

11/06/2004



41

GDUMACNAAM.091

Op elf juni tweeduizend en vier  
Verscheen voor mij, Meester Gwen DANIELS, Notaris te Oud-Heverlee, ten kantore  
te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 240.

Hierna "verschijnende partij" genoemd.  
Die verklaard heeft wat volgt:

#### I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verschijnende partij verklaart eigenaar te zijn van volgende goederen:

##### I. Stad Leuven - deelgemeente Heverlee

Een woning op en met grond, gelegen Naamssteenweg 89, ten kadaster bekend sectie E, volgens titel nummer 317/E en thans nummer 317/W, voor een oppervlakte van twee are dertig centiare (2 a 30 ca). Af te breken.

##### II. Stad Leuven - deelgemeente Heverlee

Een perceel achterliggende grond, gelegen achter de woning Naamssteenweg 89, ten kadaster gekend sectie E, nummer 316/W/2, voor een oppervlakte van één are dertig centiare (1 a 30 ca).

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

#### BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

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

2. De verschijnende partij legt twee bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen en die werd afgeleverden door de OVAM op éénentwintig mei tweeduizend en drie. De inhoud van deze identieke bodemattesten luidt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM".

3. De verschijnende partij verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaringen door de verschijnende partij ter goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verschijnende partij hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

#### VOLMACHT

Wie zij gelast om voor haar en uit haar naam onder de hierna vermelde voorwaarden en met recht van indeplaatsstelling:

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

op te richten gebouwen

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

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

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

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

het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

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

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

in geval één of verschillende van de hiervoor vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

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

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

## II. BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de verschijnende partij mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om met het oog op fractionele verkoop voormeld goed te onderwerpen aan het stelsel van medeëigendom, overeenkomstig artikel 577-3 tot 14 (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek.

### 1. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging

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

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van medeëigenaars Residentie Aula" met zetel te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 89.

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

## 2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De verschijnende partij overhandigt mij de architectenplannen, opgesteld door de heer IR. Freddy Van den Veegaete te Herent, Dalenstraat 2, welke plannen de uitwerking omvatten van : kelder, gelijkvloers, verdieping 1, inplanting/profiel, omgeving en situatie (plan 1/3); verdiepingen 2 en 3, dakverdieping en doorsnede A-A (plan 2/3); en de gevels (plan 3/3).

Deze plannen zullen aan onderhavige akte gehecht blijven, en geregistreerd worden, doch niet mee overgeschreven worden op het bevoegd hypotheekkantoor.

De verschijnende partij verklaart dat haar voor onderhavig gebouw een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven op drieëntwintig maart tweeduizend en vier onder nummer 030751.

## 3. Juridische verdeling van het complex

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in honderd/honderdsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

## 4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

### A. Beschrijving.

Het complex bestaat uit:

- kelderniveau : zeven kelders, een gemeenschappelijke traphal met trap, een gemeenschappelijke ruimte met lift, een gemeenschappelijke tellerruimte, een gemeenschappelijke technische ruimte, een gemeenschappelijke afvalruimte en een gemeenschappelijke doorgang naar de zeven kelders en voornoemde gemeenschappelijke ruimtes;

- gelijkvloers : de gemeenschappelijke sas en inkomhal met trap en lift en twee appartementen;

- eerste verdieping : een gemeenschappelijke traphal met trap en lift en twee appartementen, waarvan één duplex;

- tweede verdieping : een gemeenschappelijke traphal met trap en lift, één appartement en de verdieping van het duplexappartement van de eerste verdieping;

- derde verdieping en dakverdieping : een gemeenschappelijke traphal met trap en lift en twee duplexappartementen;

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

#### I. PRIVATIEVE DELEN

Kelderverdieping : zeven kelders, genummerd K1, K2, K3, K4, K5, K6 en K7.

