun private kavels bemoeilijken, vereisen altijd eenparigheid van stemmen en een kworum van acht/tienden.

Verbeteringen, verfraaiingen of veranderingen aan de gemeenschappelijke installaties met het doel het genot of het doelmatig gebruik ervan te bevorderen, vallen niet onder de bepalingen van uitzonderlijke bevoegdheden, op voorwaarde dat zij het normaal gebruik of het privaats eigendomsrecht van de private kavels niet bemoeilijken of aantasten.

ARTIKEL 44. VERSLAGSCHRIFTEN.

De beslissingen door de geldig 'samengestelde vergadering getroffen, betreffende de punten die op de dagorde voorkwamen, zijn bindend voor al de medeëigenaars. Deze beslissingen worden opgenomen in verslagschriften, ondertekend door de syndicus en de raad van bestuur, alsmede door de medeëigenaars die zulks wensen. de volmachten worden aan het verslagschrift gehecht.

Uittreksels uit de verslagschriften worden door de syndicus naar de medeëigenaars gezonden, teneinde uitvoerbare kracht te bezitten. Als binnen de veertien dagen na ontvangst, door de medeëigenaars geen schriftelijke opmerkingen aan de syndicus werden toegezonden, wordt het verslagschrift als goedgekeurd en definitief beschouwd.

In tegengesteld geval blijft het verslag eveneens definitief, behoudens wat de gemaakte opmerkingen betreft. Deze zullen, indien ze na onderzoek door de syndicus gegrond worden bevonden, aanleiding geven tot verbetering of aanvulling en dit door middel van een addendum.

Ingeval van blijvend meningsverschil tussen de syndicus en de eigenaar die de opmerking gemaakt heeft, zal de aangelegenheid definitief door de syndicus worden beslecht in gezamenlijk overleg met de raad van bestuur.

ARTIKEL 45. RAADPLEGING VAN DE ARCHIEVEN.

Elke medeëigenaar zal steeds de verslagschriften en andere archieven van het gebouw mogen inzien tijdens de diensturen, zonder verplaatsing ervan en er afschrift van nemen in tegenwoordigheid van de syndicus, die met de bewaring ervan gelast is. Indien er nochtans gevaar bestaat dat de archieven worden weggenomen of vernield, kan de syndicus of voorzitter van de algemene vergadering zelf een gelijkvormig verklaarde kopie aan de medeëigenaars in kwestie overhandigen. De vergadering beslist over de vergoeding die de syndicus voor deze kopieën mag aanrekenen.

De syndicus is eveneens gelast met de bewaring van alle andere documenten, die het beheer van het eigendom betreffen.

Deze archieven en documenten blijven het eigendom van de medeëigenaars zonder recht op bijkomende vergoeding bij overdracht.

Sektie II. DAGELIJKS BEHEER.

ARTIKEL 46. DE SYNDICUS.

De algemene vergadering der medeëigenaars kan beroep doen op een zaakvoerder of syndicus, welke niet noodzakelijk een medeëigenaar moet zijn.

Hij zal in functie treden binnen de maand nadat een deel of het geheel van het gebouw privaatief zal betrokken zijn.

De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering behoudens in de gevallen uitdrukkelijk vermeld in onderhavig reglement. Hij is derhalve geenszins bevoegd ten aanzien van de privaatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de onderscheidene medeëigenaars noch hun huurders.

De emolumenten worden vastgelegd en zijn mede te vereffenen langs de gemeenschappelijke provisiestortingen.

Hij wordt benoemd voor een termijn van vier jaar; en is steeds herkiesbaar; deze persoon kan ook een afgevaardigde van een rechtspersoon zijn. Zijn mandaat verstrijkt telkens bij het afsluiten der jaarvergadering gehouden het vierde jaar na zijn aanstelling, behoudens herverkiezing.

ARTIKEL 47. TAAK VAN DE SYNDICUS.

De algemene vergadering draagt haar machten over aan de syndicus, die haar vertegenwoordigt, tegenover wie ook, als enige gevolmachtigde. Zij gelast hem met de uitvoering van haar beslissingen.

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom, en zulks houdt onder meer in:

- a) het waken over het zorgvuldig onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- b) het verzekeren van de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- c) het zorgen voor de rust en de goede orde van het gebouw;
- d) het doen uitvoeren van de door de algemene vergadering goedgekeurde werken en herstellingen, met recht van initiatief waar het gaat om dringende of noodzakelijke herstellingen;

- e) het verrichten van de betalingen der gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap;
- f) het aanbieden aan elke eigenaar van zijn afzonderlijke periodieke rekening en van de jaarlijkse algemene rekening aan de algemene vergadering;
- g) de bewaring van de basisakte van het gebouw en van de archieven betreffende de medeëigendom en de aflevering van echt verklaarde kopies ervan aan hen die er recht op hebben;
- h) het afsluiten in naam van de medeëigenaars van alle kontrakten van verzekering voor rekening van de gemeenschap overeenkomstig de richtlijnen van de Algemene vergadering;
- i) de betwistingen met derden of medeëigenaars in verband met de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, in geval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen;
- j) de medeëigendom in rechte vertegenwoordigen, als eiser en als verweerder. Te dien einde geeft elke medeëigenaar door het feit van zijn aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en kontraktueel mandaat aan de syndicus in functie;
- k) het mededelen van de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel na betekening over overdracht overeenkomst artikel 31;

En in het algemeen alle andere taken die hem door onderhavig reglement of door de geldig genomen beslissingen van de algemene vergaderingen mochten opgelegd worden. Deze opsomming is als voorbeeld gegeven en is geenszins beperkend.

ARTIKEL 48. MACHTEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus die binnen de perken van zijn bevoegdheid handelt, verbindt geldig de medeëigenaars, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzet hebben tegen de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 49. RAAD VAN BESTUUR.

De algemene vergadering kan bijzondere machten verlenen aan een raad van bestuur, samengesteld uit drie personen die verplichtend medeëigenaar moeten zijn. (of vertegenwoordigers van rechtspersonen-mede eigenaars)

Buiten de bijzondere machten, heeft de raad van bestuur tot taak het toezicht op het beheer van de syndicus en het jaarlijks nazicht van de rekeningen. Ook bespreekt hij en beslist hij samen met de syndicus nopens de belangrijke vraagstukken, welke deze laatste hem voorlegt, onder andere de uitvoering van noodzakelijke maar niet dringende werken.

De raad van bestuur gaat tevens het goed onderhoud van het gebouw en de goede werking der diensten na. Hij verwittigt de syndicus van onregelmatigheden in verband hiermee zodat deze laatste kan optreden.

De raad van bestuur roept de algemene vergadering bijeen in geval van overlijden, afwezigheid, ontslag of ontstentenis van de syndicus.

De leden van de raad van bestuur vormen een kollege en kunnen slechts voltallig beraadslagen. Een afwezige kan zich door een kollega laten vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen zal de stem van de voorzitter doorslaggevend zijn.

De leden der Raad van Bestuur zijn verkozen voor vier jaar; hun mandaat verstrijkt bij het beëindigen van de jaarvergadering gehouden het vierde jaar van hun aanstelling, behoudens herverkiezing. Zij zijn steeds herverkiesbaar. In beginsel is dit mandaat onbezoldigd; wel kunnen kosten en vergoedingen voor bepaalde specifieke taken worden voorzien door de algemene vergadering.

Sektie III. Onderhoud.

ARTIKEL 50. Onderhoudspersoneel.

De syndicus kan besluiten tot het in dienst nemen van onderhoudspersoneel voor het dagelijkse of periodische onderhoud der algemene delen.

Er kan ook een huisbewaarder aangesteld worden. De aanstelling en afzetting van een huisbewaarder zal gedaan worden door de raad van bestuur, samen handelende met de syndicus. Het dagelijks gezag, leiding, en toezicht kan gedelegeerd worden aan een bestuurder of aan de syndicus; andere personen dan deze hiervoren gemeld, zullen geen opdrachten kunnen toevertrouwen aan/of toezicht houden op het werk der huisbewaarder, of de andere aangestelde personen.

HOOFDSTUK VI. VERZEKERINGEN.

SEKTIE I. ALGEMENE BEGINSELEN.

ARTIKEL 51. BEGINSELEN.

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

- a) het gehele gebouw met al zijn aanhorigheden en zaken die erin ondergebracht zijn.
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid, die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het door de gemeenschap aangesteld personeel.

ARTIKEL 52. GEDEKTE RISICO'S - VERZEKERDE BELANGEN.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij verzekerd dienen te zijn.

