

Basisakte

2022/0576

repertorium **2022/1162**

Op 8 augustus 2022 is voor mij, Evy **Willems**, notaris te Keerbergen, mijn activiteit uitoefenend in de vennootschap Van Campenhout, Arnauts & Willems met zetel te 3140 Keerbergen, Tremelobaan 61, ondernemingsnummer 0476.545.360, aanwezig:

Identificatie

De naam, voornamen, geboorteplaats, geboortedatum, de woonplaats en het rijksregisternummer van de natuurlijke personen, worden vermeld zoals ze voorkomen in het rijksregister.

De naam, de rechtsvorm, de datum van oprichting, de zetel en het ondernemingsnummer van de rechtspersonen, worden vermeld zoals ze voorkomen in de databank van de Federale Overheidsdienst Justitie.

De identiteit van de aanwezigen wordt bewezen door voorlegging van de identiteitskaarten.

Voorlezing

De comparant erkent het ontwerp van deze akte, ontvangen te hebben op 1 augustus 2022 en deze kennisgeving als tijdig te beschouwen.

Nadat de comparant door de notaris werd geïnformeerd over het feit dat hij een integrale voorlezing kan vragen, heeft hij de notaris hiervan

ontslagen en verzocht de akte slechts gedeeltelijk voor te lezen.

Bekwaamheid

De comparant verklaart de nodige bekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking.

De comparant verzoekt mij, notaris, hem akte te verlenen van wat volgt:

I. INLEIDENDE BEPALINGEN

1. Volgend onroerend goed behoort toe aan de comparant:

STAD LEUVEN - dertiende afdeling - Heverlee vierde afdeling

Een gebouw op en met grond gelegen Naamsesteenweg 196, kadastraal gekend volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F nummer 286S11 P0000, met een oppervlakte van zeventig centiare (70ca).

2. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt op 17 juni 2022 voor het verbouwen van een studentenwoning en het wijzigen van het aantal woongelegenheden met referentie OMV_2022042269.

II. STATUTEN VAN HET GEBOUW

De comparant verzoekt mij, notaris, om de statuten van het hierna beschreven onroerend goed op te stellen.

Het onroerend goed wordt onderworpen aan de bepalingen van gedwongen mede-eigendom van het Burgerlijk Wetboek, de bepalingen van deze statuten en de bepalingen van het reglement van interne orde.

De statuten omvatten:

- de basisakte: de beschrijving van het onroerend goed en van de private en gemeenschappelijke delen; de bepaling van het aandeel in de gemene delen dat aan elk privaatief deel wordt verbonden;
- het reglement van mede-eigendom: bepalingen over de rechten en

plichten van de mede-eigenaars; criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

A. BASISAKTE

BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

STAD LEUVEN - dertiende afdeling - Heverlee vierde afdeling

Een gebouw op en met grond gelegen Naamsesteenweg 196, kadastraal gekend volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F nummer 286S11 P0000, met een oppervlakte van zeventig centiare (70ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer: **sectie F nummer 286M15 P0000**.

Plan

Het appartementsgebouw wordt afgebeeld op de aangehecht plannen, opgemaakt door Ronny Van Eester, landmeter-expert te Lier, op 17 juli 2022, opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met referte 24434/10196 op datum van 17 juli 2022. Deze plannen werden sindsdien niet gewijzigd.

Partijen vragen de overschrijving in toepassing van artikel 3.30 §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Bodemdecreet

██████████ verklaart dat op het goed dat het voorwerp is van deze 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.

De Openbare Afvalstoffenmaatschappij te Mechelen heeft een bodemattest afgeleverd met volgende inhoud:

2 Inhoud van het bodemattest. Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris. De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit. Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen. Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen. 1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest. 2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>. 3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur. 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Te Mechelen, 20.05.2022

██████████ verklaart verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen of die aanleiding kan geven tot een bodemsaneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verplichtingen van het Bodemdecreet werden nageleefd.

Ruimtelijke ordening

1. Bij ontstentenis van stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest dat het bekomen van een dergelijke vergunning in het vooruitzicht stelt, is er geen zekerheid over de mogelijkheid op het goed vergunningsplichtige werken uit te voeren.

2. De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3. De stad Leuven beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. De stad Leuven heeft een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister uitgereikt op 24 mei 2022.

4. In toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt vermeld dat:

- de bestemming volgens het plannenregister is: woongebied volgens het gewestplan Leuven, afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven, deelgebied Afbakeningslijn volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven en opslagruimten, zone voor wonen en handel volgens het bijzonder plan van aanleg De Jacht (deel 1);
- volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt: een gedeeltelijke vergunning met voorwaarden voor het verbouwen van een studentenwoning en wijzigen van het aantal woonegelegenheden de dato 17 september 2021, een vergunning met voorwaarden voor het verbouwen van een studentenwoning en wijzigen van het aantal woonegelegenheden de dato 4 maart 2022 en een vergunning onder voorwaarden voor het verbouwen van een studentenwoning en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden de dato 17 juni 2022;
- geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- op het goed geen voorkooprecht rust zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit zoals bedoeld in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. ██████████ verklaart geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunningen bekomen te hebben, de werken te hebben uitgevoerd overeenkomstig de vergunningen en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige inbreuken.

6. In zitting van 17 juni 2022 heeft het College van Burgemeester en Schepenen voormelde omgevingsvergunning uitgereikt inhoudende de volgende beslissingen:

Besluit

Artikel 1:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 17 juni 2022, tot het

verlenen onder voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een studentenwoning en wijzigen van het aantal woongelegenheden aan [REDACTED] voor het terrein gelegen te Naamsessteenweg 196, 3001 Leuven,