#### Gelijkvloers

- het appartement genummerd 00.01, gelegen links in het gebouw gezien vanaf de straat en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, WC, badkamer,

berging, leefruimte met open keuken en achteraan aansluitend een terras, en twee slaapkamers

- het appartement genummerd 00.02, gelegen rechts in het gebouw gezien vanaf de straat en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte met open keuken, berging, badkamer en één slaapkamer met achteraan aansluitend een terras

Eerste verdieping

- het appartement genummerd 01.02, gelegen links in het gebouw gezien vanaf de straat en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, berging, twee slaapkamers, en een leefruimte met open keuken en achteraan aansluitend een terras

- het duplex-appartement genummerd 01.01, gelegen rechts in het gebouw gezien vanaf de straat en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de eerste verdieping : salon vooraan, WC, berging, trap naar verdieping, en eetplaats met open keuken en achteraan aansluitend een terras

\* op de tweede verdieping : nachthal, badkamer, 2 slaapkamers waarvan één met achteraan aansluitend een terras

Tweede verdieping

- het appartement genummerd 02.01, gelegen links in het gebouw gezien vanaf de straat en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, berging, WC, twee slaapkamers, en een leefruimte met open keuken en achteraan aansluitend een terras

Derde verdieping en dakverdieping:

- het duplex-appartement genummerd 03.02, gelegen links in het gebouw gezien vanaf de straat en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de derde verdieping: WC, berging, salon, trap naar dakverdieping, en eetplaats met open keuken en achteraan aansluitend een terras;

\* op de dakverdieping: nachthal, WC, berging, badkamer, en drie slaapkamers waarvan één met achteraan aansluitend een terras;

- het duplex-appartement genummerd 03.01, gelegen rechts vooraan in het gebouw gezien vanaf de straat en omvattend in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de derde verdieping: WC, berging, salon, trap naar dakverdieping, en eetplaats met open keuken en achteraan aansluitend een terras;

\* op de dakverdieping: nachthal, WC, berging, badkamer, en drie slaapkamers waarvan één met achteraan aansluitend een terras;

II. GEMENE DELEN

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

2. in de kelderverdieping: alles, behalve voornoemde zeven kelders die privaat zijn. Zijn ondermeer gemeenschappelijk: de traphal met trap, de ruimte met lift, de tellerruimte, de technische ruimte, de afvalruimte en de doorgang naar de zeven kelders en voornoemde gemeenschappelijke ruimtes;

3. op het gelijkvloers: de tuin achter het gebouw, de gemeenschappelijke sas en inkomhal met trap, lift, belien, parlofoon, deuropener, brievenbussen, verlichting en vloerbekleding, de trappen, kortom alles wat niet geïncorporeerd werd in de privatieve delen van het gelijkvloers,

4. op de eerste, tweede en derde verdieping : de traphal met trappen en lift.

5. op de zolderverdieping : de zolders

6. over het volledige gebouw: het dak, de steunmuren, de steunkolommen die de binnenmuren dragen, de af- en toevoerbuizen van alle nutsvoorzieningen voor zover zij zich niet in een privatieve kavel bevinden, de nutstoestellen voor gebruik ten behoeve van

de gemeenschappelijke gedeelten, de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk, de buitengevels met hun bekleding en versiering, de trapzaal en de trap, de bekleding en bevoering, de versiering en verlichting van alle gemeenschappelijke delen.

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

### III. UITSLUITENDE GEBRUIKS- EN GENOTSRECHTEN

- De appartementen gelegen op het gelijkvloers hebben het uitsluitend gebruiks- en genotsrecht van de tuin achter het gebouw, en dit over de ganse breedte van het desbetreffend appartement en in de lengte tot aan de betonnen afsluiting. Zij hebben het recht de toegang tot deze tuin af te sluiten.

- De duplexappartementen op de derde en dakverdieping hebben het uitsluitend gebruiks- en genotsrecht van de zolder gelegen boven hun appartement.

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

Aan de massa der gemeenschappelijke delen, daarbij de grond inbegrepen, wordt het getal honderd (100) toegekend, hetwelk bij de privaatieven gevoegd, als noemer zal fungeren. Door de verschijnende partij wordt het volgende getal, dat als teller zal fungeren, toegekend aan de hiernagenoemde privaatieve kavels, waarbij rekening wordt gehouden met het gegeven dat de appartementen op het gelijkvloers de lift minder gebruiken :

- de zeven (7) kelders, genummerd :

- K1 : één/honderdste	1/100
- K2 : één/honderdste	1/100
- K3 : één/honderdste	1/100
- K4 : één/honderdste	1/100
- K5 : één/honderdste	1/100
- K6 : één/honderdste	1/100
- K7 : één/honderdste	1/100