Buiten de in sekties II en III te nemen verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

ARTIKEL 53. VERTEGENWOORDIGING VAN DE EIGENAARS DOOR DE SYNDICUS.

De syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars bij het afsluiten der verzekeringskontrakten. Ten dien einde dient hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven. Hij betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de medeëigenaars en geeft er kwitantie over.

Indien er nog geen syndicus werd aangesteld of als hij zijn taak nog niet is begonnen, worden de eerste polissen aangegaan en onderschreven door de "BOUWHEER", zonder tussenkomst van de algemene vergadering, en dit voor de duur die gepast zal zijn bevonden.

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

ARTIKEL 54. BETALING DER PREMIES.

De premies van de polissen die de algemene vergadering beslist te onderschrijven, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke alle medeëigenaars, zonder onderscheid, moeten bijdragen in verhouding van hun aandelen in de gemene delen van het gebouw en in de grond, tenzij onderhavig reglement voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.

Indien naar aanleiding van het door een mede-uitbater van het gebouw uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende mede-eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

ARTIKEL 55. POLISSEN.

Ieder der medeëigenaars kan op zijn kosten aflevering vragen van een eksemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruiker wanneer het een verzekering betreft waarvan de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunne laste vallen.

ARTIKEL 56. OVERSCHOT OF TEKORT VAN SCHADEVERGOEDINGEN.

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot of tekort aanwezig is, wordt dit overschot of tekort verrekend in de jaarlijkse afrekening, in verhouding tot ieders aandeel in de mede-eigendom.

SECTIE II. VERZEKERING VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 57. TE VERZEKEREN RISICO'S.

1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand, storm of tegen waterschade, zal een kollektieve polis worden afgesloten bij een solvabele maatschappij. Deze polis dekt zowel de gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw en aanhorigheden, met uitsluiting van roerende goederen en meubelen van private kavels.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respectieve delen.

2. Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type polissen en onder andere:

- kosten van opruimings -en of slopingswerken,
- inslag van bliksem, stormschade,
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken,
- elektriciteitsrisico's,
- neerstorten van vliegtuigen,
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen,
- onbruikbaarheid van onroerende goederen,
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door water of andere blusmiddelen.

3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privatieve ruimte of in een ruimte te gelijk welken titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

4. Wat hun onderlinge betrekkingen betreft verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan alle verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is), of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

5. De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhaal verzaken zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden, voorzien bij de vorig alinea.

Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Zo nodig, verzaken de medeëigenaars aan alle verhaal tegen de huurders krachtens artikel 1732 en volgende van het burgerlijk wetboek, en zal daarvan melding worden gemaakt in de af te sluiten brandpolissen. De meerkost daardoor ontstaan, zal het voorwerp uitmaken van recuperatie bij de eigenaar over wiens kavel(s) het gaat.

6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade van binnenuit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en privatieve delen.

ARTIKEL 58. AANVULLENDE VERZEKERING.

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij om op eigen kosten, bij dezelfde verzekeraar, een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan onder meer dekken:

a) bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed heeft aangebracht.

b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

ARTIKEL 59. UITKERING DER SCHADEVERGOEDINGEN.

De schadevergoedingen worden door de syndicus ontvangen, die er geldig kwijting over geeft, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de syndicus te geven voor het storten van de vergoedingen aan een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus onder het toezicht van de algemene vergadering en van de algemene aannemer.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor herstel of heropbouw, draagt ieder van de medeëigenaars in het tekort bij, naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het vorderen van ieders aandeel in de kosten van herstel of heropbouw, geschiedt volgens de beschikkingen van artikels hierna vermeld.

ARTIKEL 60. PRIVE ROERENDE VOORWERPEN.

Iedere bewoner moet op zijn kosten zijn inboedel en of koopwaar voor een toereikend bedrag verzekeren, tegen brand, waterschade en andere ondergeschikte gevaren hiervoren vermeld.

SECTIE III. VERZEKERING DER BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

ARTIKEL 61. BEGINSSEL.

Er wordt een verzekering aangegaan die de burgerlijke verantwoordelijkheid van alle medeëigenaars dekt inzake :

a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek), zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privative delen.

b) schade veroorzaakt door de staat van de voetpaden, geplaveide ruimten, de wandelgangen en eventuele in- en uitgangen van het gebouw.

c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het burgerlijk wetboek wegens het door de gemeenschap aangeworven personeel.

De desbetreffende polis dient de volgens clause te voorzien "worden als derden aanzien, de eigenaars, de gebruikers ten welken titel ook, de syndicus, de personen ten dienste van de gemeenschap".

ARTIKEL 62. SCHADEGEVALLEN - VERGOEDINGEN.

De schadevergoedingen worden door de syndicus gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer. Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort door de syndicus met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk verantwoordelijk wordt gesteld voor de schade.

HOOFDSTUK VII. Vernieling van het gebouw.

ARTIKEL 63. TOTALE EN GEDEELTELIJKE Vernieling.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordelen van de graad van vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw in aanmerking. Als gedeeltelijke vernietiging wordt aanzien de schade die maximum drie/vierde van de waarde van het gebouw bedraagt, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield is en van wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van expert, wordt deze aangeduid door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg, te Leuven, op verzoek van de meest gereede partij.

ARTIKEL 64. VERPLICHTING TOT HEROPBOUW.

Hoe hoog de graad van vernieling ook weze, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen.

De algemene vergadering kan echter binnen de vier maanden nadat het ongeval zich voorgedaan heeft, besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn privatieve rechten.

De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de ontvangen verkoopprijs wordt samen met de verzekeringsvergoedingen onder de medeëigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectieve aandelen.

ARTIKEL 65. BIJDRAGE IN DE KOSTEN VAN HEROPBOUW.

De medeëigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van hun aandelen in de gemene delen van het gebouw. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingskontraat.

Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn zal verhoogd worden met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België verhoogd met twee ten honderd.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot de uitvoering der werken over te gaan.

ARTIKEL 66. DWANGMIDDELEN.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te betalen, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden door alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

De ingebreke blijvende kan verplicht worden aan de medeëigenaars die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven, op verzoek van de meest gereede partij.

HOOFDSTUK VIII. DIVERSE BEPALINGEN.

ARTIKEL 67. ZAKENRECHTERLIJK STATUUT EN REGLEMENTEN
VAN VERBINTENISRECHTERLIJKE AARD.

1. Al de beschikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakenrechtelijk statuut.

Zij zijn bindend voor al de eigenaars van onverdeelde aandelen in het hiervoor beschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te welken titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken te Leuven II.

Ingeval van vervreemding, zowel ten kosteloze titel als ten bezwarende titel, zal de akte ofwel al de voorafgaande bedingen moeten bevatten, ofwel de verklaring inhouden dat de nieuwe eigenaar van een zakelijk recht op een gedeelte van het eigendom, alle lasten, bedingen en voorwaarden van de basisakte met aangehechte stukken, evenals de verslagschriften van de algemene vergadering kent en ervan kopie ontvangen heeft en dat hij door het enkel feit van de ondertekening der akte van vervreemding in de plaats gesteld is in al de rechten en verplichtingen die uit deze dokumenten voortspruiten.

Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden met de meerderheid en in de voorwaarden die volgens het geval werden bepaald.

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

2. Huidig reglement kan aangevuld worden door partikuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving niet is vereist. Het eerbiedigen van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht aan personen die eigenaar worden van een kavel, evenals in al de huurcelen, afgesloten met de huurders opgelegd worden.

3. Het huidig reglement van mede-eigendom, de partikuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en de beslissingen van de algemene vergadering, evenals de plannen die aan de basisakte gehecht zijn, vormen samen met deze laatste en andere daaraan gehechte bijvoegsels, de basisakte van het gebouw. Zij moeten de ene in functie van de andere geïnterpreteerd worden.

ARTIKEL 68. NIET-VOORZIENE ELEMENTEN.

Voor alles wat in dit reglement niet uitdrukkelijk is voorzien en voortspruit uit de opbouw van de konstrukties en het gebruik van het kompleks, zal de mandataris van de "BOUWHEER" alleen, na akkoord van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid gegeven en desgevallend na advies van de architect, een aanvullend reglement, of van medeëigendom of van inwendige dienst, mogen opstellen dat een bindend karakter zal hebben voor de medeëigenaars en deel zal uitmaken van de basisakte van het kompleks.

ARTIKEL 69. 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 functie zonder vergoeding. Deze 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.

De kosten voor deze bemiddelingsprocedure zijn ten laste, elk voor de helft, van de aanleggende of verwerende partij, en van de gemeenschap der medeëigenaars, of van de beide in het geding betrokken personen indien het enkel over private belangen zou gaan.

