

R E S I D E N T I E    H E R T O G E N P A R K

---

Hertogstraat  
Leuven - Heverlee

\* \* \*

B A S I S A K T E

---

met reglement van medeëigendom  
en reglement van inwendige dienst

verleden voor notaris Joan DE COSTER te Duffel op << september 1988

\* \* \*

realisatie en verkoop

IMMO ECKELMANS pvba  
Weg naar As 9  
3600 GENK  
Brusselsestraat 55  
3000 LEUVEN  
telef. 016/23.60.50

architect

Jozef BLONTROCK  
Oude Bruggeweg 88  
8242 Oudenburg (Roksem)

Ten jare negentienhonderd-achtentachtig,  
op

Is voor mij, Joan DE COSTER, doctor in de rechten, notaris  
met standplaats Duffel,

VERSCHEENEN :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMMO ECKELMANS", met zetel te 3600 Genk, Weg naar As 9, ingeschreven in het handelsregister te Tongeren onder nummer 35949;

Opgericht onder de naam "Kempisch Wooncentrum II" bij akte verleden voor notaris Alphonse Wendelen te Genk op één oktober negentienhonderd-vijfenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig oktober daarna onder nummer 31122. De statuten en de naam werden gewijzigd door de buitengewone algemene vergadering van de vennoten de dato veertien november negentienhonderd-negenenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig november daarna onder nummer 1937-7. De aanpassing tot besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zal verwezenlijkt worden binnen de termijn vereist door de wet.

Hier vertegenwoordigd door haar enige statutaire zaakvoerder, de heer Marie Ghislain Antoine Edmond ECKELMANS, wonende te Genk, Weg naar As 9, benoemd in de oprichtingsakte van de vennootschap. Handelend overeenkomstig de machten hem verleend in artikelen 13 en 14 van de statuten.

Verder in onderhavige akte genoemd "de bouwheer".

Die voorafgaandelijk aan deze basisakte mij verklaard heeft als

TOELICHTING :

A. - De bouwheer verklaart dat de vennootschap IMMO ECKELMANS eigenaar is van volgend onroerend goed :

Onder LEUVEN, ex HEVERLEE :

Een perceel bouwgrond aan de Hertogstraat, waar het een voorgevelbreedte heeft van honderdtwintig meter elf centimeter (120,11 m.), vroeger gekadaastreerd geweest sectie F nummer 52/R2, groot volgens titel één hektare zesennegentig centiare, thans gekadaastreerd sectie F nummer 52/D5 voor een oppervlakte van één hektare twee are dertig centiare, groot volgens meting één hektare negentig centiare (1ha 00 a 90 ca);

Zoals dat perceel werd opgemeten en op plan gebracht door de heer Patrick Casier, beëdigd meetkundige schatter van onroerende goederen te Leuven op negenentwintig oktober negentienhonderd-zevenentachtig, waarvan een kopie aan deze akte gehecht blijft.



## BASISAKTE

Na die toelichting verzoekt de bouwheer mij, notaris, authentiek de basisakte te verlijden van het domein "Residentie Hertogenpark" in zijn geheel en van de eerste fase van de werken, zijnde het "blok I", luidend als volgt :

### I. - NOMENCLATUUR.

Om de duidelijkheid, eenvormigheid en bondigheid van onderhavige akte te bevorderen, worden de verschillende grote delen van het domein en van de konstrukties en ook van hun ligging, evenals andere aanduidingen en begrippen, in verkorte termen en bepalingen uitgedrukt, waarvan de voornaamste hier worden verklaard :

- domein of Residentie Hertogenpark : het gehele domein met al zijn blokken en voorzieningen.
- blokken : afzonderlijke appartementsgebouwen in het domein die uit twee vleugels kunnen bestaan en die onderworpen zijn aan het regiem van bijzondere medeëigendom per blok.
- blok I (op het aangehechte inplantingsplan blok I/A) : het appartementsgebouw dat eerst zal opgetrokken worden, en dat gelegen is vooraan op het domein uiterst rechts aan de Hertogstraat wanneer men het domein van op de straat bekijkt.
- blok II (op het inplantingsplan blok I/B) : het appartementsgebouw gelegen insgelijks vooraan op het domein, palende aan de linkerzijde van blok I.
- blok III (op het inplantingsplan blok IV) : het gebouw dat ook aan de rechterzijde van het domein is gelegen, achter blok I.
- blok IV (op het inplantingsplan blok III/B) : het gebouw gelegen achterin in het midden van het domein, bestaande uit twee vleugels met elk een afzonderlijke inkom, namelijk aan de linkerkant "vleugel IV-L" en "vleugel IV-R" aan de rechterkant.
- blok V (op het inplantingsplan blok III/A) : het gebouw gelegen aan de linkerzijde van blok IV, insgelijks bestaande uit twee vleugels "vleugel V-L" aan de linkerkant en aan de rechterkant "vleugel V-R", met elke vleugel ook een afzonderlijke inkom.
- blok VI (op het inplantingsplan blok II) : het gebouw gelegen vooraan in het domein aan de Hertogstraat uiterst links wanneer men het bekijkt van op de straat, dat insgelijks bestaat uit twee vleugels, "vleugel VI-L" aan de linkerkant en "vleugel VI-R" aan de rechterkant, doch met slechts één inkom voor beide vleugels.

- kavel : elk bepaald gedeelte van een blok of van een vleugel, met toebehoren, dat vatbaar is voor private eigendom en waaraan een onverdeeld aandeel in medeëigendom in de gemene zaken van dat blok of van die vleugel verbonden is, en ook een onverdeeld aandeel in de algemene medeëigendom van de grond van het domein en in de uitrustingen en voorzieningen die voor het ganse domein bestemd zijn, zoals wegenissen, beplantingen, parkeerplaatsen voor de bezoekers en recreatievoorzieningen.
- links, rechts, voor, achter, en alle andere plaatsaanduidingen die de ligging van kavels of van andere delen van het domein aanwijzen : daarbij dient er steeds verondersteld dat men de voorgevel van het blok en het ganse domein bekijkt staande op de Hertogstraat.
- niveau : het niveau der kavels wordt aangeduid als volgt :
  - 1 : Kelderniveau,
  - 0 : gelijkvloers,
  - 1 : eerste verdieping,
  - 2 : tweede verdieping, en zo verder.
 dakverdiepingen : de verdiepingen in het dak ingewerkt.

## II. - VERDELING VAN HET DOMEIN IN BLOKKEN.

Zoals hoger gezegd zullen door de bouwheer op het domein zes blokken worden gebouwd die elk, voor wat de konstrukties van die blokken betreft, onderworpen worden aan het regiem van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Elk blok zal dan ook verdeeld worden in private kavels die elk een aantal aandelen zullen omvatten in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties per blok en de voorzieningen die alleen voor een blok als aparte entiteit bestemd zijn.

Om reden dat de grond van het domein, met zijn infrastructuur en en met de voor het ganse domein bedoelde wegeaanleg, parkeergelegenheid voor de bezoekers, beplantingen en uitrustingen, als een geheel moet beschouwd worden en er diensvolgens geen verkavelingsvergunning werd aangevraagd, worden aan al de blokken een aantal aandelen in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toegekend in de ganse grondoppervlakte van het domein en zijn infrastructuur.

Die aandelen werden berekend niet alleen in functie van de oppervlakte van die blokken, doch ook rekening houdend met de oppervlakte van de private kavels die voor elk van die blokken gepland werd.

Forfaitair en onherroepelijk werd die medeëigendom van de grond met zijn uitrustingen en met de voorzieningen die voor gans het domein bestemd zijn, verdeeld over de zes blokken in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000) als volgt :

- <u>blok I</u> (op het inplantingsplan gemerkt als blok I/A) :	1.200/10.000
<u>twaalfhonderd/tienduizendsten</u> - - - - -	
- <u>blok II</u> (op het inplantingsplan blok I/B) :	1.400/10.000
<u>veertienhonderd/tienduizendsten</u> - - - - -	
- <u>blok III</u> (op het inplantingsplan blok IV) :	1.400/10.000
<u>veertienhonderd/tienduizendsten</u> - - - - -	
- <u>blok IV</u> (op het inplantingsplan blok III/B) :	2.550/10.000
<u>tweeduizend-vijfhonderdvijftig/tienduizendsten</u>	
- <u>blok V</u> (op het inplantingsplan blok III/A) :	2.550/10.000
<u>tweeduizend-vijfhonderdvijftig/tienduizendsten</u>	
- <u>blok VI</u> (op het inplantingsplan blok II) :	900/10.000
<u>negenhonderd/tienduizendsten</u> - - - - -	
hetzij samen tienduizend/tienduizendsten voor	<u>10.000/10.000</u>
gans het domein.	=====

De gevolgen en de erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de verdeling van het domein in blokken en uit zijn ganse infrastructuur en aanleg, worden verder uiteengezet in de rubriek "erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen" en in het reglement van medeëigendom dat aan deze akte zal gehecht worden.

Die rubriek en dat reglement zijn derhalve niet alleen voor blok I van toepassing doch ook voor de andere blokken waarvan de verdeling later zal gedaan worden.

Het aantal tienduizendsten in de grond en de infrastructuur dat aan ieder blok hierboven werd toegekend, zal tussen de private kavels van ieder blok, verdeeld worden : voor blok I verder in deze akte, en voor de overige blokken in de bijvoeglijke basisakten die later zullen verleden worden.

### III. - ONROEREND STATUUT.

Ieder blok, of eventueel iedere vleugel, wordt verdeeld in private kavels zoals die zullen beschreven worden in de bijvoeglijke basisakten die later zullen opgesteld worden en verder in deze akte voor wat blok I betreft.

Bij die kavels behoren, als aanhorigheden, onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke konstrukties per blok of per vleugel waarvan ze deel uitmaken, en daarenboven ook aandelen in de grond met infrastructuur van het ganse domein.

Daarnaast omvat elke private kavel nog aandelen in de bijzondere medeëigendom waartoe hij behoort en die zullen bepaald worden in het reglement van medeëigendom.

Door deze verklaring wordt het ganse domein "Residentie Hertogenpark" en ieder van de blokken die er zullen gebouwd worden, onderworpen aan het regiem van medeëigendom zoals dat gevestigd werd door de wet van acht juli negentienhonderdvierentwintig, ingelast in het burgerlijk wetboek als artikel 577bis, behoudens de afwijkingen die gevestigd worden in onderhavige akte, in het aangehechte reglement van medeëigendom en

in de bijvoeglijke basisakten die later voor de blokken zullen verleden worden.

#### IV. - VERDELING VAN BLOK I.

De bouwheer verklaart verder de verdeling in private kavels te doen van blok I als volgt :

##### 1.- Plans en bouwvergunning.

De plans en lastenkohieren voor het blok I werden opgemaakt door de architect van het domein, ingenieur Jozef Blontrock, Oude Bruggeweg 88 te 8242 Oudenburg (Roksem).

De bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Leuven op twaalf februari negentienhonderd-achtentachtig onder nummer U 88/028/J.M./Y.B. en legt als bijzondere voorwaarden op :

- "- rekening te houden met of kennis te nemen van de bijlagen VB, WB, lozingsaanvraag, stookolie, elektrische installaties, reglementering posterijen;
- het bijgevoegd advies van de Brandweer d.d. 29.1.1988 opvolgen."

##### 2.- Aanduiding en ligging van de kavels.

###### Aanwijzing.

De appartementen worden gemerkt en aangeduid als volgt :

- het romeinse cijfer I gevolgd door een dwarsstreep, wijst aan dat het appartement gelegen is in blok I.
- het arabisch cijfer na de dwarsstreep wijst het niveau aan waarop de kavel ligt : 0 voor het gelijkvloers, 1 voor de eerste verdieping, 2 voor de tweede verdieping en zo verder.
- dan volgt een streepje met daarna de aanduiding "L" voor het appartement aan de linkerzijde en "R" voor het appartement aan de rechterzijde.

Voor de garages volgt na de aanwijzing "I/" de letter "g" gevolgd door een punt en het garagenummer.