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarden

- Er mogen geen andere werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.
- De vergunning geldt enkel voor de aangevraagde werken/handelingen en de werken/handelingen die wijzigen tussen plannen bestaande en nieuwe toestand. Werken of handelingen die aangeduid worden als reeds bestaand, worden niet beoordeeld binnen deze vergunningsaanvraag en kunnen bijgevolg ook niet als vergund beschouwd worden na afstemming van de plannen, indien er nooit een vergunning voor werd afgeleverd
- De verbouwingswerken die af te leiden zijn tussen de plannen bestaande en nieuwe toestand, werden reeds vergund op 4 maart 2022 door de omgevingsvergunning OMV_2021166856. De voorwaarden van deze reeds afgeleverde vergunning met betrekking tot de fysieke verbouwingswerken en reeds vergunde entiteiten, blijven van toepassing.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Oost (brandweer), in de brief van 08/01/2022, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie OMV_2021166856)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en verkeer, in de brief van 20/04/2022, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie omgevingsloket)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep, in de brief van 21/04/2022, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie omgevingsloket)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst wonen, in de brief van 03/05/2022 moeten strikt gerespecteerd worden. (zie bijlage)
- Naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moet er minimum 1 fietsenstalling en minimum 1 autostaanplaats voorzien worden. Deze fietsenstalling en autostaanplaats moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige fietsenstalling en/of autostaanplaats niet aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden

volgens deze verordening, zal een éénmalige belasting per ontbrekende fietsenstalling en/of autostaanplaats, zoals bepaald in het belastingreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, aan de stad moeten betaald worden. De fietsenstalling wordt voorzien op het terrein Naamsesteenweg 192 en is steeds toegankelijk voor de bewoners van het pand Naamsesteenweg 196.

- Op het terrein mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden, tenzij deze op de goedgekeurde plannen.

- De brievenbussen en de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het plan "nummering_OMV_2022042269". Deze nummering is gebaseerd op de binnenummering zoals toegewezen door het CBS op 06/04/2012.

Volgende binnenummering blijft behouden

**Naamsesteenweg 196 te 3001 Heverlee: 0001 (kamer), 0101 (kamer), 0102 (kamer), 0201 (kamer), 0202 (kamer)*

** Volgende binnenummering wordt toegekend*

Naamsesteenweg 196 te 3001 Heverlee: 0301 (kamer), 0302 (kamer)

**Volgende binnenummering wordt geschrapt*

Naamsesteenweg 196 te 3001 Heverlee: 0002 (kamer)

Begin- en einde der werken

Het begin en einde der werken moet steeds gemeld worden via het digitale platform www.omgevingsloket.be en dit ten laatste 30 dagen na de start of het einde van de werken of na ingebruikname van de lokalen of de woonentiteiten. Dit geldt ook wanneer het enkel een functiewijziging of een wijziging van het aantal woonentiteiten betreft.

Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen levert de vergunning af aan de aanvrager/exploitant, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen. Deze vergunning stelt de aanvrager/exploitant niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Bijzondere voorwaarde - erfdiensbaarden

In de eigendomstitel staat geen bijzondere voorwaarde of erfdiensbaarden.

De comparant verwijst naar de basisakte van het gebouw te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 192, verleden voor Evy Willems, notaris te Keerbergen, op 19 maart 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Leuven 2 met referte 73-T-25/03/2021-03584, waarin volgende bijzondere bepalingen werden opgenomen die relevant zijn voor dit gebouw:

"Bijzondere voorwaarde - erfdiensbaarheden

1. In de eigendomstitel staat geen bijzondere voorwaarde of erfdiensbaarheid.

2. De doorgang naar de achterliggende tuin, fietsenstalling en tuinhuis, die zich bevindt links van het gebouw zal steeds toegankelijk zijn voor alle eigenaars/bewoners van zowel de handelsruimte als de studentenkamers.

Deze doorgang verleent toegang tot de achterliggende tuin met de fietsenstallingen evenals tot het tuinhuis dat in privaatieve eigendom toebehoort aan de handelsruimte.

[redacted] verleent uitdrukkelijk een recht van doorgang in het voordeel van de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte teneinde het tuinhuis in de tuin te kunnen bereiken dat in privaatieve eigendom toebehoort aan de handelsruimte, evenals voor het bereiken van de fietsenstallingen (beperkt gebruik handelsruimte zoals hierna vermeld).

Verder verleent [redacted] een recht van gebruik van de fietsenstalling aan de mede-eigenaars/gebruikers van het pand in oprichting aan de Naamsesteenweg 196 dat thans nog eigendom is van [redacted]

Dit recht van gebruik zal bestaan voor alle rechtsopvolgers ten algemene titel of bijzondere titel van [redacted] en is bijgevolg geen persoonlijk recht voor [redacted]

In het kader hiervan vestigt [redacted] tevens een uitdrukkelijk recht van doorgang in het voordeel van de mede-eigenaars/gebruikers van het pand in oprichting aan de Naamsesteenweg 196 teneinde voormelde fietsenstallingen te bereiken.

...

Fietsenstalling

De fietsenstalling op de gelijkvloerse verdieping in de tuin is gemeenschappelijk en mag gebruikt worden door alle eigenaars/bewoners van de studentenkamers.

De eigenaar/gebruiker van het handelspand op het gelijkvloers mag

de fietsenstalling enkel gebruiken voor het stallen van zijn eigen fiets en deze van het personeel, met een maximum van twee fietsen in totaal en bijgevolg niet voor cliënteel noch voor commerciële doeleinden.

Daarnaast wordt uitdrukkelijk bepaald dat de fietsenstalling tevens gebruikt zal mogen worden door de eigenaars/bewoners van het pand in opbouw te Heverlee, Naamsesteenweg 196.

De eigenaars/bewoners van de studentenkamers van de Naamsesteenweg 192 en 196 mogen maximum één fiets per studentenkamer stallen.

Er mogen geen fietsen in de doorgang gestald worden."

Risicozones voor overstromingen - waterbeleid

Het goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen, mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Onroerend erfgoed

verklaart dat het goed niet geïnventariseerd is en niet beschermd is zoals bedoeld in het decreet Onroerend Erfgoed.

Federaal Kabels en Leidingen Informatiemeldpunt

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties die beheerd worden door entiteiten die aangesloten zijn bij voormelde database en dat het goed niet belast is met erfdienstbaarheden in voordeel van deze entiteiten.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

PRIVATIEVE DELEN

De hierna beschreven delen van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Kamer 00.01 (lot 1), gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende: slaapkamer en badkamer.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: sectie F nummer 286M15 P0001.

Kamer 01.01 (lot 2), gelegen op de eerste verdieping, omvattende: slaapkamer en badkamer.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: sectie F nummer 286M15 P0002.