ARTIKEL 70. BIJZONDERE BEPALING.

Alle gebruikers der garages en der parkings moeten de verkeerssignalisaties, die zullen aangebracht worden, volgen. De doorgangen moeten steeds vrij gehouden worden. Het is ook verboden de motor van de auto's langer te laten draaien dan nodig is voor de manoeuvres, of er, behalve in geval van noodzaak, gebruik te maken van de autoklaxson.

ARTIKEL 71. KOSTEN.

De kosten van huidige basisakte zijn ten laste van de medebouwers van individuele kavels, elk voor hun aandeel en worden berekend als volgt:

-Per privémodule: tweeduizend frank.

-Per kelder: vijfhonderd frank.

-Per garage: duizend frank.

-Per parking: vijfhonderd frank.

-Voor de kantoormodules zullen de kosten berekend worden naargelang het aantal modules die samen één kavel zullen vormen.

ARTIKEL 72. WOONSTKEUZE.

Door elke medeëigenaar wordt uit volle recht keuze van woonst gedaan in het gebouw, tenzij hij aan de syndicus een andere woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed heeft betekend.

De eerste aanwijzende of overdragende akten van private kavels moeten verleden worden door het ambt van notaris Patrick Van den Weghe, te Leuven, Kessel-Lo, of zijn opvolger, dit met het doel gans de dokumentatie van het kompleks in één notariskantoor te bewaren.

Gedaan en getekend te Leuven op 17 december 1988 om aangehecht te worden aan de basisakte van het gebouw "Residentie Minnepoort" te Leuven, Brouwersstraat 1, en er samen mede overgeschreven te worden.

Getekend: Reynaert Piet, Van den Weghe P..

Geregistreerd dertien bladen één renvooien te Leuven 2de kantoor der registratie op 22 december 1988 boek 191 blad 75 vak 10, ontvangen: tweehonderd vijf en twintig frank, de ontvanger (get) E.L. Meeus.

VOLMACHT TOT VERKOPING VAN ONROEREND GOED.

Heden twee en twintig september
 Negentienhonderd acht en tachtig.
 Voor Mij, Meester Patrick Van den Weghe, notaris met standplaats
 te 3200 Leuven, Kessel-Lo;

VERSCHEENEN:

De vereniging zonder winstgevend doel "PATERS MONTFORTANEN" met
 zetel te 3000 Leuven, Diestsevest, 119;

Waarvan de oprichting bekendgemaakt werd in de bijlage van het
 Belgisch Staatsblad van een mei negentienhonderd vierentwintig nummer
 227, gewijzigd bij proces-verbaal der buitengewone algemene vergadering
 van twintig augustus negentienhonderd zeven en zestig, bekendgemaakt in
 de bijlage van het Belgisch Staatsblad van veertien september erna onder
 nummer 4715.

Hier vertegenwoordigd door:

1. Eerwaarde Heer Frans Fabry, voorzitter,
2. Eerwaarde Heer Gerard Goltstein, afgevaardigd beheerder van
 voormelde vereniging.

Beiden wonende Diestse Vest, 119, te Leuven.

Daartoe aangesteld ingevolge algemene vergadering van twee juni
 negentienhonderd zeven en tachtig, bekendgemaakt in de bijlagen van het
 Belgisch staatsblad van dertig juli negentienhonderd zeven en tachtig
 onder nummer 11451.

Handelend in naam van de vereniging in toepassing van artikels 14
 en 16 der statuten.

In deze akte onveranderlijk "lastgevers" genoemd.

Die verklaarden als bijzondere lasthebber aan te stellen:

Heer Peter-Frans (ook genaamd Piet) REYNAERT, wonende te 3200
 Leuven, Kessel-Lo, Losbergenlaan, 14.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de volgende onroerende
 goederen:

STAD LEUVEN.

Een eigendom gelegen aan de Brouwersstraat, 1-3 met uitgang in de
 Coutereelstraat, (de gebouwen thans reeds afgebroken zijnde),
 gekadaastreerd sectie F nummer 817/X groot zeven aren vier en zestig
 centiaren en nummer 817/Y groot twee en twintig aren acht en twintig
 centiaren, samen groot volgens kadaster dertig aren acht en twintig
 centiaren.

En dit in der minne uit de hand, bij openbare toewijzing of
 veiling, in de vormen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan
 zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden, en voor de
 prijs van vierduizend zevenhonderd en zes frank per vierkante meter, te
 verdelen tussen het aantal kwotiteiten die aan de grondaandelen zullen
 worden toegekend en vermeld in de notariële basisakte welke zal opgemaakt
 worden. Deze prijs is vast en niet onderworpen aan indexatie en is
 bekomen door de globale prijs van veertien miljoen tweehonderd
 vijftigduizend frank te delen door de grondoppervlakte, zijnde acht en
 dertig aren acht en twintig centiaren.

7 14
 2092 ?
 20 25

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van medeëigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgevers te verplichten tot rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; de overwijzing van de prijs en de aanwijzing van betaling te doen;

De lasthebber zal echter geen enkele koopsom noch als voorschot noch bij het verlijden der notariële akte mogen ontvangen, en verder geen kosten en bijhorigheden ontvangen, doch deze sommen zullen dienen gedeponereerd te worden bij de instrumenterende notaris, welke ze rechtstreeks zal overmaken aan de lastgevers;

De lasthebber zal echter wel kwijting en decharge kunnen geven met of zonder indeplaatsstelling, doch alleen ter gelegenheid van het ondertekenen der notariële akte waarbij de aandelen in de grond zullen worden verkocht en geheel betaald aan de lastgever in deze, door bemiddeling van het kantoor der instrumenterende notaris.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

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

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, en dit eveneens voor alle mogelijke strafrechterlijke instanties, met of zonder burgerlijke partij stelling, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herverveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping; bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

Ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Kessel-Lo, ten kantore.

Na voorlezing hebben de lastgevers, samen met mij, notaris, getekend.

Getekend: Fabry, Goltstein, Van den Weghe.

Geregistreerd twee bladen geen renvooien te Leuven 2de kantoor der registratie op 29 september 1988 boek 1282 blad 7 vak 9, ontvangen: tweehonderd vijf en twintig frank 225, de ontvanger (get) E.L. Meeus.

architectenbureau
reynaert

jan stasstraat 16/4 - 3000 leuven

tel. 016/227194

TERRASWOHINGEN Brouwersstraat 1 te Leuven

Beschrijving van de werken.

1. Afbraak- en grondwerken.

Afbreken van de bestaande gebouwen tot en met de funderingen. De kaaimuur langs de Dijle dient afgebroken tot niveau 0. Alle overtollige grond, puin, struikgewas enz. dient afgevoerd naar een toegelaten stortplaats.

In de strook bestemd voor tuin achter het gebouw, dienen eveneens de bestaande gebouwen tot aan de funderingen afgebroken en de vloeren opgebroken. De tuin dient heraangevuld met grond van de vroegere tuinstroken en van de kelders.

Het verdere uitgraven van de kelders mag slechts geschieden na het boren van de funderingspalen en nadat de betonnen dwarswanden verwezenlijkt zijn die de omringende muren dienen te schoren.

2. Funderingspalen.

Boren van funderingspalen volgens de gegevens van de stabiliteitsstudie en het grondonderzoek. De nodige voorzorgen dienen genomen om schade aan de naburige eigendommen en de rioolcollector te vermijden.

3. Ondergrondse garages en kelders.

De keldervloeren en buitenwanden zijn uit te voeren glad en waterdicht beton. De dragende binnenwanden eveneens in glad beton, de niet dragende in gladde betonblokken, opgevoegd.

Het welfsel boven de kelders en garages is in gladde beton. Onder de binnentuin dient het welfsel berekend op een nuttige belasting van 500 kg/m² om de aanleg van een daktuin toe te laten.

Onder de keldervloer dient een draineringsnet en een rioleringsnet aangelegd om alle afvalwaters en de grondwaterdruk af te voeren naar de riolering.

De afwatering van de garages dient voorzien van een zandvanger en een afscheider voor minerale olie.

4. Ruwbouwconstructie.

Alle dragende wanden en vloeren bovengronds worden uitgevoerd volgens het systeem SISMO (Award Flanders Technology 1987), bestaande uit een driedimensionaal netwerk van staaldraad, waarin stroken isolatiemateriaal (geëxpandeerd polystyreen) de verloren bekisting vormen voor de gewapend-beton-wanden en -vloeren, volgens de stabiliteitsstudie en de richtlijnen van de fabrikant.