###### Verdeling en ligging.

Blok I is in private kavels verdeeld als volgt :

###### ondergronds :

- aan de achterkant : acht garages met berging, genummerd van links naar rechts van I/g.1 tot en met I/g.8;
- aan de voorkant : zes garages genummerd van rechts naar links van I/g.9 tot en met I/g.14.

gelijkvloers :

- twee appartementen genummerd I/O-L en I/O-R.

de eerste tot en met de vierde verdieping :

- op elke verdieping twee appartementen.

de twee dakverdiepingen :

- twee duplex-appartementen genummerd I/5-L en I/5-R.

Beschrijving van de appartementen.

Benevens hun aandelen in medeëigendom, omvatten die kavels in private eigendom :

- de twee appartementen van het gelijkvloers omvatten elk : inkomhall met vestiaire en toilet,, keuken, living met terras, nachthall, badkamer en drie slaapkamers.
- de appartementen op de drie eerste verdiepingen : inkomhall met vestiaire en toilet, berging, keuken, living met terras, nachthall, badkamer en drie slaapkamers.
- het appartement I/4-L op de vierde verdieping : inkomhall met vestiaire en toilet, berging, keuken, living met terras, nachthall, badkamer en drie slaapkamers.
- het appartement I/4-R insgelijks op de vierde verdieping : inkomhall met vestiaire en toilet, berging, keuken, living met terras, nachthall, badkamer en twee slaapkamers.
- het duplex-appartement I/5-L op de dakverdiepingen, omvat op de vijfde verdieping : inkomhall met vestiaire en toilet, berging, keuken, living met binnentrap naar de zesde verdieping, terras, nachthall, badkamer en twee slaapkamers; en op de hoogste verdieping : mezzanine met de binnentrap en een slaapkamer.
- het duplex-appartement I/5-R in het dak omvat op de vijfde verdieping : inkomhall met vestiaire en toilet, berging, keuken, living met terras, nachthall met binnentrap naar de zesde verdieping, badkamer en twee slaapkamers waarvan één met berging; en op het hoogste niveau : de binnentrap en twee slaapkamers.

3.- Aandelen in medeëigendom.

Zoals hierboven gezegd, omvat elke private kavel, benevens zijn samenstellende private delen, ook aandelen in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, namelijk :

1. een aantal aandelen in de gemeenschappelijke zaken en konstrukties van blok I als entiteit beschouwd, welke verdeeld zijn in duizend/duizendsten (1000/1000).



2. een aantal aandelen in de medeëigendom van gans het domein van de Residentie Hertogenpark, begrijpende de grond en zijn volledige aanleg en infrastructuur, zoals hoger gezegd. Die aandelen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000).

In de tabel van de private kavels die volgt, wordt bij elke kavel vermeld :

- a) het aantal duizendsten in blok I, in die tabel bondig aangeduid als "blok",  
 b) het aantal tienduizendsten in de medeëigendom van de grond van gans het domein met zijn infrastructuur, bondig in de tabel aangeduid als "domein".

AANDELEN

Ondergronds : De garages :

1. garage I/g.1 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
2. garage I/g.2 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
3. garage I/g.3 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
4. garage I/g.4 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
5. garage I/g.5 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
6. garage I/g.6 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
7. garage I/g.7 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
8. garage I/g.8 :			
- blok : acht	- - - - -	8/1000	
- domein : tien	- - - - -		10/10.000
9. garage I/g.9 :			
- blok : zes	- - - - -	6/1000	
- domein : zeven	- - - - -		7/10.000

10. garage I/g.10 :			
- blok : zes - - - - -	6/1000		
- domein : zeven - - - - -			7/10.000
11. garage I/g.11 :			
- blok : zes - - - - -	6/1000		
- domein : zeven - - - - -			7/10.000
12. garage I/g.12 :			
- blok : zes - - - - -	6/1000		
- domein : zeven - - - - -			7/10.000
13. garage I/g.13 :			
- blok : zes - - - - -	6/1000		
- domein : zeven - - - - -			7/10.000
14. garage I/g.14 :			
- blok : zes - - - - -	6/1000		
- domein : zeven - - - - -			7/10.000
<u>APPARTEMENTEN :</u>			
- <u>gelijkvloers :</u>			
15. appartement I/O-L :			
- blok : zevenenzestig - - -	67/1000		
- domein : tachtig - - - - -			80/10.000
16. appartement I/O-R :			
- blok : tweeënzeventig - - -	72/1000		
- domein : zesentachtig - - -			86/10.000
- <u>eerste verdieping :</u>			
17. appartement I/1-L :			
- blok : tweeënzeventig - - -	72/1000		
- domein : zesentachtig - - -			86/10.000
18. appartement I/1-R :			
- blok : achtenzeventig - - -	78/1000		
- domein : vierennegentig - -			94/10.000
- <u>tweede verdieping :</u>			
19. appartement I/2-L :			
- blok : tweeënzeventig - - -	72/1000		
- domein : zesentachtig - - -			86/10.000
20. appartement I/2-R :			
- blok : achtenzeventig - - -	78/1000		
- domein : vierennegentig - -			94/10.000

			- <u>derde verdieping</u> :
21.	appartement I/3-L :		
	- blok : tweeënzeventig - - -	72/1000	
	- domein : zesentachtig - - -		86/10.000
22.	appartement I/3-R :		
	- blok : achtenzeventig - - -	78/1000	
	- domein : vierennegentig - -		94/10.000
			- <u>vierde verdieping</u> :
23.	appartement I/4-L :		
	- blok : zeventig - - - - -	70/1000	
	- domein : vierentachtig - -		84/10.000
24.	appartement I/4-R :		
	- blok : zesenzestig - - - -	66/1000	
	- domein : negenenzeventig -		79/10.000
			- <u>dakverdiepingen</u> :
25.	duplex-appartement I/5-L :		
	- blok : achtentachtig - - -	88/1000	
	- domein : honderdenvijf - - -		105/10.000
26.	duplex-appartement I/5-R :		
	- blok : zevenentachtig - - -	87/1000	
	- domein : honderdenvier - - -		104/10.000
	Hetzij samen voor dat blok :		
	- blok I : duizend/duizendsten	1000/1000	
	- domein : twaalfhonderd/tien-		
	duizendsten		1.200/10.000
		=====	=====

#### V. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt om de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen en de rechten en verplichtingen, voortspruitend uit de verdeling van het domein en van ieder blok, vast te leggen, evenals het beheer van de eigendommen.

Dat reglement omvat het onroerend statuut van de verdeling, private eigendom en medeëigendom, de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gehele domein en tot de blokken en hun private kavels, de gemene lasten en ontvangsten, de schikkingen in geval van vernieling van een gebouw, het beheer van het domein en diverse andere schikkingen.

Dat reglement is van reëel recht en mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige dienst die niet tot het zakelijk statuut behoren.

De bouwheer overhandigt mij, notaris, dit reglement, evenals de plans van blok I zoals verder opgesomd, om ze aan onderhavige akte te hechten.

Hij verklaart verder dat de algemene lastenkohieren van de werken bij afzonderlijke akten zullen gerangschikt worden tussen de notariële minuten die niet zullen overgeschreven worden ter hypotheken, maar wel kunnen geraadpleegd worden door de eigenaars van private kavels of door derden die enig wettelijk belang kunnen doen gelden.

Kohieren van de algemene verkoopvoorwaarden met de modaliteiten van betaling van de koopprijzen van private kavels van een blok, kunnen eveneens tussen notariële minuten gerangschikt worden.

Bijgevolg is het domein vanaf heden in verschillende blokken gesplitst en is het blok I verdeeld in onderscheiden en afzonderlijke kavels die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht, zo onder levenden als wegens overlijden.

De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen in de medeëigendom van het ganse domein en van de medeëigendom van het blok waarvan de kavel deel uitmaakt.

Hetzelfde beginsel geldt voor hypotheken en alle andere zakelijke rechten en voorrechten : ze bezwaren terzelfdertijd het privaat gedeelte van een kavel en de aandelen in medeëigendom die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

De bijvoeglijke basisakten die in de toekomst zullen verleden worden voor de later op te richten blokken van het domein, zullen alle, door hun bijvoeglijke aard zelf, steunen en gegrond zijn op onderhavige algemene basisakte van het domein en van zijn reglementen, zo van medeëigendom als van inwendige dienst.

Met die bijvoeglijke basisakten zal derhalve steeds een exemplaar van deze basisakte, met zijn reglementen van medeëigendom en inwendige dienst, overhandigd worden aan de kopers van kavels in de later te bouwen blokken.

## VI. - ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN.

1) Door de juridische verdeling van het domein "Residentie Hertogenpark" in blokken en door de verdeling van blok I in private kavels, die in onderhavige basisakte werden tot stand gebracht, zijn erfdienstbaarheden ontstaan tussen de verschillende blokken en tussen de private kavels, die voortspruiten uit de aard en de indeling van het domein met zijn ganse infrastructuur en uit de indeling in kavels van de blokken zelf.

Ze vinden hun oorsprong verder in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in artikelen 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plans en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van medeëigendom onderschrijven.

Dit geldt onder meer :

- Voor de aanleg en de uitrusting van de wegen met hun verharding en voorzieningen die doorheen het domein zullen getrokken worden en die de toegang tot de verschillende blokken en tot de garages moeten mogelijk maken. Die wegen, die deel uitmaken van de medeëigendom van het ganse domein, zijn bezwaard met een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang en gebruik, in voordeel van de blokken en hun private kavels, en alleen bestemd voor hun bewoners en bezoekers. De opvatting van dat wegennet wordt op het inplantingsplan enkel als een voorbeeld afgebeeld en mag als dusdanig niet als definitief en verplicht uitvoerbaar beschouwd worden; de bouwheer kan het aanpassen en wijzigen in functie van de later te bouwen blokken. Die wegen zullen ten andere slechts moeten aangelegd worden naarmate er blokken worden opgericht die erop kunnen aansluiten.
- Voor de aanleg van aanplantingen, park en parkings voor de bezoekers, die bezwaard zijn met een eeuwigdurend gebruiks- en genotsrecht in voodeel van de blokken en de kavels, enkel uit te oefenen door hun bewoners en bezoekers. Zoals voor het wegennet, behoudt ook voor deze voorzieningen de bouwheer de vrijheid om ze aan te passen en te wijzigen naargelang de behoeften en vorderingen. De uiteindelijke uitvoering ervan moet slechts definitief worden aangevat na de afwerking van het laatst opgerichte blok.
- Voor het net van nutsvoorzieningen van alle aard zoals voor water, gas en elektriciteit, voor telefoon, voor radio- en televisiedistributie en voor alle leidingen en kanaliseringen die voor zulke voorzieningen nodig zijn.
- Voor de gemeenschappelijke aflopen van water en rioleringen en voor de buizen, kokers en kanalen voor verluchting en dergelijke.
- Voor de zichten en lichten die zullen bestaan tussen de blokken en tussen de private kavels onderling.
- Voor het lokaaltje van de huisvuilcontainer dat achteraan blok I wordt voorzien voor al de blokken en derhalve voor de toegang er naartoe.
- Voor de maneuvruimten die in de ondergrondse niveaus nodig zijn voor het in- en uitrijden van de garages.
- Voor alle gangen en doorgangen tussen de private kavels en tussen blokken, de toegangen tot de blokken en tot de liften en trappen in ieder blok.
- En in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de blokken, tussen de vleugels van een blok of tussen de private kavels onderling en die ontstaan uit de plans van de konstrukties, de uitvoering van de werken en het normaal gebruik dat van het domein en zijn kavels gemaakt wordt.

De verdeling van de onderhouds- en herstellingskosten van de zaken die tot algemeen gebruik bestemd zijn, wordt geregeld in het reglement van medeëigendom.

2) De inrit naar de garages van blok I zal in de toekomst genomen worden doorheen de garageruimte van blok II. Dat blok is derhalve vanaf heden bezwaard met een eeuwigdurende erf-dienstbaarheid van doorgang in voordeel van de garages van blok I. De onderhouds- en herstellingskosten aan de garagepoort in blok II zullen derhalve ook mede door de garages van blok I gedragen worden a rato van een gelijk deel per garage die er gebruik kan van maken.