- de zeven appartementen, genummerd:

- appartement 00.01: tien/honderdsten	10/100
- appartement 00.02: acht/honderdsten	8/100
- appartement 01.02: twaalf/honderdsten	12/100
- appartement 01.01: zestien/honderdsten	16/100
- appartement 02.01: elf/honderdsten	11/100
- appartement 03.02 : achttien/honderdsten	18/100
- appartement 03.01: achttien/honderdsten	18/100

Totaal:honderd/honderdsten 100/100

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden of rechthebbenden zullen bovenstaande toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen - in een wijzigende basisakte - een nieuwe spreiding der aandelen, samenstelling van de gemeenschappelijke delen of andere veranderingen onderschrijven. De aandelen in de gemeenschappelijke

delen volgen steeds de private kavel waaraan zij werden toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk vervreemd, bezwaard of verhandeld worden.

### III. MODALITEITEN VAN ONDERHAVIGE AKTE

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

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

#### 2. Eventuele wijziging van de plannen

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

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

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

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

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

Wijzigingen mogen niet raken aan de private kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken medeïgenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte private kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

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

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

#### 3. Onroerende voorheffing

Zolang het kadastraal inkomen van elk privaat deel niet is bepaald, zal elke eigenaar delen volgens de onder punt II, 5. aangeduide verhoudingen, in de onroerende voorhef-

ting betreffende het gehele complex.

#### 4. Algemene opmerking

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

### IV. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

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

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

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

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

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

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

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

### V. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

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

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in artikelen 692 en volgende van het Burgertijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de partijen die, door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de konstrukties en het normaal gebruik dat ervan gemaakt wordt.

2. De verschijnende partij bouwt de privateven met het oog op de verkoop; zolang hij



eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in de algemene kosten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Deze uitzondering geldt enkel tot op het ogenblik dat de desbetreffende privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

## VI. SLOTVERKLARINGEN

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

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

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

4. 1. De verschijnende partij erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op éénendertig januari tweeduizend en drie

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

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

### Aangehechte stukken

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

1. Reglement van medeëigendom.

2. Volgende plannen:

- plan 1/3 : kelder, gelijkvloers, verdieping 1, inplanting/profiel, omgeving en situatie

- plan 2/3 : verdiepingen 2 en 3, dakverdieping en doorsnede A-A

- plan 3/3 : de gevels

3. Stedenbouwkundige vergunning.

### WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing zoals voormeld en toelichting, heeft de verschijnende partij, samen met mij, notaris, ondertekend.

## VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd vijf bladen zonder renvoeien te Leuven 2de kantoor der Registratie op zeventien juni tweeduizend en vier, boek 1320 blad 76 vak 02. Ontvangen: vijfentwintig Euro (25,00 €). Get.: De Ontvanger: DE CLERCQ G.

## REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

### HOOFDSTUK I. RECHTSPERSOONLIJKHEID

#### Artikel 1: Rechtspersoonlijkheid

a) De vereniging van medeëigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming: "Vereniging van medeëigenaars Residentie Aula" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, namelijk te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 89.

d) De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

### HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN VAN MEDEEIGENAARS

#### Artikel 2: Gemeenschappelijke delen

a) De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere medeëigenaars en bewoners.

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

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid;

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernieling, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimitéit.

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

g) Contracten voor levering van water, gas, electriciteit, internetaansluitingen en voor

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

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

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

### Artikel 3: Privatieve delen

#### a) Algemeen

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

#### b) Wijzigingen aan private kavels

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

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

#### c) Uitzicht van de privatieve kavels

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

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

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

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

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

De kavels die bestemd mogen worden voor kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen uithangborden plaatsen.

#### d) Herstellingswerken

Herstellingswerken aan de privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door

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

e) Voorschriften over het gebruik.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

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

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

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

In de kelders mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten gestapeld,

De appartementen op de verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor privé-bewoning. Er mag geen handel, kantoren, vrij beroep, enz. in gevoerd worden.

Enkel in de appartementen op het gelijkvloers mogen handel, kantoren of een vrij beroep uitgeoefend of gehouden worden, voor zover deze activiteiten niet storend zijn voor de andere bewoners ( lawaaihinder, geurhinder ...) en mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Er mag geen horeca onder welke vorm ook uitgebaat worden.