5. Herstellen van de kaaimuur.

De bestaande kaaimuur dient over zijn ganse lengte en tot op het niveau van het gelijkvloers, na het verwijderen van losse gedeeltes, hersteld met metselwerk in Boomse Klinkaert. De nieuwe gedeeltes zijn met roestvrij-stalen ankers of spouw-haken aan het bestaande metselwerk te bevestigen.

Het metselwerk dient uitgevoerd met hoogwaardige specie en plat opgevoegd met het opgaande werk.

6. Gevelsteen.

Alle buitengevelvlakken, de vrijgekomen vlakken van de scheidingsmuur, de boven-grondse kaaimuur en te tuinmuren dienen uitgevoerd met geel-roze handvormsteen beantwoordend aan de normen voor gevelsteen, volgens door de architect goed te keuren staal, formaat 21x5x5 cm, met gegalvaniseerde haken te bevestigen aan het SISMO-netwerk of aan het overige metselwerk.

Voegwerk eveneens volgens door de architect goed te keuren staal.

7. Plantenbakken en gevelelementen in sierbeton.

De plantenbakken en in het verlengde daarvan doorlopende stroken zijn door een gespecialiseerde firma uit te voeren in sierbeton, volgens door de architect goed te keuren staal en detailplannen.

De naden tussen deze elementen zijn op te voegen met een plastische voeg (butil of evenwaardig).

8. Dakisolatie, dichting en regenafvoeren.

Alle daken en terrassen worden voorzien van een hellingsbeton 1 cm p. m.

De daken van de woonverdiepingen worden geïsoleerd met gecacheerd polyurethaan-schuim (3 cm op de terrassen en 5 cm op de daken).

De waterdichting van de daken boven kelder, 3de en 4de verdieping geschiedt met een kunststoffolie, die bestand is tegen wortelgroei (TROCAL of gelijkwaardig). Het dak van de 5de verdieping is af te dichten met twee lagen gemodificeerde bitumen, afgedekt met 3 cm rolgrint.

De terrassen zijn uit te voeren in een naadloze, soepele, waterdichte, slijtvas-te, UV- bestendige en onderhoudsvrije gewapende polyesterbekleding, ter plaatse gegoten en één geheel vormend met de opkanten rondom (TRIFLEX of gelijkwaardig), die zonder meer als terrasvloer kan gebruikt worden maar die desgewenst ook met tegels kan belegd worden.

De platte daken worden voorzien van passende polyester-dakkolken met bladvan-gers, aan te sluiten op het sanitaire afvoerleidingnet.

De terrassen en plantenbakken zijn elk voorzien van twee afvoerleidingen 0 80 mm in donkerbruine pvc.

Het hellend dak is uit te voeren in platte bruin-genuanceerde tegelpannen op houten ribben 3,5x15 om de 45 cm, waartussen 12 cm glaswolisolatie. De goten zijn halfronde koperen goten. De afvoeren zijn aangesloten op het sanitaire af-voerleidingnet.

Alle scheidingsmuren tussen terrassen alsook de afsluitmuur langs de Dijle zijn te voorzien van aangepaste muurkappen in polyester of gemoffelde aluminium.

Het geheel is uit te voeren door gespecialiseerde vaklui.

9. Bezettingswerken.

Alle muren en plafonds worden bezet met voor-bereide bezettingsspecie, volkomen glad af te werken door gespecialiseerde vaklui.

10. Chapes.

Voor al de bevloeringen is een totale afwerkingsdikte van 15 cm voorzien, bestaande uit:

- een uitvullaag voor de leidingen in schuimbeton;
- een isolatielaag van polyurethaanschuim;
- de cementchape.

De juiste dikte en de samenstelling van deze lagen kan aangepast worden volgens specifieke individuele vereisten (zoals vloerverwarming) en keuze van de vloer-afwerking (tapijt, parket, ceramiektegels, natuursteen enz.).

11. Ramen en beglazing.

De ramen en terras-schuifdeuren zijn van een hoogwaardige kwaliteit in gemoffelde aluminium met hoog isolerende beglazing GLAVERBEL THERMOPLUS SUPERLITE (K-waarde 1,3) voor de appartementen en gewone isolerende beglazing voor de kantoren.

12. Lift.

Luxueuze en ruime lift voor 8 personen, snelheid 1 m/sec., collectieve selectieve besturing, centraal openende automatische schuifdeuren, kooi-stand-aanwijzer op het gelijkvloers, luxueuze kabieneafwerking, alle wettelijk voorgeschreven veiligheidsvoorzieningen.

13. Garages en kelders.

De algemene inrit van de garage is voorzien van een automatische, afstandbediende sectional-poort.

De individuele garageboxen zijn voorzien van stalen kantelpoorten, die in optie ook automatisch kunnen bediend worden.

De boxen, die rechtstreeks langs de gangen van de kelders verbinding geven met de lift naar de appartementen, zijn hiervan gescheiden door brandwerende stalen deuren.

De individuele kelders zijn eveneens voorzien van stalen deuren.

Kelders en garageboxen worden voor verlichting en stopkontakten aangesloten op de individuele tellers van het bijhorende appartement (bv. voor diepvriezer).

De ondergrondse garage is voorzien van de nodige mechanische ventilatie voor de afvoer van uitlaatgassen.

14. Inkomhal.

De inkomhal wordt luxueus afgewerkt: de wanden bekleed met marmer, natuursteen of een decoratieve ceramiekbekleding, volgens ontwerp van de architect. De vloer wordt integraal bekleed met een nylon-borstelmat, om vervuiling van de overige delen van het gebouw tegen te gaan.

Sierlijk en uiterst stevig brievenbussen-geheel met belplaat en video-camera.

15. Traphal.

Sierlijke trap, volledig in natuursteen bekleed, met gelakt stalen leuningen. Volledig brandveilig, afgesloten met brandwerende deuren en voorzien van automatische rookevakuatie en noodverlichting.

16. Hals en gangen.

Alle muren en plafonds (ook in de traphal) zijn uitgevoerd in decoratieve en duurzame bekleding SIGMULTO (Sikkens) of gelijkwaardig.

De vloeren zijn belegd met zeer slijtvast, geluiddempend en onderhoudsvriendelijk tapijt.

17. Sanitaire installaties.

Aansluiting van de centrale waterteller, centrale waterbehandelingsinstallatie omvattende drukregeling, filtering, volautomatische waterverzachter, doseerinstallatie.

Verdeelnet naar al de appartementen en een individuele aansluiting met watermeter aan elk appartement.

Afvoerleidingnet in polyethyleen, met aansluitmogelijkheden in elke leiding-schacht.

18. Electriscbe installaties.

In het gebouw is een hoogspanningskabiene voorzien en een verdeelnet naar de individuele tellers. De individuele tellers zijn niet inbegrepen, daar deze afhankelijk zijn van de keuze van de respectieve eigenaars (al of niet elektrische verwarming, dag-, nacht- of dubbeltarief-tellers).

In de gemeenschappelijke delen is een efficiënte en in gangen en traphal bovendien decoratieve verlichting voorzien, alsook een automatische noodverlichting.

19. Videfoon-installatie.

Het gebouw is uitgerust met een videfooninstallatie aan de ingang, uitgerust met automatische verlichting van de ingang en deuropener.

20. Brandbeveiliging.

Het gebouw is uitgerust met een volledige rook- en brandmeldinstallatie, waarop al de gemeenschappelijke delen, gangen, traphal, ondergrondse garage en kelders zijn aangesloten. Een aansluiting van elk appartement is eveneens voorzien, waarop facultatieve particuliere installaties kunnen aangesloten worden. Deze installatie maakt een vroegtijdige detectie en ingrijpen bij brand of rookontwikkeling mogelijk en kan deze automatisch aan de brandweer signaleren. Verder is het gebouw uitgerust met brandhaspels en poederblussers en nood- evacuatiewegen, dit alles volgens de voorschriften van de Brandweer. De inkomdeur van elk appartement is brandwerend en alsook de deuren tussen de garages en de gang naar de appartementen.

21. Inbraakpreventie.

Het gebouw is voorzien van een centrale alarminstallatie, waarop eventuele individuele installaties kunnen aangesloten worden. Deze laat toe de juiste plaats van een eventuele inbraak te lokaliseren en het passende alarm te geven (lichten aansteken, sirene, stil alarm, verwittiging van bekenden, automatisch oproepen van politie enz.).

22. Ventilatie.

Het gebouw is uitgerust met een uitgebreid net ventilatiekokers, waarop allerlei individuele installaties, zoals dampkappen, gasverwarming, ventilatie van sanitaire ruimten enz. kunnen aangesloten worden. In geval van plaatsing van een open haard, dient de schouw hiervoor echter individueel voorzien te worden.