Er zal een voorlopige toegang naar al de garages van blok I aangelegd aangelegd worden over de grond waarop later blok II zal gebouwd worden. Bij de bouw van dat blok zullen de garages van blok I de tijdelijke hinder die zij tijdens de opbouw ondervinden, kosteloos moeten gedogen.

3) Ook de inrit tot de garages in blok V zal later genomen worden doorheen de garageruimte van blok IV. Blok IV is derhalve insgelijks vanaf heden bezwaard met een erf-dienstbaarheid van doorgang in voordeel van de garages van blok V en dit onder dezelfde voorwaarden en verplichtingen als voorzien onder 2 hierboven.

4) De bouwheer kan, onder toezicht van de architect, tijdens de werken wijzigingen aanbrengen aan het lastenboek en de plans voor wat betreft de voorgeschreven materialen en kleine wijzigingen en aanpaaingen die voortspruiten uit de opbouw.

Die wijzigingen moeten echter gerechtvaardigd zijn door de schaarsheid van de materialen, hun leveringstermijnen, de kwaliteit van de produkten of andere omstandigheden en ze mogen geen mindere waarde tot gevolg hebben.

Kleine wijzigingen tussen de afmetingen voorzien op de plans, en de maten van de werkelijke uitvoering, moeten door de kopers gedoogd worden zonder vergoeding of prijsvermindering.

5) Bijkomende schouwen en kanalen voor verluchting mogen door de bouwheer steeds aangebracht worden in de gemene delen of er tegenaan.

6) De bouwheer behoudt zich het recht voor de indeling en groepering te wijzigen van blokken en private kavels waarvan hij eigenaar is gebleven, en daarvan de aandelen in de medeëigendom aan te passen. De herverdeling zal alsdan enkel gebeuren voor niet-verkochte kavels of blokken, met dien verstande dat de totalen van de aandelen zoals die hoger bepaald werden, ongewijzigd moeten blijven.

Voor al die veranderingen, zo samenvoegende als splitsende, mag de bouwheer alleen de wijzigende basisakten opstellen en verlijden, zonder dat daartoe de medewerking of de toestemming van de eigenaars van reeds verkochte kavels vereist is.

7) In de kelderverdieping van blok I wordt een hoogspanningskabin voor elektriciteit voorzien.

De medeëigendom van het domein en ieder blok afzonderlijk, zijn bezwaard met een eeuwigdurend recht van door- en overgang in voordeel van die kabien teneinde die te kunnen bereiken.

De elektriciteitsmaatschappij zal in het domein alle leidingen mogen leggen voor het benutten en exploiteren van die kabien, zelfs voor stroomleveringen buiten het domein, doch dit alles op haar kosten en risico en onder de verplichting alle eventuele schade en onderhoudskosten ervan te dragen.

De elektriciteitsmaatschappij zal een bijzondere verzekering voor die kabien afsluiten en aan de bouwheer en later aan de medeëigendom, het bestaan van die verzekering bewijzen; zij moet ook alle meerpremies ten hare laste nemen die door de verzekeringsmaatschappij van het domein zouden geëist worden wegens het bestaan van die hoogspanningskabien en de verhoogde risikos die haar exploitatie zouden kunnen meebrengen.

8) De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het gemeenbezit voor van de scheidmuren en afsluitingen opgericht op de grenzen van het domein met aanpalende eigendommen, alsook van de scheidmuren van de verschillende blokken.

Bijgevolg heeft de bouwheer alleen het recht voor zichzelf de prijs te ontvangen voor de gemeenmaking van die muren en afsluitingen, over te gaan tot de opmeting en schatting van die muren, de processen-verbaal voor de gemeenmaking te doen opstellen, te tekenen en te laten registreren en kwijting te geven van de prijzen van de overnamen.

Dat voorbehoud van het zakelijk recht op de scheidmuren, en hun gemeen bezit, verplicht nochtans de bouwheer niet tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of herbouwen van die muren en doet voor hem geen enkele verantwoordelijkheid ontstaan.

De medeëigendom is, op last van schadeloosstelling indien daartoe aanleiding bestaat, verplicht die overeenkomst mee te ondertekenen telkens die tussenkomst nuttig of noodzakelijk zou geacht worden.

#### BESLUIT

Deze akte heeft, samen met het aangehechte inplantingsplan en met de aangehechte reglementen van medeëigendom en inwendige dienst, het onroerend statuut gevestigd van de verdeling van het domein "Residentie Hertogenpark" in zes blokken.

Daarenboven heeft deze akte ook, op basis van de aangehechte plans, de verdeling verwezenlijkt van blok I in private kavels, die onderworpen zijn aan het regiem van medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid.

Samen met de bijvoeglijke basisakten die in de toekomst zullen verleden worden voor de nog op te richten blokken in het domein, zal deze basisakte het charter van de Residentie Hertogenpark vormen.

Bijgevolg moeten alle akten die een eigendoms- of genotsrecht overdragen of aanwijzen, uitdrukkelijk vermelden dat de verkrijgers van eigendoms- of genotsrechten op kavels van het domein, het charter kennen en dat zij zich ertoe verbinden alle bepalingen ervan na te leven, alsook alle beslissingen die geldig getroffen worden door de algemene vergaderingen van de medeëigenaars.

In geval van fundamentele betwistingen over de interpretatie van dat charter, moet de oplossing gezocht worden in de wet van acht juli negentienhonderd-vierentwintig, ingelast in het burgerlijk wetboek als artikel 577bis, en in de gebruiken die terzake bestaan.

#### BIJLAGEN

Volgende bijlagen werden aan ondergetekende notaris overhandigd om aan onderhavige akte gehecht te blijven :

- a) het grondplan hoger vermeld;
- b) het reglement van medeëigendom;
- c) het reglement van inwendige dienst;
- d) volgende plans opgesteld door de architect van het domein, ingenieur Jozef Blontrock, namelijk :
  - 1) inplanting, kadastrale ligging en situatie;
  - 2) kelderverdieping, fundering en riolering, huisje voor huisvuilcontainer;
  - 3) gelijkvloers, type van de verdiepingen 1, 2 en 3, verdieping 4, detail terras;
  - 4) dakverdiepingen;
  - 5) voorgevel en achtergevel;
  - 6) doorsnede AB, gevel rechts en gevel links.

#### WAARVAN AKTE

is verleden op het kantoor van ondergetekende notaris te Duffel, Kiliaanstraat 14.

Na voorlezing tekent de heer Eckelmans deze akte samen met mij, notaris.



RESIDENTIE  
HERTOGENPARK

---

Hertogstraat  
LEUVEN-HEVERLEE

REGLEMENT

---

van

MEDE - EIGENDOM

---

# Reglement van medeëigendom

---

## HOOFDSTUK I

---

### ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1. - Aanduiding.

Het domein "Residentie HERTOGENPARK" wordt gebouwd op een grond gelegen te Leuven, 3030 Heverlee, aan de Hertogstraat. Die grond, met een voorgevelbreedte van honderdtwintig meter elf centimeter (120,11 m.), is thans gekadastreerd sectie F nummer 52/D5 en is groot volgens meting één hektare negentig centiare (1 ha 00a 90 ca).

Op die grond zullen zes appartementsblokken worden gebouwd die alle onderworpen zijn aan het regiem van medeëigendom en die verdeeld worden in private kavels, zoals uitvoerig uiteengezet in de basisakte waaraan dit reglement gehecht blijft.

#### Artikel 2. - Beschrijving.

De Residentie Hertogenpark is een architectonisch geheel in een groen kader met zes woonblokken en met wegen die naar de blokken leiden. In de basisakte werd de verdeling in blokken gerealiseerd met toekenning aan elk van de woonblokken van een aantal tienduizendsten in de grond en de infrastructuur van het domein.

In die basisakte werd ook de verdeling in private kavels gedaan van de eerste fase van de werken, zijnde het blok I.

Elke private kavel omvat derhalve, benevens een aantal duizendsten in de medeëigendom van het blok waartoe hij behoort, ook een aantal tienduizendsten in de medeëigendom van het ganse domein.

Voor blok I staan die aandelen reeds in de algemene basisakte vermeld. Voor de later op te richten blokken zullen ze bepaald worden in de bijvoeglijke basisakten die voor die blokken zullen verleden worden.

Indien twee of meer kavels tot één kavel worden omgevormd, zal die kavel het totaal van de aandelen omvatten die aan de samengevoegde kavels werden toegekend, zowel in de medeëigendom van het blok als in de medeëigendom van het domein.

#### Artikel 3. - Plans.

Het inplantingsplan voor de verschillende blokken dat aan de basisakte is gehecht, werd opgevat als een niet bindend voorbeeld dat steeds door de bouwheer aan de omstandigheden en aan de wensen van de kopers kan aangepast worden.

De plans van de konstrukties van blok I bleven aan de basisakte gehecht samen met dit reglement.

Artikel 4. - Onroerend statuut.

Behoudens wijzigingen in dit reglement of in de basisakte bedongen, zijn het domein en de blokken onderworpen aan de bepalingen van artikel 577bis, paragrafen 9 en 10, van het burgerlijk wetboek aangaande de horizontale eigendom, in het wetboek ingelast door de wet van acht juli negentienhonderdvierentwintig.

Het domein werd in blokken verdeeld en elk blok in private kavels die het voorwerp van private eigendom uitmaken. Bij die kavels behoren als aanhorigheden, onverdeelde aandelen in de gemene delen in het domein en in elk blok, en die het voorwerp zijn van medeëigendom en bestemd voor gemeenschappelijk nut of gebruik.

Overeenkomstig de wet zijn de gemene delen nooit onderhevig aan verdeling. Ze kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard worden met zakelijke rechten of beslag, tenzij met de kavels waarvan ze een aanhorigheid zijn en alleen voor de aandelen in de medeëigendom die in de basisakte aan die kavels werden toegekend.

## HOOFDSTUK II

---

### PRIVATE EIGENDOM EN MEDE-EIGENDOM

#### SEKTIE I - PRIVATE EIGENDOM

##### Artikel 5. - Principe.

De delen van elk blok die bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik en bezit van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaat eigendomsrecht.

##### Artikel 6. - Toepassingen.

Volgende zaken zijn, met meer andere, voorwerp van privaat eigendomsrecht :

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals :
  - de vloeren met hun ondervloeren en bekledingen;
  - de bekleding van muren en zolderingen met hun versiering;
  - de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, behalve de muren die tevens steunmuren zijn;
  - de portaaldeuren, binnendeuren en ramen met hun kaders en bekledingen;
  - de binnenschrijnwerkerij en ijzerwerk;
  - de sanitaire installaties binnen de kavels;
  - de verwarmingsinstallatie en -elementen van de kavels die van het individuele type zijn;
  - de toevoer- en afvoerleidingen binnen elke kavel en die uitsluitend voor die kavel bestemd zijn, zoals voor aansluiting op elektriciteit, water, telefoon en televisiedistributie;
  - de installaties van parlofoon en deuropener binnen elke kavel;
  - en in het algemeen alles dat zich binnen een kavel bevindt en tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.
2. Aanhorigheden die zich buiten een private kavel bevinden doch er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals :
  - de delen van parlofoon en deuropener die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;
  - de brievenbussen.

## SEKTIE II - MEDE-EIGENDOM

### Artikel 7. - Principes.

A.- De zaken die bestemd zijn voor al de blokken en kavels van het domein, behoren in medeëigendom bij al de private kavels van al de blokken van het domein.

B.- De zaken die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van een blok, behoren in medeëigendom bij al de private kavels van dat blok, tenzij ze door bepalingen van dit reglement in een bijzondere gemeenschap of medeëigendom worden opgenomen.

C.- De zaken die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van een vleugel van een blok, behoren in medeëigendom bij al de private kavels van die vleugel.

D.- Zaken die enkel bestemd of dienstig zijn voor bepaalde private kavels, zijn het voorwerp van een bijzondere medeëigendom bestaande tussen de kavels waarvoor ze bestemd zijn.