Kamer 01.02 (lot 3), gelegen op de eerste verdieping, omfattende: slaapkamer en badkamer.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: sectie F nummer 286M15 P0003.

Kamer 02.01 (lot 4), gelegen op de tweede verdieping, omfattende: slaapkamer en badkamer.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: sectie F nummer 286M15 P0004.

Kamer 02.02 (lot 5), gelegen op de tweede verdieping, omfattende: slaapkamer en badkamer.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: sectie F nummer 286M15 P0005.

Kamer 03.01 (lot 6), gelegen op de derde en de vierde verdieping, omfattende: slaapkamer, badkamer en mezzanine.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: sectie F nummer 286M15 P0006.

Kamer 03.02 (lot 7), gelegen op de derde en de vierde verdieping, omfattende: slaapkamer, badkamer en mezzanine.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: sectie F nummer 286M15 P0007.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Fietsenstalling

De bewoners zullen hun fiets kunnen stallen in de fietsenstalling van het gebouw te Heverlee, Naamsesteenweg 192. Hiervoor wordt verwezen naar de hierboven opgenomen bijzondere bepalingen.

Keuken

De keuken op de gelijkvloerse verdieping is gemeenschappelijk en mag gebruikt worden door alle eigenaars/bewoners van de studentenkamers.

Tuin

De tuin op het gelijkvloers is gemeenschappelijk en mag gebruikt worden door alle eigenaars/bewoners van de studentenkamers.

Er mogen geen fietsen gestald worden in de tuin.

Gang op het gelijkvloers

Er mogen geen fietsen gestald worden in de gang op het gelijkvloers.

Afvalberging

De afvalberging in de kelderverdieping zal dienen voor het stallen van de vuilbakken. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe in te staan voor het correct sorteren van het afval en om de afvalberging net achter te laten.

Kelder

De kelderruimte in de kelderverdieping is gemeenschappelijk en dient voor de nutsvoorzieningen. De mede-eigenaars mogen geen voorwerpen stallen in de kelderruimte.

Onderdelen van privatieve kavels

Maken tevens deel uit van de privatieve kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding van muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire en elektrische installaties die uitsluitend ten dienste zijn van een privatieve kavel;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes; de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels.

Uitgezonderd de onderdelen van de opgesomde elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke of gemene delen zijn de aandelen in de grond en de delen van het gebouw die in onverdeeldheid toebehoren aan meer dan één eigenaar en die bestemd zijn voor het gemeenschappelijk gebruik van meer dan één eigenaar. Deze delen zijn niet vatbaar voor verdeling. Aan elke privatieve kavel wordt een aandeel in de gemene delen verbonden. Het aandeel kan niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan het onafscheidbaar is.

De gemene delen zijn:

- de funderingen;
- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de toegangspaden voor en achter het gebouw;
- de tuin achteraan het gebouw;
- de afvalberging;
- de kelder;
- de gemeenschappelijke keuken op de gelijkvloerse verdieping;
- de grondvesten en steunmuren, de dragende structuren van het gebouw, de gewelven;
- de bekleding en versiering van de buitengevels;
- de gevels;
- de traphal met trappen tussen de kelderverdieping, het gelijkvloers, eerste, tweede en derde verdieping;
- de inkomhallen in de kelderverdieping, op het gelijkvloers, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping met trappen die de privatieve kavels ontsluiten naar de inkomhallen/trappenhallen;
- de riolering met afvoerleidingen, goten en putten; de regenwaterputten; de septische putten;
- de verluchtungskokers, de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten;
- de structuur van het dak en de dakbedekking;
- de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie;

- alle keermuren;
- de tellerkamers.

BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMENE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL WORDT VERBONDEN:

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder het perceel grond.

Het totaal bedraagt tienduizend (10.000) eenheden.

Het aandeel van elk privatief werd door landmeter Ronny Van Eester te Lier bepaald als volgt:

Kamer 00.01 (lot 1): 132 eenheden;

Kamer 01.01 (lot 2): 115 eenheden;

Kamer 01.02 (lot 3): 115 eenheden;

Kamer 02.01 (lot 4): 115 eenheden;

Kamer 02.02 (lot 5): 115 eenheden;

Kamer 03.01 (lot 6): 228 eenheden;

Kamer 03.02 (lot 7): 180 eenheden.

Het verslag over de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, werd opge maakt door Ronny Van Eester, landmeter-expert te Lier, op 12 mei 2022, waarbij rekening werd gehouden met de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Het verslag is een bijlage bij deze akte.

B. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

2.1 Geen enkele kavel kan worden gesplitst in meer kavels.

2.2 Geen deel van een kavel kan bij een andere kavel worden gevoegd.

2.3. Samenvoeging is enkel toegelaten onder de hierna bepaalde voorwaarden indien hiertoe een stedenbouwkundige vergunning kan

worden bekomen. Een samengevoegde kavel kan terug worden gesplitst in zijn oorspronkelijke samenstelling, indien daartoe een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen.

Bij deze hersplitsing moeten de kavels beantwoorden aan de oorspronkelijke samenstelling.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het uitzicht van de residentie in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

De mede-eigenaars mogen een airco installatie laten plaatsen in hun privatieve kavel, op voorwaarde dat deze installatie niet als hinderlijk wordt ervaren voor de andere mede-eigenaars.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes

van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen en de raamdecoratie.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint, indien hij dit nuttig acht of indien de eigenaars van een appartement hem hierom verzoeken, het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kamers worden gebruikt voor bewoning. De kavels 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 kamers.

Er mag in het gebouw geen handelsactiviteit worden uitgeoefend, geen winkel of horeca worden gedreven of uitgeoefend.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder (geur- of lawaaihinder) wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de algemene vergadering beslist hiervoor een locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privative kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privative kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privative kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privative kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding,

en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

Afdeling 2. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikwijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het opvangen van televisieprogramma's mogen niet op de gevels of de daken geplaatst worden.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit

de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 15.

Partijen komen een gelijke bijdrage in de lasten van de mede-eigendom overeen – bestaande uit een breukdeel van een zevende – als alternatief voor de verdeling van de lasten proportioneel aan de waarde van de private kavel van iedere mede-eigenaar (waardecriterium).