23. Aanplantingen.

Zowel de plantbakken, die de terrassen afboorden, als de binnentuin op het dak van de ondergrondse garage, worden voorzien van de nodige draineerlagen en aangepast vruchtbaar substraat. De beplantingen, evenals deze in de achtertuin, worden uitgevoerd volgens het ontwerp van een bekwaam tuinarchitect. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met individuele wensen, voor zover die in overeenstemming te brengen zijn met de harmonie van het geheel.

Goedgekeurd voorgaande vijf bladzijden, houdende de beschrijving der werken van de Residentie Minnepoort, te Leuven, en gehecht aan een akte verleden voor notaris P. Van den Weghe te Kessel-Lo, van zeventien december 1900 acht en tachtig.

Getekend: Reynaert, Van den Weghe.

Geregistreerd vijf bladen geen renvooien te Leuven 2de kantoor der registratie op 22 december 1988 boek 191 blad 75 vak 10

Ontvangen: tweehonderd vijf en twintig frank, de ontvanger (get) E.L. Meeus.

BOUWVERGUNNING

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door medeëigenaars Residentie Brouwersstraat met betrekking tot het perceel gelegen te Leuven, Brouwersstraat 1 - 3 en strekkend tot slopen van gebouw en oprichten appartementsgebouw
Overwegend dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 20/1/1988
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 art. 90, 8 van de gemeentewet, zoals het bij art. 71 van voornoemde wet gewijzigd is;
Gelet op het Koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;
Overwegende dat er voor het grondgebied waar het perceel gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;
Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de omtrek van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;
Overwegend dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

Gelet op het ontvangstbewijs van 20 januari 1988, op de ontvangst van het dossier op AROL-Vlaams Brabant op 18 maart 1988;

Gelet op de beslissing van 23 maart 1988 dienaangaande, ref. DB/2162/278 en de bevoegdheid van het directoraat-generaal;

GUNSTIG op voorwaarde :

1. te voldoen aan het parkeerreglement van de stad Leuven;
2. te beschikken over een gunstig advies van de brandweer;
3. te voldoen aan het K.B. van 9 mei 1977 betreffende de toegang voor gehandicapten (art.2 punt 10 van vermeld K.B.)
4. een beplantingsplan, uitgevoerd voor de gebruikname van het gebouw, en dat de bestaande erfdiensbaarheden (ook juridische) eerbiedigt voor te leggen aan de stad Leuven.

P.S. Deze bouwaanvraag houdt, a fortiari, de slopingsvergunning voor de bestaande gebouwen in. (2/162/AB/3012/88) dd. 20/4/1988.

Besluit :

Artikel 1.- De bouwvergunning wordt afgegeven aan medeëigenaars Residentie Brouwersstraat wonende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 15 , die ertoe gehouden is :

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
- rekening te houden met of kennis te nemen van de bijlagen VB, WB, lozingsaanvraag, stookolie, elektrische installaties, reglementering posterijen
- het advies van de brandweer te eerbiedigen
- minimum 55 parkeerplaatsen aan te leggen volgens de indeling op de goedgekeurde plannen.

Artikel 2.- De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot / in stand blijven.

Artikel 3.- Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde

Artikel 4.- De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 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 algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

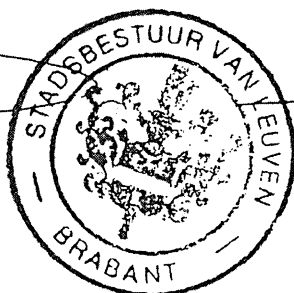
Zij wordt afgegeven onder voorbehoud van rechten van derden.

De - 6 MEI 1988

Op last van het College :

~~De Stadssecretaris,~~

O. GUFFENS



Burgemeester en Schepenen,

[Handwritten signature]
BART MASSART
Schepen van Ruimtelijke
Ordening en Personeel

Geregistreerd *zee* bladen *zee* renvooren
te Leuven 2^o kantoor der Registratie

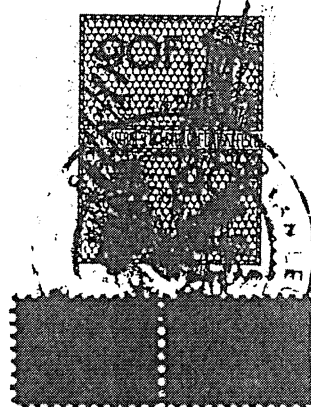
op 22 DEC, 1988 1900
boek *197* blad *75*

omvang *1*

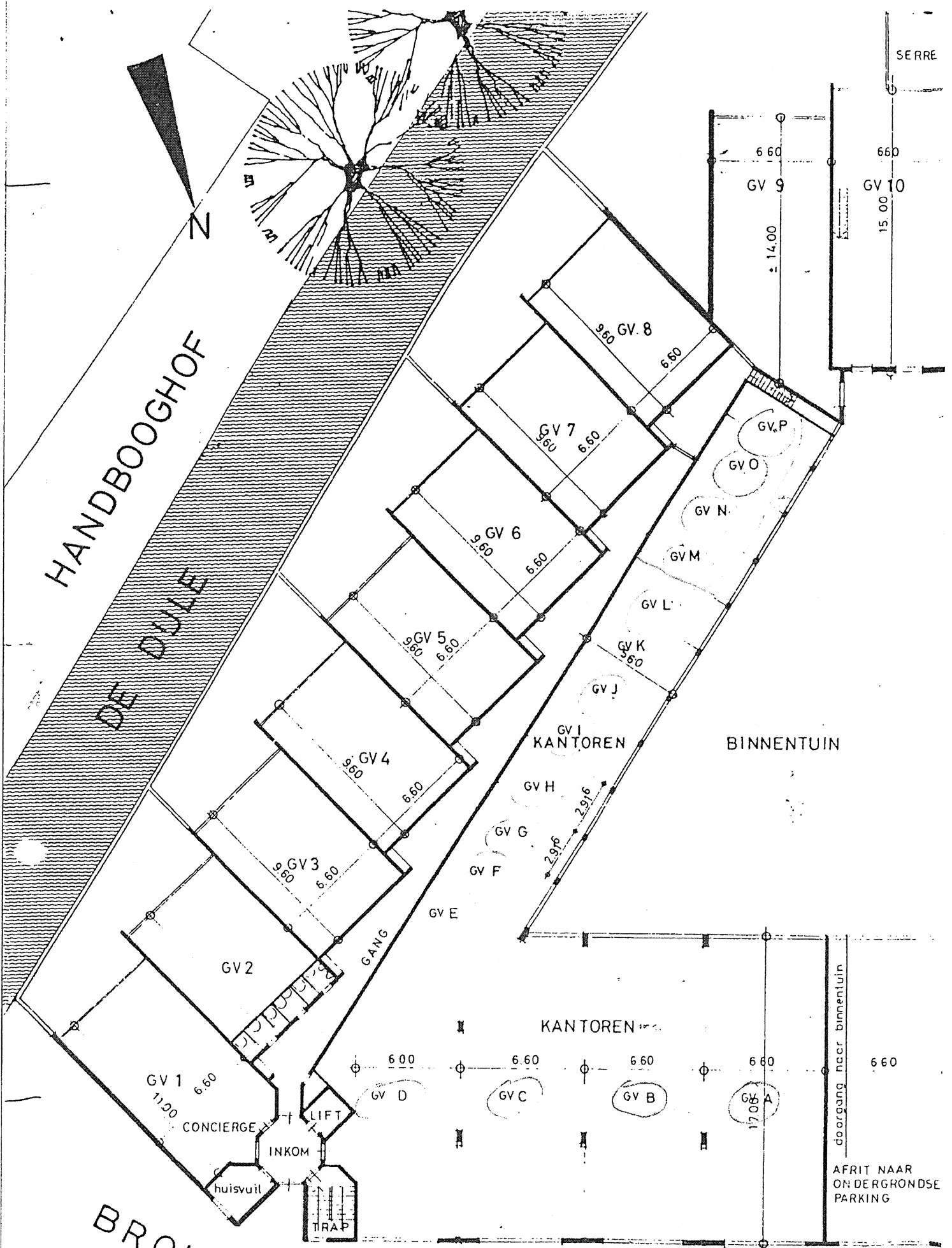
vak *10*

De Ontvanger

[Handwritten signature]
MEEUS EL.