### Artikel 8. - Algemene medeëigendom.

#### A - Algemene medeëigendom van het domein.

Zijn ondermeer begrepen in de algemene medeëigendom van het domein van de Residentie Hertogenpark, alle zaken die bestaan in algehele onverdeeldheid tussen al de onderscheiden medeëigenaars van het domein, zoals :

- de grond waarop al de blokken worden opgericht, nader beschreven in de basisakte;
- het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties en putten dienend voor gans het domein;
- de wegen met hun verharding, uitrusting en voorzieningen;
- de ganse infrastructuur van het domein met zijn verlichtingsinstallaties, aanplantingen, park en open parkeerplaatsen voor bezoekers;
- het net van de nutsvoorzieningen die het domein en de blokken bedienen zoals voor water, elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie, doch enkel voor zover ze voor het ganse domein bestemd zijn, dit wil zeggen tot aan de grens van de blokken, vanaf waar ze behoren tot de medeëigendom van elk blok afzonderlijk;
- de konstruktie die voorzien is voor de huisvuilcontainer en die container zelf;
- eventueel het reservefonds voor het beheer en het onderhoud dat zou gevormd worden overeenkomstig de mogelijkheden die verder in dit reglement besproken worden;
- en in het algemeen al de zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het domein als geheel beschouwd en die dus bestemd of dienend zijn voor al de blokken en private kavels van het domein.

Die zaken behoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan al de medeëigenaars naar evenredigheid tot het aantal tienduizendsten die in de basisakte aan de blokken werden toegekend.

## B - Algemene medeëigendom per blok.

Behoren ondermeer tot de algemene medeëigendom van elk blok afzonderlijk, volgende zaken die bestaan in algehele onverdeeldeheid tussen al de onderscheiden medeëigenaars van een blok :

- de fundamente en steunmuren, het betonskelet van een blok en de gewelven;
- de bekleding van de gevels en hun versiering;
- het dak met zijn afvoerleidingen;
- de ruwbouw van de terrassen met hun aflopen, met uitzondering van de leuning en andere private aanhorigheden;
- alle leidingen, kanaliseringen, buizen en aflopen die alleen voor een blok bestemd zijn;
- de leidingen en kanalen voor water, elektriciteit, telefoon en radio- en televisiedistributie, vertrekkend van de grens van een blok tot aan de grenzen van de kavels die ze bedienen;
- de verluchtungskanalen;
- op het kelderniveau : het lokaal voor de tellers en eventueel gemene bergingen;
- het trappenhuis met zijn trappen en bordessen en al hun aanhorigheden;
- op het gelijkvloers : de inkom met de gemeenschappelijke inkomhall die toegang verleent tot de trappen en tot de lift;
- en in het algemeen alle zaken die bestemd zijn voor een afzonderlijk blok als geheel beschouwd.

Die zaken behoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid toe aan al de medeëigenaars van een blok, in evenredigheid tot de aandelen in die medeëigendom, zoals die zullen bepaald worden in de bijvoeglijke basisakten van de blokken en zoals die reeds bepaald zijn in de algemene basisakte voor blok I.

## Artikel 9. - Bijzondere gemeenschappen of medeëigendommen.

Overeenkomstig het principe dat in artikel 7 van dit reglement werd omschreven, zullen de bijzondere gemeenschappen voor elk blok gevestigd worden in de bijvoeglijke basisakten die de blokken in private kavels zullen verdelen.

Vermits de verdeling van blok I reeds in de algemene basisakte gedaan is, worden hier voor dat blok volgende bijzondere gemeenschappen gevestigd :

A - Bijzondere medeëigendom van de lift.

De lift en liftkoker van blok I en al de toebehoren en toerusting van ervan, behoren in onverdeelde en bijzondere medeëigendom toe aan de eigenaars van de appartementen met volgende aandelen :

- de twee appartementen van het gelijkvloerse niveau, elk voor vier/honderdsten (4/100), hetzij voor die twee appartementen samen acht/honderdsten - - - - -	8/100
- de acht appartementen van de vier eerste verdiepingen, elk voor negen/honderdsten (9/100), hetzij voor die acht samen tweeënzeventig/honderdsten -	72/100
- de twee duplex-appartementen van de dakverdiepingen, elk voor tien/honderdsten (10/100), hetzij voor die twee samen twintig/honderdsten - - - - -	20/100
Totaal : honderd/honderdsten - - - - -	<u>100/100</u> =====

B - Bijzondere medeëigendom van de garages.

Tot de bijzondere medeëigendom die bestaat tussen de veertien garages behoren :

- op het kelderniveau : de manoeuvre- en circulatieruimte tussen de garages, met vloerbedekking en verlichting;
- de actieve erfdienstbaarheid van doorgang doorheen de garage-ruimte, voorzien in het later te bouwen blok II en het aandeel in de medeëigendom van de aldaar later te plaatsen toegangspoort en inrit;

Ze behoren in onverdeelde en bijzondere medeëigendom toe aan de eigenaars van de veertien garages, ieder voor één/veertienste (1/14).

Na de afwerking van blok II zal de bijdrage in toegang en poort langs blok II, bepaald worden in functie van de te bouwen garages in blok II, zodat die bijdrage een gelijk aandeel zal bedragen voor al de garages die er gebruik van maken.

Artikel 10. - Aanhorigheden.

De verschillende aanhorigheden en toebehoren die bestemd of dienstig zijn voor een deel van de konstrukties of voor een zaak van een blok, vallen onder hetzelfde regiem van algemene of van bijzondere medeëigendom als de zaken waarvan ze een aanhorigheid zijn.

Artikel 11. - Binnenmuren.

Muren die twee kavels scheiden zijn gemeen tussen die kavels, behalve wanneer ze steunmuren zijn die tot de medeëigendom van een blok behoren.

### HOOFDSTUK III

## RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAARS

### SEKTIE I - PRIVATE KAVELS

#### Artikel 12. - Principe.

De eigenaars mogen van hun private kavels genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door de basisakte en de reglementen van medeëigendom en van inwendige dienst, en ook binnen de perken gesteld door de wet en de gebruiken terzake.

#### Artikel 13. - Splitsing van kavels.

In principe hebben de eigenaars niet het recht een deel van een kavel te vervreemden, zelfs niet aan een medeëigenaar van het kompleks.

Nochtans heeft de bouwheer steeds het recht private kavels die nog niet verkocht zijn, te splitsen en te herverdelen, welk recht hem in de basisakte werd voorbehouden.

#### Artikel 14. - Samenvoeging van kavels.

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

#### Artikel 15. - Elementen van belang voor de medeëigendom.

1. De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van op de openbare weg, van op het domein, of op de gemeenschappelijke delen binnen een blok. Dit geldt ondermeer voor de vensterramen en -ruiten in de gevels en voor de deuren die uitgeven op de gemene gangen en vestibuls.

2. De platen met aanduiding van de namen van de bewoners, die kunnen aangebracht worden in de hall of op de deuren, moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen die zullen voorgeschreven worden door de bouwheer of door de syndicus.

#### Artikel 16. - Werken aan private delen.

1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn private toebehoren, hetzij aan private aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden of de rust in een gebouw of in het domein zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de beheerder ervan op voorhand te verwittigen en hem de plans van de voorzienne werken voor te leggen.

De beheerder brengt daarover verslag uit aan de architect van het domein.



De algemene vergadering, of de beheerraad, mag eisen dat de werken uitgevoerd worden onder toezicht van die architect, wiens honoraria ten laste vallen van de eigenaar die de werken wil laten uitvoeren. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade die door de werken zou veroorzaakt worden.

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

2. Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun kavel te laten verrichten, of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan andere kavels of aan gemeenschappelijke delen van een blok of van het domein, of aan het uiterlijk aspect, heeft de beheerder alle bevoegdheid om ambtshalve te doen overgaan tot dringende herstellingen in de privévertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten.

De werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het domein, aangesteld zoals bepaald in artikel 23 hierna.

#### Artikel 17. - Verhuring.

1. De kavels mogen alleen in huur worden gegeven aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting geldt voor de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huur.

2. De verhuring van delen van een appartement is verboden.

3. De eigenaars zijn verplicht de integrale tekst van de artikelen 15 tot en met 26 van dit reglement op te nemen in de huurovereenkomsten die zij afsluiten, of ze in bijlage aan te hechten.

De huurovereenkomsten moeten de huurders verplichten tot de naleving van de bepalingen vervat in voormelde artikelen alsook van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden en tot naleving van de bepalingen van het reglement van inwendige dienst die hun aanbelangen.

4. De eigenaars moeten hun huurders ertoe verplichten hun huurrisiko's en verantwoordelijkheid tegenover de medeëigenaars en geburen, behoorlijk te verzekeren.

5. De eigenaars moeten aan de beheerder kopie overhandigen van hun huurovereenkomsten. In geval van mondelinge huurovereenkomsten moeten zij het bewijs leveren dat de huurders de verplichtingen, opgelegd in 3 en 4 van dit artikel, hebben onderschreven.

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

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

#### Artikel 18. - Bestemming van de kavels.

De appartementen zijn in hoofdzaak bestemd tot bewoning in enge zin opgevat; handelsbedrijvigheid is er dan ook verboden. Het uitoefenen van een vrij beroep is evenwel toegelaten.

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen voorwerpen uitstallen die zouden kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het domein. Dit geldt ondermeer voor opschriften, reclames, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief en dergelijke voorwerpen.

Verdraagzaamheid is geboden voor panelen of affiches tot verhuring of verkoping van een kavel. De afmetingen van die borden moeten goedgekeurd zijn door de algemene vergadering.

Dieren worden maar op de kavels en op het domein geduld voor zoveel als ze geen hinder, van welke aard ook, veroorzaken aan de medebewoners. Zelfs toegelaten dieren mogen niet vrij op het domein loslopen. Honden moeten steeds aan de leiband gehouden worden en moeten hun natuurlijke behoeften doen op een daartoe voorbehouden plaats.

De garages mogen alleen gebruikt worden voor de stalling van autos, fietsen en bromfietsen. Er mogen geen gevaarlijke of brandbare stoffen in opgeslagen worden.

#### Artikel 19. - Veiligheid.

Gas is verboden in gans het domein, behalve natuurlijk voor autos op LPG.

De bewoners moeten al de politieverordeningen naleven die gelden inzake gebruik of plaatsen van goederen en installaties die gevaarlijk, hinderlijk of ongezond zijn.

Het is verboden in de garages of op de parkings voorraden op te slaan die brandbaar zijn zoals banden, oliën en brandstof.

#### Artikel 20. - Leefregels.

Het samenleven op een domein vereist dat er een levenswijze wordt geëerbiedigd die een rustige en ongestoorde bewoning waarborgt.

De geluidsintensiteit bij gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en geluidsinstallaties, moet binnen normale perken blijven en mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners of hun kinderen.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoring. Er mogen op de appartementen geen andere motoren gebruikt worden dan motoren die huishoudapparaten aandrijven.

Het recht op ongestoorde bewoning behoort ten andere tot het onroerend statuut. Het kan ook gereglementeerd en beschermd worden door voorzieningen in het reglement van inwendige dienst of door beslissingen van de algemene vergadering van de medeëigenaars die door alle belanghebbenden moeten nageleefd worden.

Ook de syndicus of de beheerraad kan, in geval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die moeten opgevolgd worden, maar die wel moeten bekrachtigd worden door de eerstvolgende algemene vergadering om blijvend in het reglement te worden opgenomen.

#### Artikel 21. - Toezicht.

De eigenaars en gebruikers moeten aan de beheerder vrije toegang verschaffen tot hun kavel, ook al is die niet bewoond, teneinde hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken en er zich van te vergewissen of alle vereisten van algemeen belang in acht worden genomen.

Zij zijn ook verplicht toegang te verlenen tot hun eigendom aan de architect en aan ondernemers en werklui voor werken en herstellingen die moeten gedaan worden aan gemene zaken of aan zaken die van belang zijn voor de medeëigendom, met dien verstande dat die werken met de nodige spoed moeten uitgevoerd worden.

Iedere eigenaar of bewoner is verplicht, in geval van een afwezigheid van meer dan acht dagen, een sleutel van zijn kavel in bewaring te geven aan een mandataris die op het domein of in de onmiddellijke omgeving woont, en naam en adres van die mandataris aan de beheerder bekend te maken om deze toe te laten zich toegang te verschaffen, in geval van dringende noodzaak.

