

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Bestemd om de parkeerplaatsen gelegen te Leuven (Heverlee), nabij de Zwaluwenlaan, te beheren.

HOOFSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

Sectie 1: - Melding van de wet.

HOOFSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1: - Onverdeelde mede-eigendom - Privatieve eigendom of kavel . Lichtreclames - Stijl en uitzicht - Beding niet-concurrentie.

Sectie 2: - Beheer van het gebouw.

Sectie 3: - Meerderheden.

Sectie 4: - Syndicus.

Sectie 5: - Eigendomsoverdracht.

Sectie 6: - Vergaderingen.

Sectie 7: - Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.

Sectie 8: - Algemene schikkingen.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING

Sectie 1. Melding van de wet.

Artikel 1. Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-bis, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld en uitsluitend onderworpen aan de bepaling van artikel 577-2; de toepassing van de dwingende bepalingen, opgenomen in de artikels 577-3 tot en met 577-14 werden uitgesloten, zoals vermeld in de basisakte.

De beschikkingen en erfdienstbaarheden welke uit de basisakte en onderhavig reglement van mede-eigendom kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij akkoord tussen al de mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN DE PARKEERPLAATSEN.

Sectie 1. Onverdeelde mede-eigendom - Privatieve eigendom of kavel – Stijl en uitzicht - Beding niet-concurrentie.

Artikel 2. - Het goed bevat privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom toebehoort alle mede-eigenaars.

Artikel 3. - De privatieve delen vertegenwoordigen de kavels.

De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaatief geheel afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

Artikel 4. - De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld zoals aangeduid in de basisakte.

Artikel 5. - De gemene delen van het goed, ook aandeel genoemd, werden uitvoering omschreven in de basisakte.

Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privaatieve kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 6. - Elke private kavel omvat het privaatief met uitzondering van de gemene delen, namelijk de grond, de klinkerverharding tussen de privaatieven, plantenvakken en de verlichtingspaaltjes. Kortom alles wat zich binnen in de privaatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient.

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaatieve lokalen (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen.

Artikel 7. - De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van alle mede-eigenaars.

Artikel 8. - Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privaatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend, zoals hierna bepaald.

Artikel 9. - Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van een aan de houder.

De algemene vergadering beraadslagt alleen maar rechtsgeldig wanneer alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De vergadering der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Aan de syndicus kan geen volmacht worden verleend.

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld.

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde aandeelhouders genomen.

Sectie 3. Meerderheden.

Artikel 10. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aan gewend voor het herstel ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen in mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende het herstel van het onroerend goed.

Sectie 4. Syndicus.

Artikel 11. De algemene vergadering van de mede-eigenaars kan beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het goed en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering van de mede eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingangen van het gebouw.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of in dien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend ge val worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belang hebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
3. deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
4. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
5. het vermogen van de mede-eigenaars te beheren;
6. de mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
7. de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling of vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de

fondsen samen te brengen en te storten aan de rechthebbenden. De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het goed, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt driemaandelijks aan ieder eigenaar zijn bijzondere rekeningen voor.

Voor de aan de gemene delen uit te voeren werken, waartoe door de algemene vergadering der mede-eigenaars met eenparigheid van stemmen werd beslist, zal iedere mede-eigenaar zijn aandeel in de kosten betalen voor de aanvang van de werken.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de syndicus, in naam van de andere mede-eigenaar of door de andere mede-eigenaar ingeval er geen syndicus werd aangesteld; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht. De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten op brengen tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars. De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aan geduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin hij in gebreke blijft, zal de mede-eigenaar de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus of de andere mede-eigenaar ingeval er geen syndicus werd aangesteld, delegatie om rechtsreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij zal te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

De syndicus zal zich ter beschikking houden van de huurders om inzage te verlenen van de rekeningen die ten hunne laste worden gelegd.

Reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement).

Een huishoudelijk reglement zal worden opgemaakt.

De syndicus zal zonder verwijl het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, zulks onder volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Sectie 5. Eigendomsoverdracht.

Artikel 12. Bij een eigendomsoverdracht van een kavel zal (zullen,) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus een staat te vragen van:

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

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden;

3° de door de mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser voor het gedeelte van zijn aandeel in het eventueel werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeen schappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het eventueel reservekapitaal eigendom van de verkochte kavel.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals ondermeer alle uitgaven voor het onderhoud en de beheerskosten.

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

Sectie 6. Vergaderingen.

Artikel 13. - De algemene statutaire vergadering wordt gehouden op eerste verzoek van één der mede-eigenaars op de plaats aangeduid door de syndicus of door diegene die ze samenroept in de oproepingsbrief.

Artikel 14. - De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen van tevoren; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen decharge door deze laatsten getekend.

Artikel 15. - De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 16. - De beslissingen worden genomen met eenparigheid van stemmen.

Artikel 17. - De beheersrekening wordt voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars die het recht hebben de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

De eventuele missingen die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan rechtgezet worden.

Sectie 7. Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.

Artikel 18. - Ieder der eigenaars van een kavel zal naar verhouding van zijn kavel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals de herstellingskosten en de administratiekosten van de gemene delen.

De syndicus is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de mede-eigenaars-aandeelhouders.

Artikel 19. - Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals problemen met de elektriciteit, enz... heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

Artikel 20. - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakelijken en toegang te verlenen tot hun kavels.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de beletsels voortvloeiende uit gebeurtenissen met particulier karakter (erge ziekte van een bewoner, studieperiode, enz...).

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortvloeiende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

Artikel 21. - Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privaatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de mede eigenaars, in verhouding tot de quotiteiten die zij bezitten in de gemene delen van het goed.

Artikel 22. - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386) van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een mede-eigenaar.

Artikel 23. - Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 24. - De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de mede-eigenaars, zoals bepaald hiervoor.

Artikel 25. - De ontvangsten die geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen verworven zijn aan de mede-eigenaars.

Sectie 8. Algemene Schikkingen.

Artikel 26. - Het algemeen reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van een privaatieve kavel, evenals voor al deze die in de toekomst op het goed, of op om het even welk deel of kavel van dit goed, om het even welk recht zouden bezitten. Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het ge bouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt.

Het huidig algemeen reglement van mede-eigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte, waaraan het zal gehecht blijven, na "ne varietur" getekend te zijn door de partijen verschijners in de basisakte en heden verleden voor notaris Catherine Croes te Herent.