Overgeschreven te Leuven 2de hypotheekkantoor op 24 januari 1989
boek 4167 nummer 3



HANDBOOGHOF
DE DULE

SERRE

BINNENTUIN

KANTOREN

BROUWERSSTRAAT

eerste bladzijde

GELUKVLOERS

GV 1
11.00 6.60

GV 2

GV 3
9.60 6.60

GV 4
9.60 6.60

GV 5
9.60 6.60

GV 6
9.60 6.60

GV 7
9.60 6.60

GV 8
9.60 6.60

GV 9
14.00 6.60

GV 10
15.00 6.60

CONCIERGE

LIFT

INKOM

huisvuil

TRAP

GV D

GV C

GV B

GV A
17.00

GV E

GV F

GV G

GV H

GV I
KANTOREN

GV J

GV K

GV L

GV M

GV N

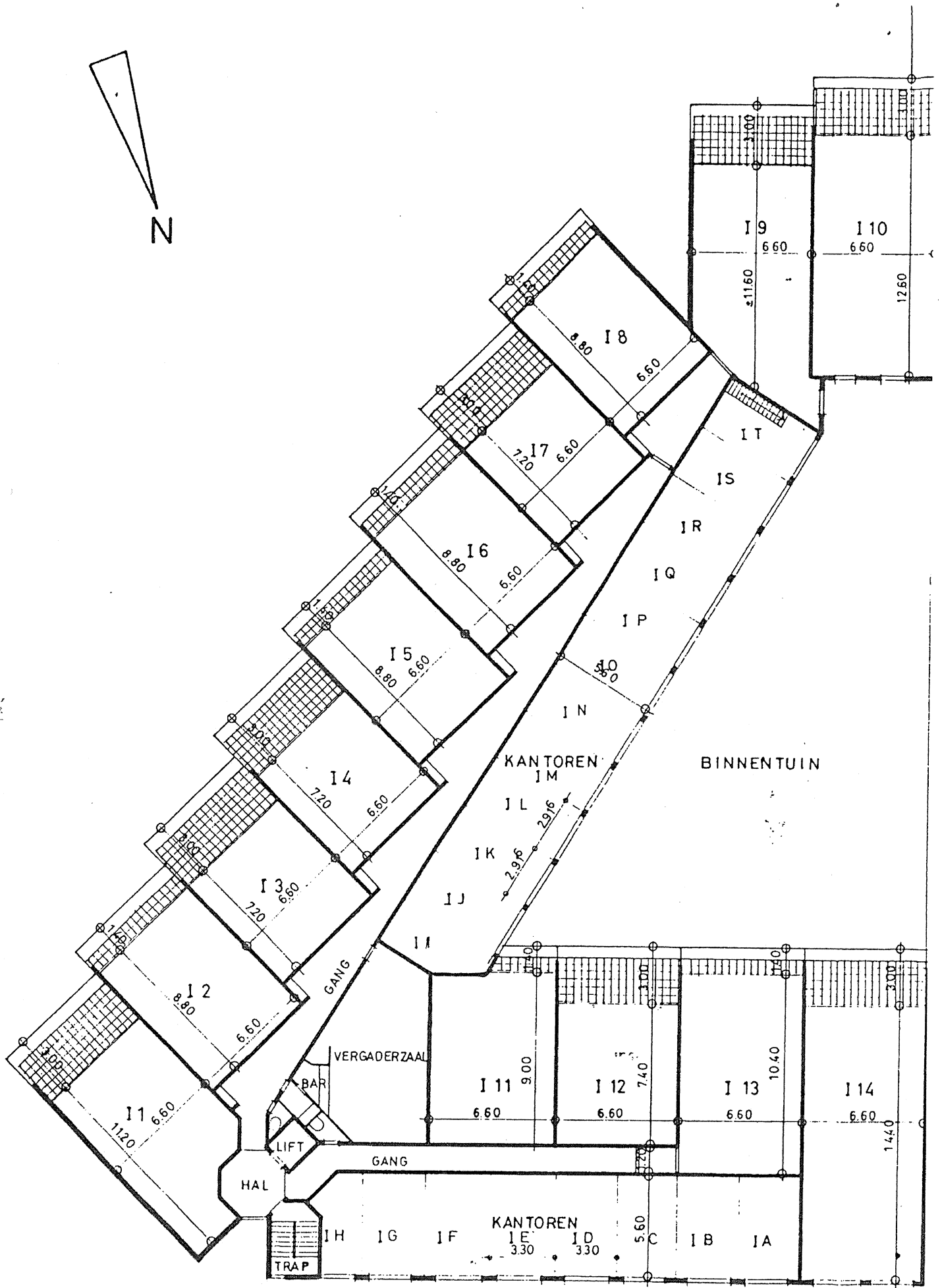
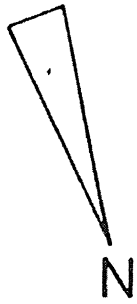
GV O