Daarenboven moet iedere medeëigenaar, in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel bij de beheerder in bewaring geven. De beheerder mag die sleutel alleen gebruiken in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden zoals verder bepaald in het reglement van inwendige dienst.

## SEKTIE II - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### Artikel 22. - Principes.

De eigenaars of gebruikers mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen of zaken van het domein en van de blokken. Zij moeten de gemeenschappelijke zaken gebruiken overeenkomstig hun bestemming en in zulke mate dat het gebruik verenigbaar blijft met de rechten van hun medeëigenaars en medebewoners.

Zo moeten de wegen in het domein voor het rijdend verkeer naar en uit de garages, steeds vrij worden gehouden en niet gehinderd door spelende kinderen of door het parkeren van wagens, waarvoor ten andere de open parkings ter beschikking staan.

Ook de aanplantingen moeten geëerbiedigd worden en mogen niet gebruikt worden als speelruimte, waartoe enkel de recreatiezone is bestemd.

De bewoner die in de woonblokken de halls, vestibouls, gangen, trappen of liften zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten onder welke vorm ook, overtreedt zijn statutaire verplichtingen.

De inritten naar de garages en de manoeuvreer ruimtes tussen de garages, moeten steeds vrij worden gehouden en er mag niets worden geplaatst of gehangen dat de circulatie belemmert. Het is in de garageverdieping verboden de motor van de autos langere tijd te laten draaien dan nodig is voor het in- en uitrijden of, behalve in geval van noodzaak, gebruik te maken van de autoklaxon of er te rijden zonder knalpot.

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

### Artikel 23. - Onderhouds- en herstellingswerken.

1. Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de private zaken waarvan sprake in artikel 15-1, worden uitgevoerd door de zorgen van de medeëigendom, onder toezicht van de beheerder. Deze laatste doet beroep op de architect van het domein telkens daartoe aanleiding bestaat.

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

3. Iedere eigenaar of bewoner gedooft zonder vergoeding de hinder die veroorzaakt wordt door herstellingen en werken aan gemeenschappelijke delen of zaken waartoe op regelmatige wijze werd besloten door een algemene vergadering of die, in geval van hoogdringendheid, worden bevolen door de architect of de beheerder.

#### Artikel 24. - Aspekt.

De beheerder waakt over het aspekt en ordentelijk voorkomen van het domein en mag, om dat te behouden, de gepaste maatregelen treffen.

Tot veranderingen aan de gemene delen kan door de algemene vergadering van de medeëigenaars slechts besloten worden nadat de architect van het domein een gunstig advies heeft verleend.

Tijdens de opbouw van het domein mag de bouwheer nochtans, in samenwerking met de architect, wijzigingen aanbrengen die het architectonisch concept of het genot van de kavels of van de gemene delen ten goede komen.

Totdat de laatste kavel in het domein verkocht is, mag de bouwheer naar goeddunken reclameborden plaatsen om de verkoop te bevorderen. Na die termijn zal de algemene vergadering de plaatsen bepalen waar borden voor verhuring of verkoping van kavels mogen geplaatst worden en zal tevens hun afmetingen en model vastleggen.

#### Artikel 25. - Schade veroorzaakt door de medeëigendom.

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

#### Artikel 26. - Verhaal tussen medeëigenaars.

Alleen de algemene vergadering, vertegenwoordigd door de beheerder, is bevoegd zich tot het gerecht te wenden hetzij om een medeëigenaar te dwingen het charter van het domein na te leven, hetzij om een einde te stellen aan de hinder die een eigenaar veroorzaakt aan medeëigenaars.

De medeëigenaars zijn gemachtigd te dien einde op eigen initiatief te handelen wanneer de medeëigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de maand nadat de benadeelde medeëigenaar zulks bij ter post aangetekende brief van de beheerder heeft gevorderd.

Vooraleer de medeëigenaars zich echter tot de rechtbank mogen wenden, moeten de middelen voorzien door artikel 53 van dit reglement uitgeput zijn.

## HOOFDSTUK IV

### GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN

#### SEKTIE I - LASTEN

##### Artikel 27. - Opsomming.

De gemene lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de gemene zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde medeëigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars als groep van onverdeelde eigenaars, de kosten van heropbouw van vernielde konstrukties of aanplantingen en de kosten van beheer.

Ze worden gesplitst als volgt :

1. de lasten van de medeëigendom van het ganse domein van de Residentie Hertogenpark als geheel;
2. de lasten van de medeëigendom per blok;
3. de lasten per bijzondere medeëigendom of gemeenschap.

Die kosten en uitgaven worden in principe gedragen door de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom waarvoor die uitgaven werden gedaan.

1. Zo zullen de lasten die wegen op de medeëigendom van gans het domein gedragen worden door de kavels in evenredigheid tot het aantal tienduizendsten in de medeëigendom van het domein dat aan elke kavel van blok I werd toegekend in de basisakte, en het aantal tienduizendsten dat aan de kavels van de te bouwen blokken zal toegekend worden in de bijvoeglijke basisakten voor die blokken, aan welke blokken reeds forfaitair het totaal aantal tienduizendsten per blok werd toegekend in de algemene basisakte.
2. De lasten van de medeëigendom van blok I zullen gedragen worden door al de medeëigenaars van dat blok in evenredigheid tot het aantal duizendsten dat aan elke kavel werd toegekend in de basisakte. Voor de overige blokken zal dat zijn in evenredigheid tot de aandelen in de medeëigendom van ieder blok die in de bijvoeglijke basisakten zullen toegekend worden.

3. De lasten van de bijzondere gemeenschappen zullen gedragen worden in evenredigheid tot de aandelen in die bijzondere medeëigendommen zoals die bepaald worden in het reglement van medeëigendom, of in de bijvoeglijke reglementen van medeëigendom die later zullen gehecht worden aan de bijvoeglijke basisakten.

Zo zullen de lasten van onderhoud en verbruik van de lift in blok I gedragen worden door de twee gelijkvloerse appartementen van dat blok, elk voor vier/honderdsten, door de duplex-appartementen elk voor tien/honderdsten en door de andere appartementen elk voor negen/honderdsten, zoals die evenredigheid werd bepaald in rubriek A van artikel 9 van dit reglement.

Indien nochtans de uitoefening van een vrij beroep op een kavel van een van de verdiepingen, een abnormaal verbruik van de lift zou veroorzaken (namelijk meer dan het dubbele van het normale verbruik van zulke kavel), kan de bijzondere algemene vergadering van de lifteigenaars met een meerderheid van twee/derde van de stemmen, beslissen tot een andere verdeling van de verbruiks- en onderhoudskosten van die lift, te berekenen door de installateur op aanwijzing van het gemiddeld meerverbruik van die lift dat zal opgenomen worden door de beheerder, desgewenst met de medewerking van een afgevaardigde van de medeëigenaars van de lift en van de betrokken meerverbruiker.

#### Artikel 28. - Verdeling en vereffening.

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

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, is de beheerder ertoe gemachtigd van de medeëigenaars een provisie te vorderen waarvan het bedrag door de algemene vergadering van de medeëigenaars wordt bepaald. De provisie kan als een werkelijk reservefonds worden opgevat indien de algemene vergadering zulks beslist. Ze kan jaarlijks worden aangepast.

De rekeningen van de gemeenschappelijke lasten worden opgesteld en afgesloten op de termijnen door de algemene vergadering bepaald en ze worden ten minste jaarlijks afgesloten. De vereffening moet ten laatste binnen de maand van de toezending geschieden.

De vereffening mag geenszins verrekend worden op de provisie die aan de beheerder werd gestort en die alleen voor onvoorziene uitgaven bedoeld is.

Betalingen van opgevorderde rekeningen gelden niet als goedkeuring van de rekeningen : die goedkeuring behoort immers tot de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Artikel 29. - Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een private kavel, of van splitsing in bloot-eigendom en vruchtgebruik, of wanneer een kavel bezwaard is met een recht van gebruik of bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden, solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de medeëigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van de lasten die door het beheer voor die kavel gevorderd worden.

Artikel 30. - Eigendomsoverdracht van kavels.

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden van de medeëigenaar, hun erfrechtelijke hoedanigheid verrechtvaardigen tegenover de beheerder door een attest van de notaris die gelast is met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling, overdracht of licitatie, moet de beheerder daarvan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen en adres van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van ingentreding.

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

2. Bij overdracht onder levenden, door bezwarende of kosteloze overeenkomst, is de nieuwe eigenaar ten overstaan van de medeëigendom gehouden tot betaling van de sommen opgevorderd na de mutatie, zelfs wanneer ze bestemd zijn tot vereffening van prestaties en werken die gedaan werden vóór de mutatie.

De vorige eigenaar is gehouden tot betaling van de sommen die gevorderd werden vóór de overdracht en hij mag van de medeëigendom de teruggave niet vorderen van de door hem gestorte bedragen.

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

Binnen de veertien dagen na ontvangst van die betekening, moet de beheerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag laten kennen van de gevorderde bedragen die door de vorige eigenaar nog niet betaald werden.

Wanneer die inlichting binnen de voorziene termijn is verstrekt, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de medeëigendom voor de achterstallige schulden ten laste van de vorige eigenaar. Wanneer echter de beheerder die inlichtingen niet verstrekt binnen de gestelde termijn, kan de nieuwe eigenaar niet aansprakelijk zijn voor het bedrag van die onbetaald gebleven bedragen.



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

De notaris van de nieuwe eigenaar kan evenwel ook vóór de mutatie, de stand van de rekening vragen aan de beheerder die gehouden is daarop te antwoorden binnen de maand.

#### Artikel 31. - Gedwongen invordering.

1. Blijven er medeëigenaars in gebreke de provisie te storten die door de beheerder wordt gevorderd, of hun bijdrage in de gemene kosten te voldoen, uiterlijk binnen de maand na een aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de beheerder over de dwangmaatregelen vermeld onder 2 hierna, die hij uitoefent bij machtiging van de beheerraad, of van de voorzitter van de algemene vergadering indien er geen beheerraad werd aangesteld. Hij moet die machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbank.

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

- a) de leveringen van elektriciteit en water af te sluiten op de kavel van de in gebreke blijvende;
- b) deze in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde bedragen;
- c) tot beloop van het verschuldigd gebleven bedrag zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde medeëigenaar. Door ieder van de medeëigenaars wordt door de akte van aankoop en vanaf dat ogenblik, kontraktueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de beheerder voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval zijn huur in handen van de beheerder zal gekweten hebben;
- d) van al de andere medeëigenaars, in verhouding tot hun rechten in de medeëigendom, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven, te vorderen;
- e) in geval van noodzaak, feit waarover de beheerder alleen mag oordelen, hypothecaire inschrijving te nemen op de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van alle bedragen die hij aan de medeëigendom zou schuldig zijn.

Hiertoe wordt bij deze en door de akte van aankoop, aan de beheerder bijzondere en kontraktuele volmacht verleend.

De kosten van die inschrijving, en die van haar opheffing na betaling van de verschuldigde bedragen, vallen ten laste van de in gebreke gebleven medeëigenaar. Deze zal daartoe in handen van de beheerder voldoende provisie storten op het ogenblik dat hij om opheffing verzoekt.

De inschrijving zal genomen worden in voordeel van de medeëigendom vertegenwoordigd door de beheerder, aan wie de medeëigenaars macht geven om die inschrijving te vorderen en er opheffing van te verlenen.

Zulke inschrijving zal echter niet meer moeten genomen worden indien een toekomstige wetgeving de gemeenschappelijke kosten zou beschermen door een voorrecht waarop de wet van zestien december achttienhonderd-eenenvijftig of een dergelijke wet zou van toepassing zijn.

3. Alle door de beheerder voor rekening van de medeëigendom gevorderde achterstallige lasten brengen van rechtswege intrest op, te rekenen aan twaalf frank ten honderd 's jaars, vrij van welke afhoudingen en taksen ook, vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief waarvan sprake onder 1 hierboven.