Op grond van het nuts criterium komen partijen overeen dat de omslag van de lasten van de mede-eigendom wordt bepaald op grond van het objectieve comfort dat door de gemeenschappelijke delen of voorzieningen aan elke privégedeelte ter beschikking wordt gesteld, zonder evenwel het effectief gebruik van die delen of voorzieningen in aanmerking te nemen.

Zodra immers wordt vastgesteld dat een gemeenschappelijk deel of een gemeenschappelijke voorziening een objectief nut heeft voor een kavel, wordt iedere eigenaar verondersteld in de kosten ervan tussen te komen, zonder dat evenwel rekening wordt gehouden met het feit dat een eigenaar van het gebruik verzaakt of beweert te verzaken.

[REDACTED] bepaalt om het effectieve gebruik van de hierboven genoemde gemeenschappelijke delen buiten beschouwing te laten. Hij bepaalt dat de potentialiteit van de gemeenschappelijke installaties in objectieve zin wordt getoetst.

Bijgevolg gebeurt de verdeling van de bijdragen als volgt:

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten met betrekking tot de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies worden door de mede-eigenaars gedragen ieder voor een onverdeeld gelijk aandeel, zijnde één zevende (1/7).

Artikel 16.

Fietsenstalling

De bewoners zullen hun fiets kunnen stallen in de fietsenstalling van het gebouw te Heverlee, Naamsesteenweg 192. Hiervoor wordt verwezen naar de hierboven opgenomen bijzondere bepalingen.

Keuken

De keuken op de gelijkvloerse verdieping is gemeenschappelijk en mag gebruikt worden door alle eigenaars/bewoners van de studentenkamers.

Tuin

De tuin op het gelijkvloers is gemeenschappelijk en mag gebruikt worden door alle eigenaars/bewoners van de studentenkamers.

Er mogen geen fietsen gestald worden in de tuin.

Gang op het gelijkvloers

Er mogen geen fietsen gestald worden in de gang op het gelijkvloers.

Afvalberging

De afvalberging in de kelderverdieping zal dienen voor het stallen van de vuilbakken. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe in te staan voor het correct sorteren van het afval en om de afvalberging net achter te laten.

Kelder

De kelderruimte in de kelderverdieping is gemeenschappelijk en dient voor de nutsvoorzieningen. De mede-eigenaars mogen geen voorwerpen stallen in de kelderruimte.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot het aandeel in de gemene delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

Hiervoor wordt uitdrukkelijk verwezen naar hetgeen vermeld wordt onder artikel 15.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal

Werkkapitaal is de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 20. Overdracht van een kavel

Voor de verdeling van de bijdrage in de kosten tussen overdrager en overnemer geldt de door de wet voorgeschreven regeling behoudens andersluidende overeenkomst tussen de betrokken partijen.

Deze overeenkomsten zijn niet tegenstelbaar aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 22. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen

vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

C. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Er wordt een vereniging van mede-eigenaars opgericht met benaming Vereniging van mede-eigenaars Naamsesteenweg 196. Zij heeft haar zetel in het appartementsgebouw te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 196. Zij heeft als benaming: "*Vereniging van mede-eigenaars Campus Naamsesteenweg*".

D. VOLMACHT

De lasthebbers hebben de bevoegdheid om voor en in naam van de lastgever alle rechten van de lastgevers in het hiervoor beschreven goed te verkopen.

En dit in der minne of gerechtelijk, 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 lasthebbers zullen goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever 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 van 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 in de plaatsstelling.

De onroerende goederen verkavelen, splitsen, onder het beheer van mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen;

alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk 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 aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te

zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval 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 stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Overgaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, de massa's vormen, alle inbrengsten doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle zaken in gemeen laten, alle beschikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken 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 volmacht eindigt niet in de gevallen voorzien in artikel 2003 van het burgerlijk wetboek.

Recht op geschriften: het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

Eindverklaringen

De comparant ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van het nemen van een ambtshalve inschrijving, om welke reden ook.

De comparant erkent door de notaris volledig te zijn ingelicht over de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zijn vervat in deze akte.

De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen

voorgeschreven door artikel 12 van de wet op het notarisambt en werd door de notaris ten behoeve van de comparant volledig en omstandig toegelicht.

Waarvan akte

Verleden te Keerbergen, in het kantoor. Na volledige toelichting en gedeeltelijke voorlezing heeft de comparant en ik, notaris, deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

VERSLAG WAARDEBEPALING PRIVATIEVE DELEN

Het pand gelegen te Naamsesteenweg 196 te 3001 Leuven omvat volgende private delen:

Woning met volgende private delen

De loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Lot 1.

Oppervlakte Kamer 00.01: 18,8 m²

Lot 2.

Oppervlakte Kamer 01.01: 16,3 m²

Lot 3.

Oppervlakte Kamer 01.02 16,3 m²

Lot 4.

Oppervlakte Kamer 02.01: 16,3 m²

Lot 5.

Oppervlakte Kamer 02.02: 16,3 m²

Lot 6.

Oppervlakte Kamer 03.01: 18,1 m²

Oppervlakte Mezzanine 03.01: 14,5 m²

Lot 7.

Oppervlakte Kamer 03.02: 16,3 m²

Oppervlakte Mezzanine 03.02: 9,4 m²

Waardering der privatieven :

Dit resulteert in een waardering van de private delen als volgt :

beschrijving	netto vloeropp. (m ²)	coëff	berekening	gegroepeerd	1000sten ongecorrigeerd	gecorrigeerd
Lot 1 Kamer 00.01	18,8	1	18,8	18,8	132,1152	132
Lot 2 Kamer 01.01	16,3	1	16,3	16,3	114,5467	115
Lot 3 Kamer 01.02	16,3	1	16,3	16,3	114,5467	115
Lot 4 Kamer 02.01	16,3	1	16,3	16,3	114,5467	115
Lot 5 Kamer 02.02	16,3	1	16,3	16,3	114,5467	115
Lot 6 Kamer 03.01	18,1	1	18,1	32,6	229,0935	228
Mezzanine 03.01	14,5	1	14,5			
Lot 7 Kamer 03.02	16,3	1	16,3	25,7	180,6044	180
Mezzanine 03.02	9,4	1	9,4			
				som	142,3	1000
						1000

Loten:

Lot 1: 132/1000
Lot 2: 115/1000
Lot 3: 115/1000
Lot 4: 115/1000
Lot 5: 115/1000
Lot 6: 228/1000
Lot 7: 180/1000

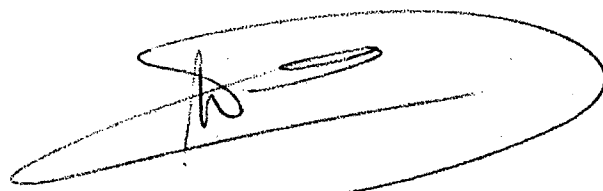
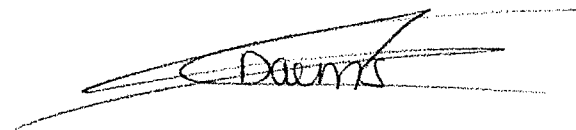

Totaal : 1000/1000

Opgemaakt te Zoersel, 12 mei 2022.