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

#### Artikel 4: Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruikt heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

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

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

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

b) De medeëigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun bewoning is ingegaan, zodat de syndicus voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

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

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

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

### HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

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

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

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

#### Artikel 7: Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privaatief, d.w.z. naar evenredigheid van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

b) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de medeëigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

#### Artikel 8: Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

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

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

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

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

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

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

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

#### Artikel 9: Ontvangsten

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

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

#### Artikel 10: Verzekering

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

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

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

b) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

#### Artikel 11: Bestemming van de verzekeringsvergoeding

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

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

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

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

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

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

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

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door

een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

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

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

#### HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING

##### Artikel 12: Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

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

##### Artikel 13: Plaats van de vergadering

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

##### Artikel 14: Lid van de algemene vergadering

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

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

##### Artikel 15: Bijeenroeping van de algemene vergadering

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

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

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

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

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

##### Artikel 16: Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezig-



heid, door de ondervoorzitter.

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

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

#### Artikel 17: Aanwezigheidsquorum

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

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

#### Artikel 18: Meerderheden

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

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

d) De algemene vergadering beslist met éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van aandelen van de medeëigendom, behalve indien het een appartement betreft waarin een vrij beroep wordt uitgeoefend;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging.

#### Artikel 19: Stemrecht - vertegenwoordiging

a) Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Raadsleden van leden zijn niet toegelaten.

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

d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

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

#### Artikel 20: Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met éénparigheid van stemmen wordt besloten.

#### Artikel 21: Aanwezigheidslijst

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

#### Artikel 22: Verdaging van de vergadering

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

#### Artikel 23: Notulen

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van medeëigenaars en de koper of titularis aanspra-

kelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

## HOOFDSTUK 5: SYNDICUS

### *Artikel 24: Benoeming - beëindiging - bekendmaking*

a) De eerste syndicus wordt benoemd in de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere medeëigenaar.

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

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

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

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

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

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

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

### *Artikel 25: Bevoegdheden*

De syndicus heeft tot opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de

syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom dringend moet worden getroffen;

- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak; wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;
- het postinterventiedossier van desbetreffend gebouw in bewaring te houden en zo nodig te laten aanvullen, indien er werken worden uitgevoerd, zoals in de gemeenschappelijke als in de privatieve delen;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

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

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

#### Artikel 26: Aansprakelijkheid - delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

#### Artikel 27: Bezoldiging

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

## HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING

### Artikel 28: Ontbinding

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

### Artikel 29: Vereffening

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

De akte bevat :

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

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

## VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd twaalf bladen zonder renvoeien te Leuven 2de kantoor der Registratie op zeventien juni tweeduizend en vier, boek 6/201 blad 44 vak 12. Ontvangen: vijftwintig Euro (25,00 €). Get.: De Ontvanger: DE CLERCQ G.

Provincie Vlaams-Brabant  
Arrondissement Leuven  
STAD LEUVEN

Formulier B

dossiernummer : 030751



## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 25.09.2003.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Naamsesteenweg 89, 3001 Leuven (Heverlee) en met als kadastrale omschrijving : afd.12 sie.E 316w2 afd.12 sie.E 317w

Het betreft een aanvraag tot slopen van het bestaand gebouw en het bouwen van een appartementsgebouw met 7 woonegelegenheden.

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

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

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 30.05.1994 bij Besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Park, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over . Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

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

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied. Bovendien is de bouwplaats gelegen binnen het plangebied van het bijzonder plan van aanleg Park, in de zone voor wonen en handel.

Het project omvat het slopen van een bestaand handelspand met woning en het oprichten van een appartementsgebouw met 7 woonegelegenheden.

Er worden 4 woonegelegenheden gerealiseerd met 2 slaapkamers en 2 woonegelegenheden met 3 slaapkamers en 1 woonelegenheden met 1 slaapkamer.