4. Als forfaitair vastgestelde schadevergoeding, is de in gebreke gebleven medeëigenaar een som verschuldigd die gelijk is aan de door hem veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hem zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen hierboven voorzien onder 2 à 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de kavel van de in gebreke blijvende medeëigenaar door de medeëigendom, daartoe vertegenwoordigd door de beheerder, zal mogen bezwaard worden met een bewarend beslag of mogen verkocht worden bij uitvoerend beslag overeenkomstig artikelen 1429 à 1444 en 1560 à 1625 van het gerechtelijk wetboek.

De beheerder kan bij de uitvoering van het onroerend beslag de medeëigendom vertegenwoordigen na toelating verleend door de beheerraad of, bij gebreke aan beheerraad, door de voorzitter van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in fout zijnde medeëigenaar die toelating moet bewijzen.

#### Artikel 32. - Bij verhuring.

De beheerder heeft juridisch slechts betrekkingen met de medeëigenaars.

Niettemin mogen de medeëigenaars de beheerder machtigen, rechtstreeks van hun huurders de aandelen in de gemene lasten te vorderen, of het deel ervan dat door de huurovereenkomst ten laste van de huurders wordt gelegd.

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

- a) de uitgaven die betrekking hebben op grove herstellingen en de onroerende uitgaven;
- b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

Die beschikking doet in hoofde van de huurders geen enkel recht ontstaan en ze ontlast de medeëigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de kosten.

## SEKTIE II - VERZEKERINGEN

### Artikel 33. - Verzekerde risico's.

1. De verzekering van het ganse domein en van de verschillende woonblokken en ook van al de private kavels moeten, door de beheerder volgens onderrichtingen van de algemene vergadering, onderschreven worden bij een maatschappij van erkende solvabiliteit.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade dekken, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders en bewoners, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de medeëigenaars onderling, evenals de verplichte verzekering voor personeel in dienst van het domein.

2. De burgerlijke verantwoordelijkheid van elke eigenaar of bewoner van private kavels en van elke gebruiker van garages, wordt verzekerd door een polis in gemeenschap onderschreven voor de schade aan derden of aan medeëigenaars veroorzaakt uit hoofde van het domein.

3. Elke meerpremie valt ten persoonlijke last van de medeëigenaar of bewoner die er de oorzaak van is.

4. Er worden afzonderlijke verzekeringen afgesloten voor de liften.

De premies ervan zijn verschuldigd door de bijzondere gemeenschappen van de liften zoals bepaald in artikel 27 hierboven.

### Artikel 34. - Onderschrijving van de polissen.

1. De beheerder onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen die worden aangegaan door de medeëigendom volgens de onderrichtingen gegeven door de algemene vergadering.

Nochtans worden de eerste polissen voor gans het domein aangegaan en onderschreven door de bouwheer bij een solvabele maatschappij naar zijn keuze. De medeëigenaars moeten die polissen eerbiedigen en voortzetten voor hun ganse termijn.

De polissen kunnen steeds aangevuld worden door andere polissen indien de algemene vergadering daartoe zou beslissen.

2. Mits betaling van de kosten, hebben de medeëigenaars recht op een afschrift van de polissen die hun aanbelangen.

3. De beheerder int de aan de medeëigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen worden getroffen door de algemene vergadering, bijvoorbeeld na een omvangrijke vernieling in het domein.

### SEKTIE III - GEMENE ONTVANGSTEN

#### Artikel 35. - Principe.

De beheerder is gemandateerd om de lopende ontvangsten te innen, evenals de bijdragen van de medeëigenaars in de gemene kosten en lasten. Hij verleent er geldig kwijting over.

Hij ontvangt ook geldig de achterstallige bijdragen, de huurprijzen in het geval voorzien in artikel 31 onder 2-c, de provisie voor beheer waarvan sprake in artikel 28 en de verzekeringspremies.

Voor bedragen die honderdduizend frank overtreffen, zoals vergoedingen in geval van belangrijke schade, zal de kwijting moeten getekend worden door de beheerder samen met de leden van de beheerraad of door de beheerder en de voorzitter van de algemene vergadering samen.

## HOOFDSTUK V

### VERNIELING VAN EEN GEBOUW

#### Artikel 36. - Principe.

1. In geval van vernieling van een blok van het domein, kan de algemene vergadering van dat blok, beraadslagend met een meerderheid en kworum als in artikel 42 hierna voorzien, beslissen dat het blok niet zal heropgebouwd worden.

In dat geval herneemt ieder medeëigenaar zijn private aandelen, en de aandelen van hen die zich tegen een heropbouw verzetten, worden publiek verkocht in één zelfde verkoping.

Indien geen enkele medeëigenaar wenst te herbouwen, worden de grond en het overblijvend puin, openbaar verkocht en krijgt eenieder van de prijs van de grond zoveel tienduizendsten ervan als hij er in de grond van het domein bezit en zoveel duizendsten van de prijs van het puin als hij er in de medeëigendom van het blok bezat.

2. In geval tot heropbouw besloten wordt, zal de vergoeding die aan de medeëigendom uitbetaald wordt, volledig besteed worden aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plans. Met een bijzondere meerderheid en kworum zoals bepaald in artikel 42, kunnen de plans ook gewijzigd en aangepast worden zonder benadeling in oppervlakte evenwel voor één van de medeëigenaars.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de verzekeringsvergoeding en de aanwending ervan.

3. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de volledige kosten van de heropbouw te dekken, valt het supplement ten laste van de medeëigenaars naar verhouding van hun respectieve rechten in de algemene onverdeeldheid van het gebouw en in de bijzondere onverdeeldheden. Die verdeling zal door de architect van het domein bepaald worden.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden van de beslissing van de algemene vergadering. Bij gebreke aan storting binnen de bepaalde termijn, lopen van rechtswege en zonder invertoefstelling, de wettelijke intresten als in burgerlijke zaken.

De medeëigenaars die binnen de gestelde termijn hun aandeel in de kosten van heropbouwen niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de medeëigenaars die ervan gebruik willen maken, al hun rechten in het kompleks af te staan, onder behoud van hun aandeel in de uitgekeerde vergoeding. Bij gebreke van akkoord tussen partijen, wordt de prijs van de overdracht vastgesteld door een deskundige aangesteld door beide partijen, of benoemd door de voorzitter van de rechtbank wanneer geen akkoord bereikt wordt over de keuze van de deskundige.

## HOOFDSTUK VI

-----

### BEHEER VAN HET DOMEIN

#### SEKTIE I - ALGEMENE VERGADERING

##### Artikel 37. - Bevoegdheid.

De algemene vergadering beslist soeverein over al de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars. Haar regelmatig getroffen beslissingen verbinden de medeëigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich verzet hebben tegen de getroffen beslissingen.

Zo beslist de algemene vergadering van het ganse domein over al de zaken die van belang zijn voor het domein als entiteit beschouwd, zoals over wegen- en parkinfrastructuur, over het gebruiken van de parkings voor de bezoekers en van de recreatievoorzieningen.

De algemene vergadering van een blok beslist over alle zaken die de medeëigendom van een blok als entiteit aanbelangen en die niet strijdig zijn met de belangen van het domein.

Er kunnen ook algemene vergaderingen gehouden worden per bijzondere medeëigendom voor zaken die alleen zulke gemeenschap betreffen. Zo kunnen de eigenaars van garages in een blok, of in twee aanpalende blokken, een bijzondere vergadering houden om bijvoorbeeld zaken te regelen die enkel voor die garages van belang zijn.

Indien de wetgeving in de toekomst zou toelaten een vereniging met rechtspersoonlijkheid op te richten tussen de medeëigenaars, kan de algemene vergadering hierover een beslissing treffen met de bijzondere meerderheid en kworum voorzien in artikel 42 hierna.

##### Artikel 38. - Statutaire en buitengewone vergaderingen.

Een statutaire algemene vergadering moet ieder jaar gehouden worden op plaats, dag en uur te bepalen door de beheerder in afspraak met de voorzitter van de algemene vergadering.

De oproepingen worden gedaan bij aangetekende brief of tegen ontvangstmelding, minstens veertien dagen en hoogstens een maand op voorhand.

De jaarvergadering beslist ondermeer over de benoemingen, de rekeningen van beheer, het verslag van de beheerder, de budgetaire provisies, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voorziening van een reservefonds en alle problemen van gewoon beheer en onderhoud.

Per blok en per bijzondere gemeenschap wordt er dezelfde dag een jaarvergadering gehouden die de bijzondere rekeningen per blok behandelt en de rekeningen van een bijzondere gemeenschap zoals van de liften en van de garages.

Benevens de jaarvergaderingen, kunnen buitengewone algemene vergaderingen samengeroepen worden door de beheerder, telkens als dit nodig mocht blijken.

Een buitengewone algemene vergadering moet in elk geval samengeroepen worden, telkens zulks gevraagd wordt door een aantal medeëigenaars die de helft vertegenwoordigen van de private kavels die deel uitmaken van de vergadering die wordt opgeroepen.

Ingeval de beheerder daaraan geen gevolg geeft, mogen die eigenaars samen optredend, de vergadering bijeenroepen.

De oproepingen voor de niet statutaire vergaderingen moeten gedaan worden ten minste vijftien dagen op voorhand bij brieven, ter post aangetekend of afgegeven tegen ontvangstbewijs, en ze moeten de agenda bevatten.

#### Artikel 39. - Samenstelling van de vergadering.

1. De algemene vergaderingen worden samengesteld door alle eigenaars van private kavels van de medeëigendom die vergadert en door de personen die op die kavels een recht van vruchtgebruik, erfpacht of bewoning hebben. Ze beslist geldig indien alle medeëigenaars regelmatig opgeroepen zijn.

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

3. De vergadering kiest onder haar leden een voorzitter, een sekretaris en twee stemopnemers. De sekretaris mag ook buiten de vergadering gekozen worden. De beheerder maakt deel uit van het bureau en mag ook als sekretaris worden aangeduid.

De leden van het bureau worden gekozen voor een termijn van drie jaar en zijn herverkiesbaar.

#### Artikel 40. - Stemmen.

Ieder medeëigenaar neemt deel aan de stemming voor evenveel stemmen als hij aandelen heeft in de medeëigendom van de onverdeeldheid die vergadert.

Onverdeelde eigenaars van een kavel kunnen zolang de onverdeeldheid duurt, hun stemrecht slechts laten uitoefenen door één mandataris die in het bezit is van een volmacht om namens de onverdeeldheid te stemmen. De onverdeelde eigenaars mogen de vergadering wel bijwonen maar zullen alleen stemgerechtigd zijn door de mandataris die zij hebben aangesteld. Hetzelfde beginsel geldt in geval van vruchtgebruik en andere splitsingen van het eigendomsrecht van een kavel.

#### Artikel 41. - Kworum en meerderheid.

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

2. Wanneer een buitengewone algemene vergadering niet het vereiste kworum bereikt, wordt een nieuwe vergadering samenge-roepen ten vroegste na veertien dagen en ten laatste binnen de maand te rekenen van de vergadering die niet in aantal was. De nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van kworum, doch wel met de gekwalificeerde meerderheid of eenparig-heid die vereist is voor die beslissing.

3. Behoudens andersluidende beschikkingen van dit reglement, zoals bijvoorbeeld in volgend artikel bepaald, worden de beslis-singen getroffen met volstreekte meerderheid van stemmen, dus met meer dan de helft van de geldig uitgebrachte stemmen.

Bij staking van stemmen zal nochtans de stem van de voorzitter van de vergadering doorslaggevend zijn.

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

#### Artikel 42. - Uitzonderlijke bevoegdheden.

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

- het domein te veranderen;
- er vernieuwingen aan te brengen die het gebruik ervan verbe-teren of het genot vermeerderen;
- onderhavig reglement van medeëigendom te wijzigen en aan te passen;
- de oorspronkelijke plans te wijzigen en aan te passen met het oog op de heropbouw na een accidentele vernieling of grove beschadiging.

In al die gevallen worden de beslissingen getroffen met inachtna-me van de bepalingen van de artikelen 40 en 41 van dit reglement en bovendien een kworum van drie/vierde en een meerderheid van twee/derde.