Door Landmeter – Expert

Ronny Van Eester

LAN 14 1572



Besluit van het college van burgemeester en schepenen

Tijdens het college van burgemeester en schepenen van **17 juni 2022** werd beslist tot goedkeuring van de aanvraag voor een omgevingsvergunning onder voorwaarden.

Aanleiding en context

Op **29 maart 2022** werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de stad Leuven met dossiernummer omgevingsloket **OMV_2022042269**.

Het betreft een aanvraag tot **stedenbouwkundige handelingen**.

De aanvraag omvat het **verbouwen van een studentenwoning en wijzigen van het aantal woonegelegenheden**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Naamsesteenweg 196, 3001 Leuven**, met als kadastrale omschrijving 24434F0286/00S011,

De aanvraag werd ingediend door **[REDACTED]**.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en hun uitvoeringsbesluiten.

Bevoegdheid

Conform artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor de aanvragen van de gemeentelijke projecten en andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is.

Procedure

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **19 april 2022**. De aanvraag werd behandeld volgens de **vereenvoudigde procedure** van het Omgevingsvergunningendecreet. De uiterste beslissingsdatum valt op **17 juni 2022**.

Inhoud van de aanvraag

Omschrijving stedenbouwkundige handelingen

Relevante voorgeschiedenis

- 09/04/2021: weigering (dossiernr. OMV_2020172161) voor het verbouwen van een studentenwoning en wijzigen van het aantal woonegelegenheden;
- 17/09/2021: gedeeltelijke vergunning (dossiernr. OMV_2021087542) voor het verbouwen van een studentenwoning en wijzigen van het aantal woonegelegenheden;

- 04/03/2022: vergunning (dossiernr. OMV_2021166856) voor het verbouwen van een studentenwoning en wijzigen van het aantal woonegelegenheden.

Huidige toestand

- functie: studentenwoning met 6 kamers.
- bouwvolume:
 - gesloten bebouwing met kelderverdieping en 3 bouwlagen onder hellend dak;
 - het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 7,9m, een kroonlijsthoogte vooraan van circa 9m, de nokhoogte bedraagt circa 10m;
 - de gelijkvloerse uitbouw heeft een perceelsbrede bouwdiepte van 12,1m met daarachter een glazen veranda van 2,4m (en kroonlijsthoogte van 2,1m) en een kleine stadstuin
 - op de eerste verdieping bevindt zich aan de rechterzijde een smalle uitbouw tot een bouwdiepte van 12,1m en een kroonlijsthoogte van circa 5,7m.
- gevelafwerking:
 - voorgevel: rode gevelsteen, lichtblauw geschilderde natuurstenen gevelplint, bruin houten buitenschrijnwerk en rode dakpannen;
 - achtergevel: rode gevelsteen, bruin houten buitenschrijnwerk en rode dakpannen.
- terreininrichting:
 - het gebouw is ingeplant op de rooilijn;
 - achteraan is er een kleine tuin (11m²).

Vergunde toestand

- functie: studentenwoning met 6 kamers met eigen sanitair;
- bouwvolume:
 - gesloten bebouwing met een kelderverdieping, 3 bouwlagen en een dakverdieping onder zadeldak;
 - het hoofdvolume krijgt een bouwdiepte van 11m over de volledige breedte over alle verdiepingen;
 - de kroonlijsthoogte vooraan blijft circa 9m, achteraan verhoogt de kroonlijst tot 10m, de nokhoogte verhoogt tot 14,9m;
 - de gelijkvloerse aanbouw reikt tot een bouwdiepte van 14m en heeft een kroonlijsthoogte van circa 3,1m.
- gevelafwerking:
 - voorgevel: grijze gevelsteenstrips, grijze betonnen plint, donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk en een dakbedekking met donkergrijze leien;
 - achtergevel: wit/lichtgrijs gevelpleisterwerk, grijze sokkelpleisterwerk (gevelplint), donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk en dakbedekking met donkergrijze leien;
 - de blinde gevels op de zijdelingse perceelsgrenzen worden afgewerkt met donkergrijze gevelleien.
- inrichting:

- het gebouw is ingeplant op de rooilijn;
- achteraan is er een kleine tuin van 15m².

Gewenste toestand

- functie: studentenwoning met 7 kamers met eigen sanitair;
- bouwvolume: volgens laatst afgeleverde vergunning OMV_2021166856
- gevelafwerking: volgens laatst afgeleverde vergunning OMV_2021166856

Inhoud van de aanvraag

- vermeerderen van het aantal kamers van 6 naar 7

Beoordeling van de aanvraag

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bevat volgende aspecten:

Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek, noch raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

Adviezen

Externe adviezen

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Advies
De Watergroep	21 april 2022	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Agentschap Wegen en Verkeer - AWW - District Leuven	20 april 2022	Voorwaardelijk gunstig
Hulpverleningszone Oost (Vlaams-Brabant)	19 mei 2022	Geen bezwaar

De adviezen zijn te raadplegen op het omgevingsloket en maken deel uit van dit dossier. De adviezen dienen gevolgd te worden, tenzij anders vermeld in dit verslag.

Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Advies
dienst wonen	3 mei 2022	Gunstig
dienst milieu	11 mei 2022	Voorwaardelijk gunstig

De adviezen zijn bijgevoegd aan dit besluit. De adviezen dienen gevolgd te worden, tenzij anders vermeld in dit verslag.