GV P

doorgang naar binnentuin

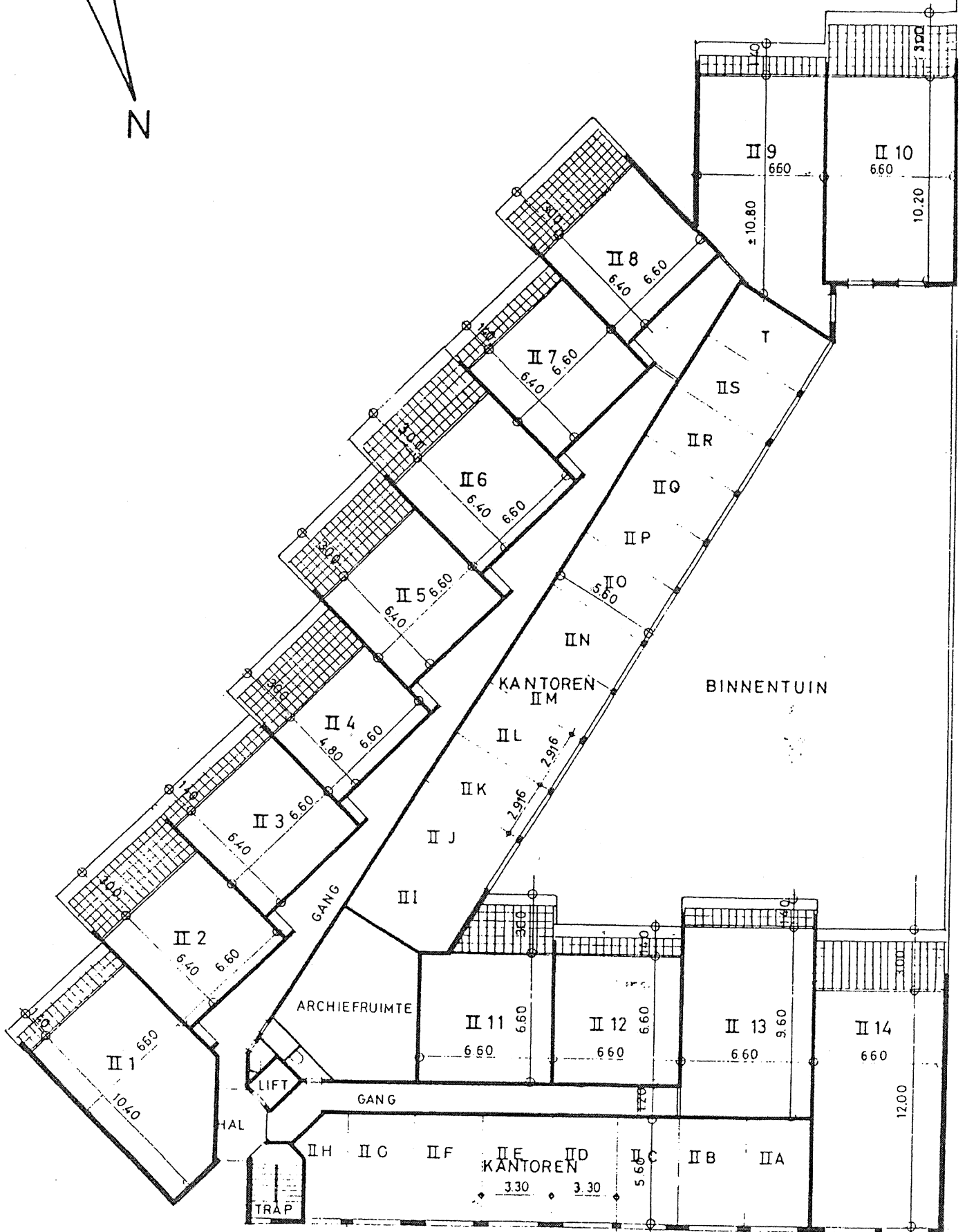
AFRIT NAAR
ONDERGRONDSE
PARKING

Handwritten signature



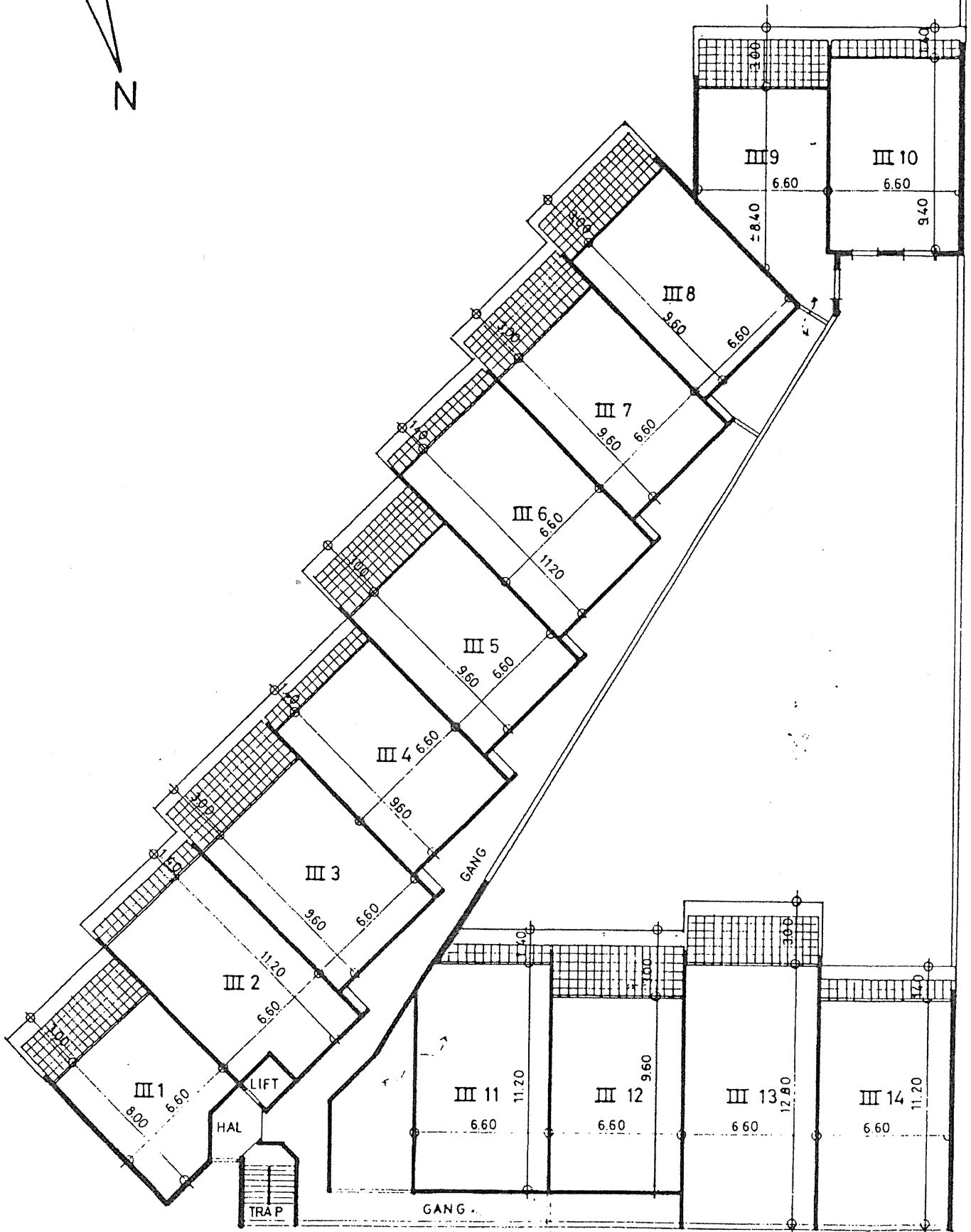
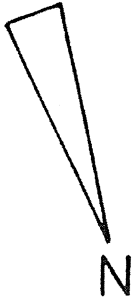
Tweede bladzijde