Alle beslissingen die het privaat eigendomsrecht van medeëi-genaars aantasten, of een normaal gebruik en genot van hun kavels blijvend bemoeilijken, vereisen altijd eenparigheid van stemmen en een kworum van negen/tiende.



Verbeteringen, verfraaiingen of veranderingen aan gemeenschappelijke zaken en voorzieningen die alleen tot doel hebben het genot of het doelmatig gebruik ervan te bevorderen, vallen niet onder de beperking van gezegde uitzonderlijke bevoegdheden wanneer de kostprijs ervan niet meer bedraagt dan een maand huur per betrokken kavel. Er mag alsdan over beslist worden met gewone meerderheid van stemmen zoals bepaald in artikel 41 hierboven. Die zaken moeten wel op de agenda van de oproepingen aangekondigd worden.

#### Artikel 43. - Mandaten.

Niemand mag een medeëigenaar vertegenwoordigen op een algemene vergadering indien hijzelf geen medeëigenaar is of enige rechten heeft in de medeëigendom. Dit verbod geldt niet voor de beheerder, noch voor de bouwheer, noch voor de wettelijke vertegenwoordigers van onbekwamen en voor de mandatarissen van rechtspersonen.

Een gehuwd medeëigenaar mag steeds, zelfs zonder volmacht, door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden, tenzij de eigenaar zich hiertegen schriftelijk zou verzet hebben bij de voorzitter of bij de beheerder.

De algemene vergadering kan de tekst van de volmachten opleggen.

#### Artikel 44. - Notulen.

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in notulen die opgenomen worden in een bijzonder register of die genummerd worden opgeborgen in een klasseermap. Ze worden getekend door de leden van het bureau en door de medeëigenaars die het wensen. De volmachten blijven aan de notulen gehecht.

De beheerder moet ook de notulen tekenen om tegen hem het bewijs te leveren dat hij kennis heeft genomen van de getroffen beslissingen.

Er worden ook registers of mappen aangelegd met de notulen van de vergaderingen van een blok.

#### Artikel 45.- Inzage van de archieven.

Iedere medeëigenaar heeft het recht inzage te nemen van de notulen van de algemene vergaderingen en van de andere archieven van het domein en er desgewenst kopie van te nemen. Dit kan gebeuren op de plaats die voor hun bewaring is aangewezen en in de tegenwoordigheid van de beheerder of van de voorzitter van de vergadering.

Indien er nochtans gevaar bestaat dat de archieven worden weggenomen of vernield, kan de beheerder na afspraak met de voorzitter, voorschrijven dat kopies van al de notulen worden bezorgd aan de medeëigenaars.

De algemene vergadering beslist over de vergoeding die de beheerder voor die kopies mag aanrekenen.

## SEKTIE II - BEHEER

### Artikel 46. - Beheerder of syndicus.

Voor het beheer van het domein wordt er door de medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of syndicus die al of niet medeëigenaar is. Het beheer kan ook aan een rechtspersoon worden toevertrouwd.

De beheerder van het domein heeft tevens het beheer over de afzonderlijke woonblokken en over de bijzondere gemeenschappen.

Om de goede werking van de diensten van het domein te verzekeren zal de eerste beheerder aangesteld worden door de bouwheer voor een termijn die ten minste negen jaar loopt te rekenen vanaf de volledige afwerking van het laatst gebouwde blok.

Na die termijn kan de algemene vergadering de opdracht van de beheerder verlengen of een andere beheerder aanstellen. De opdracht van de beheerder is steeds hernieuwbaar.

De algemene vergadering beslist over de vergoeding die aan de beheerder wordt toegekend.

### Artikel 47. - Taak van de beheerder.

De beheerder of syndicus voert de beslissingen uit van de algemene vergaderingen en de taken die hem in het reglement van medeïgendom en in het reglement van inwendige dienst worden opgelegd.

Hij moet namelijk ondermeer :

- a) toezicht uitoefenen over gans het domein en zijn infrastructuur en voorzieningen;
- b) waken over het goede onderhoud van alle zaken van de onverdeeldheid;
- c) de degelijke werking verzekeren van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- d) personeel aanstellen voor het reinigen en onderhouden van de gemeenschappelijke delen;
- e) de herstellingen en de werken doen uitvoeren en controleren die bevolen werden door de algemene vergadering, alsook de herstellingen en werken die hoogdringend en noodzakelijk zijn en niet mogen uitgesteld worden tot na een bijeenkomst van de algemene vergadering;
- f) eensluidende kopies afleveren van de notulen van de algemene vergaderingen;
- g) de verzekeringen regelen in overeenstemming met de beslissingen die dienaangaande getroffen worden door een algemene vergadering;
- h) de geschilpunten volgen die betrekking hebben op de medeïgendom en die rijzen met derden of tussen medeëigenaars onderling, verslag uitbrengen aan de algemene vergadering

- en, in geval van hoogdringendheid, de vereiste bewarende maatregelen treffen;
- i) de medeëigendom in gerechtszaken vertegenwoordigen, als verweerder of als aanlegger;
  - j) de afrekeningen voor de medeëigenaars opstellen op de voorgescreven tijdstippen;
  - k) voor rekening van de medeëigendom de betaling doen van de gemeenschappelijke kosten en uitgaven, evenals de ontvangsten innen;
  - l) het reservefonds beheren;
  - m) en in het algemeen alles doen dat betrekking heeft op het beheer van het domein en van de gemeenschappelijke zaken.

Te dien einde geven alle medeëigenaars kontraktueel en onherroepelijk volmacht aan de beheerder in functie, door het feit zelf van hun eigendomsrecht.

#### Artikel 48. - Bevoegdheid van de beheerder.

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

Hij mag tijdelijk en onder zijn verantwoordelijkheid, zijn machten overdragen.

#### Artikel 49. - Beheerraad.

De algemene vergadering kan bijzondere bevoegdheid verlenen aan een beheerraad die samengesteld wordt uit de voorzitter van de algemene vergadering, aangevuld met een afgevaardigde van de eigenaars van elk woonblok, eventueel aangevuld door een afgevaardigde van de eigenaars van garages.

Een eerste beheerraad kan voorlopig alleen samengesteld worden door de voorzitter en een afgevaardigde van de eigenaars van blok I.

De beheerrad oefent toezicht uit op het beheer van de syndicus, onderzoekt de rekeningen en lost met de beheerder alle belangrijke problemen op, zoals de wenselijkheid van noodzakelijke en dringende werken en herstellingen. Hij kan ook bijkomende maatregelen invoegen in het reglement van inwendige dienst die echter voorlopig blijven tot na hun bekrachtiging of vervanging door de eerstvolgende algemene vergadering.

De beheerraad roept ook de algemene vergadering samen in geval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkoming van de syndicus en neemt tijdelijk het beheer waar gedurende de vacature.

### SEKTIE III - ONDERHOUD EN REINIGING

#### Artikel 50. - Onderhoudspersoneel.

Er kan personeel aangeworven worden voor het dagelijks of periodisch onderhoud van het domein en de gemene delen.

Daarover wordt beslist door de beheerraad, of bij gebreke aan beheerraad door de voorzitter samen met de beheerder, het alles volgens instructies van de algemene vergadering.

Dergelijke beslissing kan ook genomen worden voor de blokken afzonderlijk.

In het reglement van inwendige dienst kunnen de taken van het onderhoudspersoneel nader omschreven worden.

## HOOFDSTUK VII

-----

### V A R I A

-----

#### Artikel 51. - Reglement van inwendige dienst.

Er werd een reglement van inwendige dienst opgesteld dat moet geëerbiedigd worden door al de bewoners van het domein. Het wordt insgelijks aan de basisakte gehecht.

Het kan door de beheerraad worden gewijzigd en aangevuld. Die wijzigingen en aanvullingen moeten op de eerstvolgende algemene vergadering worden goedgekeurd en bekrachtigd met een gewone meerderheid van stemmen.

De naleving van het reglement van inwendige dienst moet ook worden opgelegd aan alle huurders en gebruikers.

#### Artikel 52. - Reëel statuut en persoonlijke reglementen.

1. Alle beschikkingen van dit reglement van medeëigendom moeten beschouwd worden als zijnde van reëel recht. Ze belasten alle eigenaars van onverdeelde zaken van het domein en ook hun erfgenamen en rechtverkrijgenden. Ze zijn overigens tegenstelbaar door overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

Dit reglement mag slechts gewijzigd worden volgens de regels van kworum en meerderheid hierboven bepaald naargelang de aard van de wijzigingen. Die wijzigingen worden slechts tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

2. Bij dit reglement sluit het reglement van inwendige dienst aan dat mag aangevuld en gewijzigd worden zoals in artikel 51 hierboven gezegd. Dat reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en moet niet overgeschreven worden ter hypotheeken.

De naleving van dit reglement van inwendige dienst en van zijn complementen, moet in elke akte van overdracht opgelegd worden aan de verkrijgers van kavels van het domein.

3. De reglementen van medeëigendom en van inwendige dienst, de instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de medeëigenaars, alsmede de plannen en lastenboeken van de opgerichte en nog op te richten konstrukties, vormen samen met de basisakte, en met de later te verlijden bijvoeglijke basisakten voor de nog te bouwen blokken, het charter van het domein Residentie Hertogenpark.

Elk van hun elementen moet geïnterpreteerd worden in functie van de andere en in functie van het geheel.

### Artikel 53. - Scheidsrechterlijk beding.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de clausules van het charter van het domein aanleiding zouden geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een deskundig scheidsrechter, namelijk een notaris indien het om juridische betwistingen gaat en een architect indien zich bouwkundige problemen stellen.

Scheidsrechters worden voorgesteld door de beheerraad en benoemd door de buitengewone algemene vergadering van de medeëigendom waarvoor een betwisting is ontstaan, met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Indien die meerderheid niet bereikt wordt, zal de scheidsrechter worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank te Leuven.

De scheidsrechters moeten uitspraak doen als bemiddelaar en binnen de maand van hun aanstelling, op straf ontslagen te zijn uit die functie zonder vergoeding. Die termijn mag niet verlengd worden tenzij door de voorzitter van de rechtbank.

De uitspraak van een scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep, noch voor voorziening in verbreking, noch voor herroeping van het gewijsde.

De bijdrage in de kosten van arbitrage wordt bepaald door de scheidsrechter zelf.

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding slechts opheffen met een meerderheid van twee/derden der stemmen en een kworum van drie/vierde.

### Artikel 54. - Kosten.

De kosten van de basisakte en van de reglementen vallen ten laste van de bouwheer, die ze kan terugvorderen van de kopers in een verhouding door hem te bepalen.

### Artikel 55. - Keuze van woonplaats.

Voor ieder medeëigenaar wordt van rechtswege keuze van woonplaats gedaan in het domein zelf, tenzij de medeëigenaar aan de beheerder een andere keuze van woonplaats betekent die echter moet gelegen zijn in het arrondissement Leuven.

\* \* \*

\*

RESIDENTIE  
HERTOGENPARK

---

REGLEMENT

---

van

INWENDIGE DIENST

---



# REGLEMENT VAN INWENDIGE DIENST

---

## HOOFDSTUK I

---

### ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1. - Bepaling.

Het reglement van inwendige dienst is verbindend voor alle eigenaars en gebruikers van het domein, in welke hoedanigheid ook.

Het is niet van reëel recht doch het kan steeds aangevuld en gewijzigd worden door beslissingen van de algemene vergaderingen van de medeëigenaars, getroffen overeenkomstig de bepalingen die daaromtrent zijn voorgeschreven door het reglement van medeëigendom.

De syndicus en de beheerraad kunnen ook voorlopige orders uitvaardigen die moeten nageleefd worden, maar slechts een definitief karakter krijgen na bekrachtiging door een eerstvolgende algemene vergadering.

#### Artikel 2. - Bekendmaking.

De eigenaars worden in kennis gesteld van dit reglement door de overhandiging van de basisakte waaraan een kopie ervan gehecht is.

Zij zijn verplicht hun huurders, rechtverkrijgenden en bezoekers kennis te geven van de voorschriften die hen aanbelangen en die niet mogen overtreden worden.