Het project is qua inplanting, gabarieten en materiaalgebruik in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Tevens is het project in overeenstemming met de verordening inzake het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen meer bepaald artikel 3 dient er minstens 1 woonelegenheden aanwezig te zijn met een binnenruimte van meer dan 90 m<sup>2</sup> met een buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup>. Het voorgestelde project voldoet aan deze voorwaarden. Deze woonelegenheden bevindt zich op het gelijkvloers en heeft een binnenruimte van 91,76 m<sup>2</sup> met een aaneengesloten buitenruimte van circa 147 m<sup>2</sup>

De andere woonelegenheden op het gelijkvloers beschikt over 1 slaapkamer aan de achterzijde van het gebouw. Het natte gedeelte (sanitair en keuken) bevindt zich in het midden. De leefruimte bevindt zich vooraan in het gebouw. Deze woonelegenheden beschikt over voldoende woonkwaliteit en kan als dusdanig aanvaard worden. Tevens beschikt deze over een aansluitende tuin met een oppervlakte van circa 68 m<sup>2</sup>.

De andere woonegelegenheden zijn voldoende ruim, beschikken over minstens twee slaapkamers, en hebben voldoende woonkwaliteit om een duurzame bewoning te ontwikkelen.

In verband met het burgerlijk wetboek zichten en lichten dienen de twee terrassen op de eerste verdieping te beschikken over een zichtscherm van 1,90 meter hoog op de perceelsgrenzen.

Voorafgaand werd advies gevraagd aan:

- brandweer Leuven,
- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening,
- afdeling wegen en verkeer Vlaams-Brabant.

De noodzakelijke parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden niet voorzien binnen het voorgestelde project maar worden voorzien in een naburig, nog op te richten gebouw aan de Naamsesteenweg 41 - 53, op ongeveer 100 meter wandelafstand.

Watertoets: het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een oversromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke / provinciale / gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Aldus komt het project voor vergunning in aanmerking mits rekening te houden met de voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23.03.2004 HET VOLGENDE:

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

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

2. De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd :

- Alle bouwpuin en overtollige grond dient onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.
  - Er mogen geen andere werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.
  - Het bijgevoegd advies van de brandweer moet nageleefd worden. Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak belegd worden met de brandweer voor nazicht van de uitvoering van de voorwaarden vermeld in het brandpreventieverslag. Het advies van de brandweer van 16 oktober 2003 met ref. 7267 strikt te respecteren.
  - De brievenbussen en de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het goedgekeurde plan.
  - Naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg, moeten er minimum "7" parkeerplaatsen of garages en "7" fietsstallingen voorzien worden. De parkeerplaatsen of garages en fietsstallingen moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige parkeerplaatsen en fietsstallingen niet aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden volgens deze verordening, zal een éénmalige belasting van 6200,00 euro per ontbrekende parkeerplaats en een éénmalige belasting van 1200,00 euro per ontbrekende fietsstalling aan de stad moeten betaald worden.
  - Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant van 29-09-2003 met ref. 213/B/BAV/2003/2131 strikt te respecteren.
  - Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening van 25 september 2003 met ref. 30/PVG/8648 strikt na te leven.
  - De regenwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw. Op deze put dient een pomp aangesloten te worden.
- Eveneens moet een gescheiden rioleringsstelsel tot aan de rooilijn geplaatst worden. Beide leidingen moeten ter hoogte van de rooilijn in te onderscheiden materialen uitgevoerd worden (grijs voor het regenwater, bruin voor het overige afvalwater).
- In het rioleringsstelsel mag er geen septische put voorzien worden. Rechtstreekse aansluitingen onder het maaiveld zijn verboden. Dergelijke aansluitingen moeten hydraulisch afgekoppeld worden.
- Alle zichtbare delen van de scheidingsmuren moeten afgewerkt worden met gevel- en/of dakbedekkingsmaterialen.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Beroepsmogelijkheden voor derden

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

#### Mededeling

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

Op last van het college :  
de stadssecretaris

Gust Vriens



Burgemeester en schepenen,

Karin Brouwers  
Schepen van ruimtelijke ordening  
en jeugd

Geregistreerd *af* bladen *zonder* renvoeien

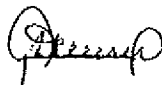
te Leuven 2e kantoor der Registratie

op 17 JUNI 2004

boek 6101 blad 44 vak 12

Ontvangen: vijftientig euro (25 EUR)

De Ontvanger



DE CLERCO G.