1ste VERDIEPING



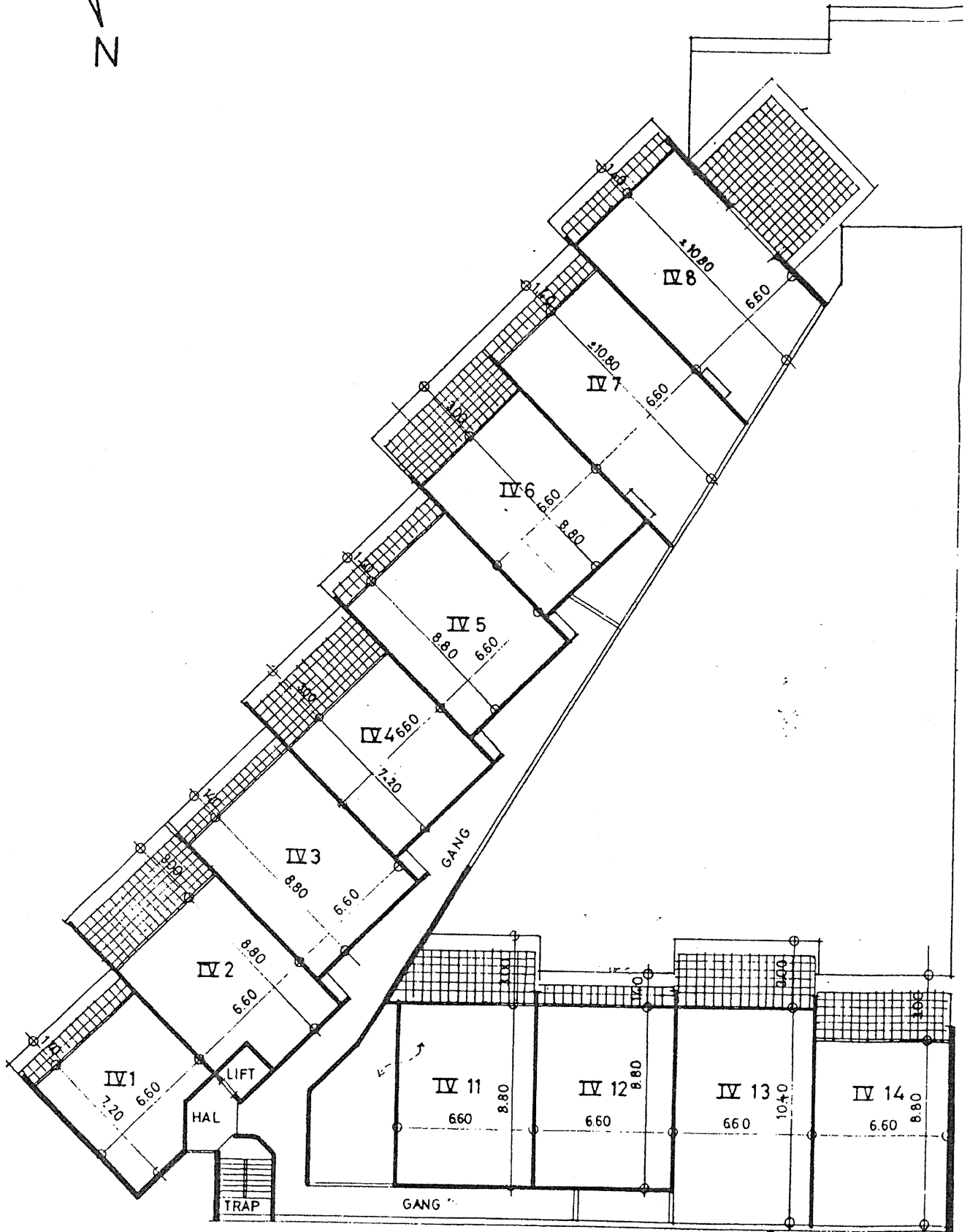
Derde bladzijde

2de VERDIEPING



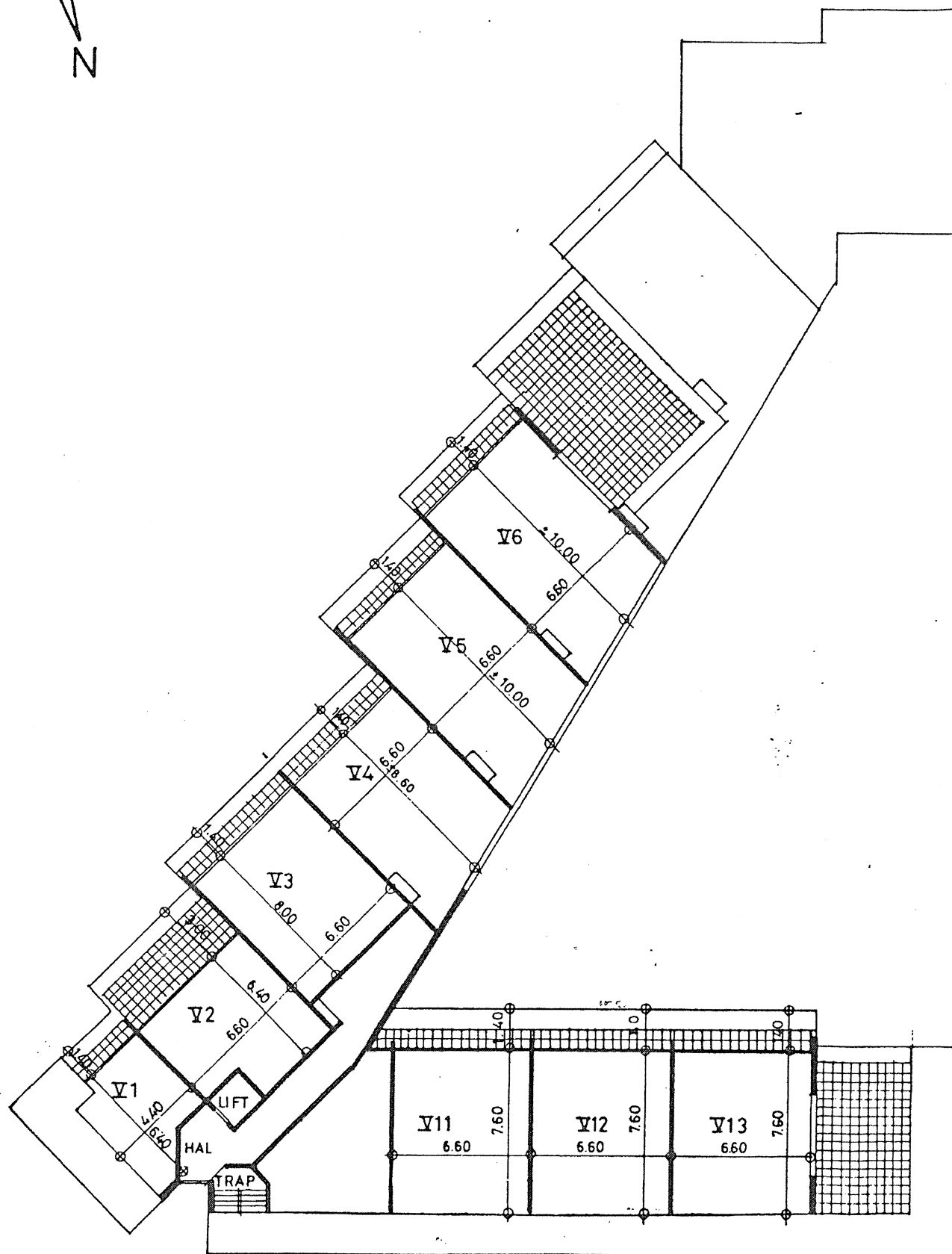
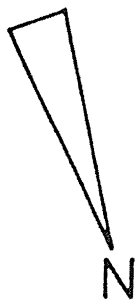
Vierde bladzijde

lm
3de VERDIEPING



Vijfde bladzijde

ms *R* *fs*
4de VERDIEPING

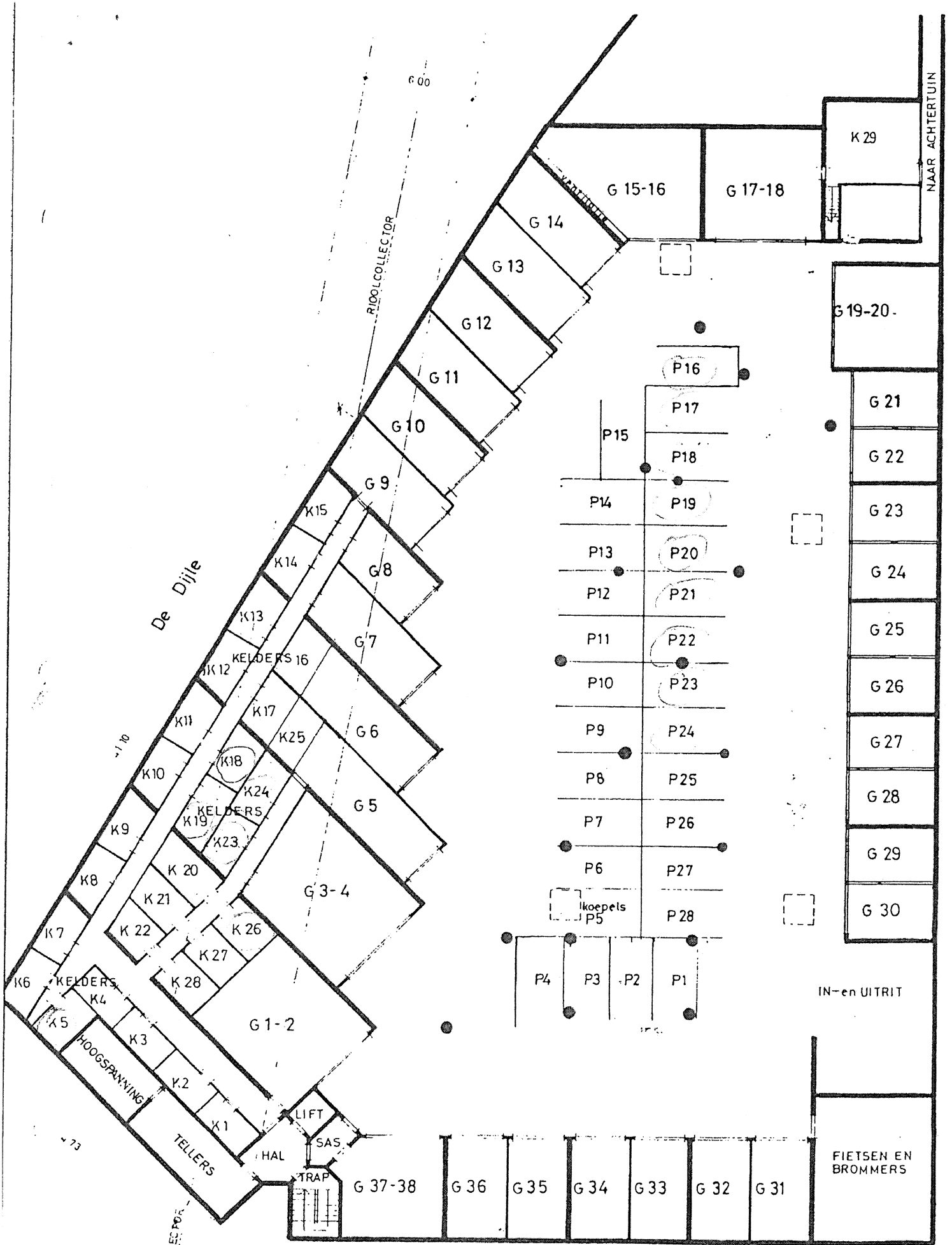


Zesde bladzijde

hm

R

SS
5de VERDIEPIN

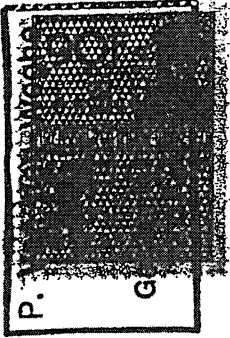


zevende en laatste bladzijde

Handwritten signature

ONDERGRONDSE GARAGE

Gehecht onderhavige plannen, voorstellende het gebouw "Residentie Minnepoort" te Leuven, Brouwersstraat 1, en zoals dit gebouw zal worden opgetrokken, met onderverdeling in privatieve elementen en met opgave vna nummering volgens de basisakte, en zoals getekend door de afgevaardigde der 3EIGENAAR" der grond, en door de notaris, om gehecht te blijven aan een basisakte van 17 december 1988



Geregistreerd *leen* bladen *leen* renvooiën
te Leuven 2^e kantoor der Registratie

op **22 DEC. 1988** 1800

boek *191* blad *75* vak *10*

omvang: *tweehonderd vijf en twintig frank*

225F

De Ontvanger

WEEUS E.L.

Bijlage aan akte overgeschreven te Leuven tweede kantoor
op 24 januari 1989 boek 4167 nr 3.