Toetsing regelgeving

Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied.

De bouwplaats is gelegen binnen het plangebied van het Bijzonder Plan van Aanleg 'H5 De Jacht', goedgekeurd op 29/07/1998, gelegen in een zone voor wonen en handel en een zone voor opslagruimten.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Het project is gelegen binnen de beschermingszone van het waterwingebied 'Cadol en abdij'.

Gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen

Toegankelijkheid: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (verder genoemd verordening toegankelijkheid). (<https://omgeving.vlaanderen.be/toegankelijkheid-publieke-gebouwen-overige-werken-ruimtelijke-ordening>)

De verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

Hemelwater: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (verder genoemd verordening hemelwater). (<https://omgeving.vlaanderen.be/hemelwater-verordening>)

De verordening hemelwater is niet van toepassing op de aanvraag.

Verhardingen: provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (verder genoemd PSVV). (<https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen>)

De PSVV is niet van toepassing op de aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

ABL: de algemene bouwverordening Leuven (verder genoemd ABL), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25/02/2013 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 27/06/2013. (<https://www.leuven.be/algemene-bouwverordening-leuven>)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de ABL.

Parkeerverordening: stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (verder genoemd parkeerverordening), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25/02/2013 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 27/06/2013. (<https://www.leuven.be/algemene-bouwverordening-leuven>)

De aanvraag wijkt af van de bepalingen van de parkeerverordening op volgend(e) punt(en):

- de nodige bijkomende parkeerplaats wordt niet voorzien

Erfgoedverordening: stedenbouwkundige verordening erfgoed (verder genoemd erfgoedverordening), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22/10/2018. (<https://www.leuven.be/erfgoedpand-verbouwen>)

De erfgoedverordening is niet van toepassing op de aanvraag.

Sectorale regelgeving

MER-screening: de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, beslist of er een project-MER moet worden opgesteld. De betrokken overheid doet dat op het ogenblik van de beslissing over de ontvankelijk- en volledigheid van de vergunningsaanvraag of, bij gebreke daarvan, binnen 90 dagen na de datum van ontvankelijk- en volledigheid.

Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Watertoets: overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dient een vergunningsaanvraag onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.

Het voorliggende project voorziet geen bijkomende verharde of bebouwde oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Vlaamse Codex Wonen: het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. (De kwaliteitsnormen voor woningen, die in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen zijn opgemaakt, kan u raadplegen in een brochure via www.wonenvlaanderen.be, zoek op 'woningkwaliteitsnormen')

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen. Zie het gunstige advies van de dienst wonen.

Archeologienota: overeenkomstig artikel 5.4.1 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 moet aan bepaalde aanvragen een archeologienota worden toegevoegd waarvan akte werd genomen.

Niet van toepassing.

Politiereglement Stad Leuven: het gecoördineerd politiereglement van de stad Leuven bevat onder andere bepalingen over publiciteit op gebouwen (artikels 453 tot 486) (<https://www.leuven.be/politiereglement>)

De aanvraag omvat geen publiciteit.

Wegenis

Rooilijn: de artikels 4.3.5 en 4.3.8 uit de VCRO bevatten dwingende decretale beoordelingselementen inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de realisatie van vastgestelde rooilijnen. (De VCRO kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be/>, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Vlaamse Codex RO)

De bouwplaats is gelegen aan de gewestweg 'Naamsesteenweg'. Het betreft een voldoende uitgeruste weg, welke onder het beheer valt van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV).

Zie hierover het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV).

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

Functionele inpasbaarheid:

De functie wijzigt niet: het blijft een studentenwoning met kamers.

Mobiliteitsimpact:

Het project werd getoetst aan de huidige stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (parkeerverordening).

Voor deze aanvraag moet een aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aangelegd worden. Volgens de parkeernormen voor een studentenwoning met 7 kamers (<18m²), dienen er minstens 3 parkeerplaatsen en minstens 7 fietsenstallingen voorzien te worden.

Bij verbouwing wordt een vergelijkende berekening gemaakt tussen de reeds vergunde toestand en de aangevraagde toestand. De reeds vergunde toestand (6 kamers <18m²) kan in mindering gebracht worden voor 6 fietsenstallingen en 2 parkeerplaatsen. Er dient naar aanleiding van deze vergunning 1 fietsenstalplaats en 1 parkeerplaats voorzien worden. Volgens de plannen worden er geen nuttige

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Oost (brandweer), in de brief van 08/01/2022, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie OMV_2021166856)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en verkeer, in de brief van 20/04/2022, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie omgevingsloket)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep, in de brief van 21/04/2022, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie omgevingsloket)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst wonen, in de brief van 03/05/2022 moeten strikt gerespecteerd worden. (zie bijlage)
- Naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moet er minimum 1 fietsenstalling en minimum 1 autostaanplaats voorzien worden. Deze fietsenstalling en autostaanplaats moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige fietsenstalling en/of autostaanplaats niet aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden volgens deze verordening, zal een éénmalige belasting per ontbrekende fietsenstalling en/of autostaanplaats, zoals bepaald in het belastingreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, aan de stad moeten betaald worden. De fietsenstalling wordt voorzien op het terrein Naamsesteenweg 192 en is steeds toegankelijk voor de bewoners van het pand Naamsesteenweg 196.
- Op het terrein mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden, tenzij deze op de goedgekeurde plannen.
- De brievenbussen en de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het plan "nummering_OMV_2022042269". Deze nummering is gebaseerd op de binnenummering zoals toegewezen door het CBS op 06/04/2012.

Volgende binnenummering blijft behouden

- Naamsesteenweg 196 te 3001 Heverlee: 0001 (kamer), 0101 (kamer), 0201 (kamer), 0202 (kamer)

Volgende binnenummering wordt toegekend

- Naamsesteenweg 196 te 3001 Heverlee: 0301 (kamer), 0302 (kamer)

Volgende binnenummering wordt geschrapt

- Naamsesteenweg 196 te 3001 Heverlee: 0002 (kamer)

Begin- en einde der werken

- Het begin en einde der werken moet steeds gemeld worden via het digitale platform www.omgevingsloket.be en dit ten laatste 30 dagen na de start of het einde van de werken of na ingebruikname van de lokalen of de woonentiteiten. Dit geldt ook wanneer het enkel een functiewijziging of een wijziging van het aantal woonentiteiten betreft.

Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen levert de vergunning af aan de aanvrager/exploitant, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket op de hoogte te brengen van het **begin van de handelingen** waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

Deze vergunning stelt de aanvrager/exploitant niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Bijlagen

Intern advies dienst wonen - 03-05-2022 - Gunstig

dienst wonen

contactpersoon	telefoonnummer	e-mail
Vertessen Heleen	+32 (0)16 27 26 57.	vertessen.heleen@leuven.be

Context: Na uitvoering van de werken moet voldaan zijn aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen. Onderstaand advies bevat een toetsing aan de betreffende kwaliteitsnormen voor woningen.

Advies:

De nieuwe toestand bestaat uit 7 studentenkamers.

Er werd deels een vergunning al afgeleverd met dossiersnummer OMV_221087542. (met uitzondering van 0301)

Kamer 00.02

- Kamer bestaat uit een slaap/leefruimte en een badkamer met douche en toilet.
- Plafondhoogte: 2,50 m.
- Netto-vloeroppervlakte: 14,32 m².
- Deze kamer is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.

Kamer 01.01

- Kamer bestaat uit een slaap/leefruimte en een badkamer met douche en toilet.
- Plafondhoogte: 2,50 m.
- Netto-vloeroppervlakte: 13,10 m².
- Deze kamer is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.

Kamer 01.02

- Kamer bestaat uit een slaap/leefruimte en een badkamer met douche en toilet.
- Plafondhoogte: 2,50 m.
- Netto-vloeroppervlakte: 12,93 m².
- Deze kamer is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.

Kamer 02.01

- Kamer bestaat uit een slaap/leefruimte en een badkamer met douche en toilet.
- Plafondhoogte: 2,50 m.
- Netto-vloeroppervlakte: 13,07 m².

- Deze kamer is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.

Kamer 02.02

- Kamer bestaat uit een slaap/leefruimte en een badkamer met douche en toilet.
- Plafondhoogte: 2,50 m.
- Netto-vloeroppervlakte: 13,01 m².
- Deze kamer is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.

Kamer 03.01

- Kamer bestaat uit een slaap/leefruimte en een badkamer met douche en toilet.
- Plafondhoogte: tussen 0,90 en 2,50 m (deels onder schuin dak).
- Netto-vloeroppervlakte waar plafond minimaal 1,80 m hoog is: 15,32 m².
- Deze kamer is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.

Kamer 03.02

- Kamer bestaat uit een slaap/leefruimte en een badkamer met douche en toilet.
- Plafondhoogte: tussen 1,80 en 2,50 m (deels onder schuin dak).
- Netto-vloeroppervlakte waar plafond minimaal 1,80 m hoog is: 12,09 m².
- Deze kamer is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.

Gemeenschappelijke ruimtes voor kamers

- keuken van 11,58 m², geschikt voor 7 personen.

Besluit:

- Op basis van de Vlaamse Codex Wonen worden alle kamers **gunstig** geadviseerd.
- Opmerking:
De hoofdkranen van water en gas en de zekeringen van de elektrische installatie moeten zich in een gemeenschappelijke ruimte bevinden die steeds voor alle bewoners vrij toegankelijk is.
- Kamer 0302 komt maar nipt aan de vereiste minimale netto-vloeroppervlakte van 12 m², als deze niet gehaald wordt kan de kamer ongeschikt verklaard worden.

Intern advies dienst milieu - 11-05-2022 - Voorwaardelijk gunstig

Zie voorwaarde rond asbest in voorgaande afgeleverde vergunning OMV_2021166856.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52.

De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om

binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Het beroep in de praktijk:

Als vergunningsaanvrager kan u een beroep instellen tegen deze beslissing.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan u beroep indienen bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.


Meer info vindt u ook op www.omgevingsloket.be en op www.vlaambrabant.be.

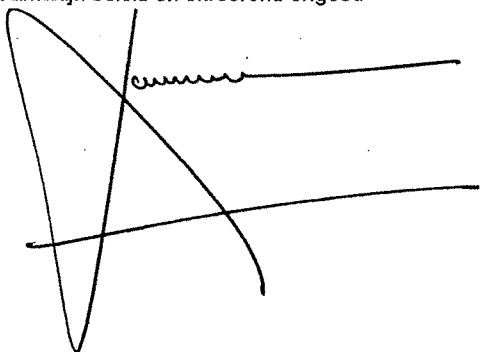
www.vlaambrabant.be/nl/vergunningen/omgevingsvergunning/indienen-van-een-beroep-tegen-een-omgevingsvergunning

Mededeling

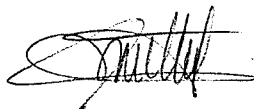
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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.

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 21/06/2022 door
Carl Christiaan Devlies, Schepen van financiën,
ruimtelijk beleid en onroerend erfgoed



 Elektronisch ondertekend op 21/06/2022 door
Geertrui Johanna Vanloo, Algemeen Directeur



Vereniging van de mede-eigenaars
"Vereniging van mede-eigenaars residentie Campus
Naamsesteenweg"

met zetel te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 196

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden.

HOOFDSTUK I - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS: WIJZE VAN OPROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer - Woonstkeuze

Deze vereniging heet "Vereniging van mede-eigenaars residentie Campus Naamsesteenweg".

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 196. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 3.69 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102 §1 en 2:147 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

- a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving;
- b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Artikel 4. – Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponneerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Artikel 5. - Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp.

Artikel 6. – Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 3.92 § 6 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 5:87 § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

Artikel 7. - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te handelen in rechte, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 8. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.



Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

Artikel 9. - Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een persoon op voorwaarde dat syndicus per aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering wordt ingelicht. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering leiden noch monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behalve wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt de houder aanduidt van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de belanghebbenden de persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Laatstgenoemde wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

Artikel 10. - Volmachten

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, waarbij niemand een mede-eigenaar mag vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld, bij gebrek waaraan de lastgeving als onbestaande zal worden beschouwd. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag echter meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachten niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus mag niet tussenkomen als lasthebber van een mede-eigenaar op de algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht om, als hij mede-eigenaar is, in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering.