Alle akten van vervreemding, van overdracht van zakelijke rechten of genotsrechten en verhuringen, moeten dan ook uitdrukkelijk tot de naleving van het reglement van inwendige dienst verplichten.

#### Artikel 3. - Toezicht.

De beheerder moet waken over de naleving van dit reglement, dat een goed en ordentelijk funktioneren van alle voorzieningen beoogt en dat een harmonieuze samenleving op het domein en in de woonblokken nastreeft.

De orders van de beheerder moeten dan ook streng nageleefd worden, evenals de orders die namens hem worden uitgevaardigd door personeel van de medeëigendom.

## HOOFDSTUK II

### BEHEER EN TOEZICHT

#### Artikel 4.- Taak van de beheerder.

De syndicus is gelast met het dagelijks beheer over het domein en al zijn gemeenschappelijke delen en waakt over de naleving van het reglement van medeëigendom en van onderhavig reglement van inwendige dienst.

Zijn taak is nader omschreven in artikel 47 van het reglement van medeëigendom.

#### Artikel 5.- Taakverdeling.

De beheerder moet niet noodzakelijk zelf het dagelijks beheer over gans het domein verzekeren. Hij kan zich laten bijstaan door onderhoudspersoneel voor het ganse domein of voor bepaalde bijzondere gemeenschappen.

De beheerraad bepaalt het loon of de vergoeding voor het personeel.

#### Artikel 5.- Sleutels.

Iedere eigenaar of bewoner overhandigt aan de syndicus, in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel.

De beheerder mag slechts in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden de private kavels betreden voor dringende werken of herstellingen die geen uitstel gedogen. Hij moet aldan in die kavel blijven tot het werk uitgevoerd is en mag er in geen geval vaklui alleen, zonder toezicht van zijnentwege of van een ander lid van de beheerraad, de werken laten uitvoeren.

#### Artikel 6.- Betwistingen.

In geval van betwistingen tussen medeëigenaars of met openbare diensten, mag de beheerder voorlopige maatregelen treffen die door iedereen tot nader order moeten nageleefd worden.

Zo mogelijk zal hij advies vragen aan de beheerraad en in ernstige gevallen zo spoedig mogelijk een algemene vergadering bijeenroepen.

#### Artikel 7.- Beheersrekeningen.

De beheersrekeningen worden opgesteld, betaald en goedgekeurd op de tijdstippen bepaald in het reglement van medeëigendom.

Er kan steeds een provisiefonds worden aangelegd volgens onderrichtingen van de algemene vergadering.

## HOOFDSTUK III

### REGLEMENT VAN INWENDIGE DIENST

#### Artikel 8.- Aspekt.

De gevels, daken, ramen en deuren zichtbaar van buiten uit, moeten steeds door de eigenaars in goede staat worden onderhouden.

De buitenschildering en het onderhoud van de blokken en van alles dat zichtbaar is binnen of buiten het domein, evenals van de gemene gangen en halls, zal steeds onder toezicht blijven van de algemene vergadering en van de architect van het domein en zullen volgens hun instructies uitgevoerd worden zodat steeds een harmonisch en verzorgd aspekt behouden blijft in overeenstemming met de standing van het domein.

De groene zones, de recreatiezone, de parkeerplaatsen en de wegen in het domein, moeten, gans het jaar door, verzorgd worden onder toezicht van de beheerder en van de architect.

Fietsen, bromfietsen, kinderwagens, autopeds enzovoort, moeten door de bewoners in hun garages gestald worden en mogen niet in de inkomhalls of in de gangen, noch tegen de gevels, bomen of hekken achtergelaten worden.

Er mogen geen wijzigingen of veranderingen worden aangebracht aan de gevels van de blokken die de eenheid van stijl aantasten, en er mogen aan de voor- of achtergevels geen voorwerpen uitgestald of gehangen worden die een ordeloze indruk verwekken, zoals wasgoed en linnen.

#### Artikel 9.- Reinheid.

Geen papier of afval mag worden weggeworpen in of buiten de gebouwen. Desgewenst zullen door de zorgen van de syndicus in afspraak met de beheerraad en op kosten van de medeëigendom, afvalbakjes worden geplaatst.

Het is verboden op de groene zones of in de gemene delen van de blokken enig huishoudelijk werk te verrichten zoals reinigen van tapijten, borstelen van klederen, zagen of kappen van hout voor haardvuren of andere karweien.

#### Artikel 10.- Onderhoudswerken.

Iedere bewoner moet kosteloos de hinder gedogen die voortkomt van de onderhoudswerken en herstellingen.

Behalve in dringende gevallen mogen die werken niet uitgevoerd worden op feestdagen of tijdens de week-ends.

#### Artikel 11.- Geluidshinder.

De bewoners van het domein en hun bezoekers zullen alle lawaaihinder vermijden die het normaal toelaatbare te buiten gaat en de medebewoners kan hinderen.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoring en er mogen op de appartementen geen andere motoren gebruikt worden dan die voor huishoudapparaten.

De geluidsintensiteit bij gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en geluidsinstallaties mag de normale decibels niet overschrijden en mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners en hun kinderen.

Overtollig lawaai zoals het hard dichtslaan van deuren, luid roepen in de gemeenschappelijke gangen en trapzalen, het geluid van schoenhakken op harde bevloeringen, verplaatsing van zware meubelstukken of voorwerpen, herhaaldelijk en langdurig gebruik van de deurbel, en muziek in de tuin of in de gangen, is in ieder geval uitdrukkelijk verboden vanaf tweeëntwintig uur tot zonsopgang.

#### Artikel 12.- Veiligheid en hygiëne.

Het is verboden licht ontvlambare stoffen of materialen op te slaan in de appartementen of in de garages. Ook alle reukverspreidende, gevaarlijke, hinderlijke en ongezonde goederen en installaties zijn verboden op het domein.

De toegang tot het domein is verboden aan leurlers en bedelaars. In algemene zin zullen de bewoners slechts toegang verschaffen aan bekenden.

In de blokken moet vanaf tweeëntwintig uur het nachtslot worden ingesteld.

#### Artikel 13.- Gebruik van de liften.

De liften mogen niet gebruikt worden door kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn van volwassenen.

Het toegelaten gewicht en het maximaal aantal toegelaten personen mag in geen geval overschreden worden.

Het vervoer met de lift van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen is, ook bij verhuizingen, verboden.

De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.

In geval van brand mogen de liften nooit gebruikt worden.

Elk defect of onregelmatigheid in de werking van een lift moet aan de syndicus meegedeeld worden.

#### Artikel 14.- Dieren.

Dieren worden slechts op het domein en in de kavels geduld voor zoveel als ze geen hinder, van welke aard ook, veroorzaken aan de medebewoners.

Zelfs toegelaten dieren mogen nooit vrij loslopen op het domein of in de gemeenschappelijke gangen.

Honden moeten op het domein en in de gangen steeds aan de leiband gehouden worden.

De beheerder zal de plaats aanwijzen die eventueel als hondentoilet zal voorbehouden worden en waar de honden hun natuurlijke behoeften moeten doen.

#### Artikel 15.- Huisafval.

Het huisafval zal degelijk verpakt in de huisvuilcontainer moeten gedeponereerd worden.

Het is formeel verboden in die container brandende sigarettenpeukjes of brandende en zelfontbrandende voorwerpen te werpen noch er vloeistoffen in te gieten.

#### Artikel 16.- Rijgedrag op de wegen.

Kinderen en voetgangers hebben absolute voorrang op al de wegen van het domein. De in- en uitrijdende bestuurders van voertuigen zullen dan ook hun snelheid aan die voorrang aanpassen.

Anderzijds mogen de wegen van het domein niet als speelplein gebruikt worden : daartoe is de recreatiezone voorbehouden.

De bestuurders van voertuigen zullen hun autoklakson slechts gebruiken in uitzonderlijke omstandigheden. Ook in de garages zelf zullen zij zich daaraan houden en er hun motoren niet langer laten draaien dan nodig voor het rijden zelf.

Het is uitdrukkelijk verboden op de wegen te stationeren of stil te staan behalve in uitzonderlijke gevallen zoals voor ziekenwagens in dringende gevallen en voor verhuizingen.

#### Artikel 17.- Beplantingen en recreatieplein.

De beplantingen en het park mogen niet als speelplein gebruikt worden. Het betreden van de grasperken is verboden, ook voor kinderen en voor honden.

Desgewenst zal de beheerder, in overleg met de beheerraad, een bijzonder reglement opstellen met eventueel een alternatief gebruik voor de verschillende blokken of per leeftijdskategorie.

De recreatiezone en het park zijn in ieder geval uitsluitend bestemd voor de bewoners en hun kinderen. Het domein mag enkel door hen en hun bezoekers gebruikt worden en mag niet als park- en recreatiezone beschouwd worden voor de omwonenden, aan wie steeds de toegang mag ontzegd worden.

#### Artikel 18.- Parkings.

In principie zijn de open parkeerplaatsen die op het domein voorzien zijn, alleen bestemd tot stalling van voertuigen van de bewoners en hun bezoekers. Er mag dan ook geen gebruik van gemaakt worden door derden of omwonenden.

De bewoners van het domein zullen hun voertuigen bij voorkeur in hun private garages stallen zodat er steeds voldoende parkeerplaatsen ter beschikking staan van de bezoekers.

Indien de beheerraad zou beslissen de parkings per woonblok te verdelen, zullen daaromtrent instructieborden worden aangebracht die strikt moeten nageleefd worden door de bewoners en hun bezoekers.

#### Artikel 19.- Concierge.

In principie zal door de syndicus, na afspraak met de beheerraad, een concierge of huisbewaarder worden aangesteld voor gans het domein.

De medeëigendom van het domein zal daartoe een van de appartementen huren om de concierge gratis woonst en eventueel andere voordelen in natura te verschaffen en zal het loon nauwkeurig bepalen.

De beheerder zal de taakomschrijving van de concierge nauwkeurig vastleggen evenals het uurrooster en de verplichte wekelijkse rustdag op een andere dag dan de zondag.

Het alles met eerbiediging van de collectieve arbeidsovereenkomst van 22 november 1977 betreffende de huisbewaarder van flatgebouwen en de eventuele wijzigingen daaraan gebracht of te brengen.

#### Artikel 20.- Syndicus en beheerloos.

Zoals gezegd in artikel 46 van het reglement van medeëigendom, zal de eerste syndicus of beheerder aangesteld worden door de bouwheer voor een minimum termijn van negen jaar, ingaande vanaf de volledige afwerking van al de blokken van het domein.

Het loon van de syndicus wordt bepaald op tweehonderdvijftig frank (250,-fr.) per maand en per woonkavel. Dat loon is gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en zal aangepast worden insgelijks te rekenen vanaf de volledige afwerking van het domein.

## HOOFDSTUK IV

---

### SANKTIES

Inbreuken op voornoemd reglement van inwendige dienst worden gesanktioneerd door de beheerraad, op voorstel van de syndicus, met alle maatregelen die de beheerraad in uitvoering van het reglement van medeëigendom kan treffen en daarenboven met :

1. de burgerlijke verantwoordelijkheid van de dader voor zijn schadeverwekkende daad;
2. strafklacht tegen de betrokkene;
3. verbreking van de huur ingeval de bewoners die het reglement hebben overtreden, huurders zijn;
4. verbod aan de medeëigenaar-bewoner nog verder gebruik te maken van de recreatie- en parkvoorzieningen;
5. verplichte verwijdering van de dieren die een voortdurende hinder veroorzaken;
6. andere strafmaatregelen of geldboetes die kunnen uitgevaardigd worden door de beheerraad.

## HOOFDSTUK V

---

### UITBREIDING

Zoals reeds gezegd in artikel 1 kan onderhavig reglement aangevuld en gewijzigd worden door beslissingen van de algemene vergaderingen van de medeëigenaars en door voorlopige orders van de beheerraad of van de syndicus.

De eigenaars en bewoners zullen van die wijzigingen of aanvullingen schriftelijk ingelicht worden door de zorgen van de beheerder

\* \* \*  
\*