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

Elke mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Artikel 11. – Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de tweede helft van de maand september op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12. - Oproepingen

a) Principes

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus die de bijeenroepingen moet versturen binnen de dertig dagen na ontvangst ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dat verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mogen de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus te benoemen.

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 3.92 §4 en §5 van het Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormeld mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

d) Termijnen en manieren van verzending

Behoudens dringende gevallen, worden de bijeenroepingen verstuurd minstens vijftien kalenderdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet getekend is, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

e) Adres van bijeenroeping

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs, elke adresverandering melden. De bijeenroepingen worden geldig gedaan aan het laatste, door de syndicus gekende adres op de datum van verzending.

f) Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, maar zal hij slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 3.87 §7, lid 6 van het Burgerlijk Wetboek.

g) Raadpleging

De bijeenroeping duidt de modaliteiten aan voor het raadplegen van de documenten die betrekking hebben op de geagendeerde punten.

Kosten

De administratieve kosten in verband met de bijeenroeping voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 13. - Agenda

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars agenderen, die hij heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode bepaald in het reglement van interne orde, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van 3.87 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van mede-eigendom of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 3.89 § 1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

Artikel 15. – Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst

De algemene vergadering duidt jaarlijks, met de volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens één bijzitter aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

Indien hij wordt aangeduid door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 3.87 §10, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en in geval van staking van stemmen aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

Artikel 16. -Beraadslagingen

a) Stemrecht

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 3.87 §7 van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.

Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de vereniging van mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

b) Aanwezigheidsquorum – Tweede algemene vergadering

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Toch beraadslaagt de algemene vergadering eveneens geldig wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums is bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden samengeroepen binnen een termijn van minstens veertien dagen en mag zij beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

c) Meerderheidsregels

1° Volstreekte meerderheid

De beslissingen worden genomen met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist door de wet.

2° Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een *meerderheid van twee derde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89 § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek;
 - c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging is verplicht, behalve voor de in artikel 3.89 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
 - d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken onder de mede-eigenaars.

2. met een *meerderheid van vier vijfde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel daarvan;
 - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;
 - f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;
 - g) over de verdeling van een kavel of de gehele of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
 - h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, desgevallend tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3 van artikel 3.88 van het Burgerlijk Wetboek.

3. met *eenparigheid* van stemmen van alle mede-eigenaars:
 - over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;



- over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 3.85 §1, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen, waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

d) Praktische overwegingen

Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.

Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

e) Schriftelijke stemming

De leden van de vereniging van de mede-eigenaars mogen bij eenparigheid en schriftelijk alle beslissingen nemen die behoren tot de bevoegdheden van de algemene vergadering, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt er de notulen van op.

f) Notulen - Raadpleging

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in artikel 3.87 §10 en §11 van het Burgerlijk Wetboek in het register voorzien in artikel 3.93 §4, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 3.87 §1, lid 2, beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen het register van de notulen te raadplegen en een kopie ervan te nemen zonder het te verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II – BIJZONDERE VERGADERING

Artikel 17.- Statuut en organisatie

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal dat moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt.

Die vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de tweede helft van de maand september na bijeenroeping van de syndicus.

De regels in verband met de overdracht van een kavel zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn voormelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op die bijzondere vergadering, waaronder de manier van bijeenroeping, de meerderheden, de tegenstelbaarheid van de beslissingen enz.

Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op deze bijzondere vergadering werden uitgebracht voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars die voor deze werken geen stemrecht hebben de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

HOOFDSTUK III - BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

Artikel 18. – Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen. Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.

Indien hij werd aangeduid in het reglement van interne orde, verstrikt zijn mandaat van rechtswege op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

Artikel 19. - Herroeping – Delegatie – Voorlopig syndicus

De algemene vergadering mag de syndicus te allen tijde herroepen. Alleen de rechter kan evenwel een bij vonnis aangestelde syndicus herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleden. Ze mag eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

Artikel 20. - Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte houdende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke en op ieder tijdstip zichtbare manier, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact

te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 21. - Verantwoordelijkheid - Overdracht

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 22. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer als opdracht:

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig met artikel 3.86 §3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94 §2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden evenals de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- 6° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld.
De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken



- die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
 - 9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;
 - 10° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van interne orde is vastgesteld;
 - 11° ten behoeve van de in artikel 3.88 §1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;
 - 12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 - 13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
 - 14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;
 - 15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
 - 16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet



stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;
17° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt en ontslaat ze en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering – schoonmaak van de gangen en andere gemeene delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 23. - Vergoeding

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaalt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 24. - Ontslag – Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Hij heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 25. - Definitie

Er kan bovendien met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een reglement van interne orde worden bepaald dat geldig is tussen de partijen en hun rechthebbenden, op welke grond ook, met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap. Dat reglement is vatbaar voor aanpassingen onder de erin vermelde voorwaarden.

Artikel 26. - Wijzigingen

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

Artikel 27. – Regeling van alle geschillen

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 28. - Rust

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;
- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels en indoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaaiërende werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zaterdagen, zondagen en feestdagen.

Afval dat wordt veroorzaakt door die werken mag niet worden gedeponneerd in vuilnislokalen of in containers in de kelderverdieping. Het moet worden afgevoerd door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhallen en de trappenhuizen.

Artikel 29. - Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;
- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;
- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

Artikel 30. – Adviezen en aanbevelingen

a) Sanitair

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

b) Richtlijnen bij brand

In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de lift maar alleen, indien nodig, van de trappen.

c) Vuilnislokaal

Huishoudelijk afval dat in de daarvoor bestemde ruimten wordt gedeponneerd, moet zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken.

Daarnaast wordt er verzocht om geen groot huisvuil in de vuilnislokalen te plaatsen, zoals kleine afgedankte huishoudelijke apparaten, meubelen of matrassen.

d) Sluiting van de deuren van het gebouw

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

* * *

Getekend namens: , op 8 augustus 2022.

Voor eensluidende uitgifte



Voor akte met repertoriumnummer 2022/1162, verleden op 8 augustus 2022

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd achtentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 10 augustus 2022
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 20123
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd drie blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 10 augustus 2022
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 4051
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd drie blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 10 augustus 2022
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 4051
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger