

BASISAKTE

Repertoriumnummer : 795	Datum: 24/06/2016	Dossier: HH/13721
Registratie Gent I: € 50,00 + € 100,00	Overschrijving hypoth. :	

RESIDENTIE "PAPINNE"
9000 Gent, Groendreef en Bevrijdingslaan

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZESTIEN

Op vierentwintig juni (24/06),

Voor ons, Meester **Joost EEMAN**, Notaris te Gent, houder der minuut

Zijn verschenen:

1. De sociale huisvestingsmaatschappij "**WoninGent**" burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0400.032.156.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Arthur Rombaut te Gent op 20 oktober 1904, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 en 8 november daarna onder nummer 5431.

Waarvan de statuten reeds diverse malen werden gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor notaris Anne-Marie Schoorman te Gent op 18 juni 2015, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 juli daarna onder nummer 15097348, vennootschap erkend door Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op 19 maart 1991 onder nummer 4150.

Alhier vertegenwoordigd krachtens artikel 21 van de statuten van de vennootschap door haar directeur alleen handelend, met name :

mevrouw WOUTERS Karin (rijksregisternummer 631216 168 80-identiteitskaartnummer 591-1783123-74), geboren te Schoten op 16 december 1963, wonende Gansbroekstraat 38 te 2870 Ruisbroek-Puurs, algemeen directeur, daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur gehouden op 14 mei 2009, gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van 17 september 2009 nadien onder nummer 09131412.

Hierna genoemd "**eigenaar**".

I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN
--

1.1. BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOMMEN:

WoninGent is van de hierna beschreven onroerende goederen:

STAD GENT, zestiende afdeling, artikel 44816

Een perceel grond gelegen Bevrijdingslaan, gekadastraerd of het geweest, volgens kadaster sectie K, nummer 0499 D 4, met een oppervlakte volgens kadaster van negentien are zeventzig centiare (19 a 67 ca), met partitienr. P0000.

Niet-geïndexeerd KI: zeventien euro (€ 17,00)

1.2. EIGENDOMSAANHALING:

Voorschreven goed hoort toe aan de eigenaar om het te hebben verkregen jegens de STAD GENT ingevolge akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen, met tussenkomst van notaris Ludwig Vermeulen met standplaats te Merelbeke op 20 november 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Gent op 28 november daarna met referte 67-T-28/11/2012-17633.

1.3. VERKLARING BETREFFENDE DE BODEMTOESTAND:

In toepassing van het Vlaams decreet van betreffende de Bodemsanering en Bodembescherming verklaart de eigenaar:

eerste blad



a) De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 1 april 2015 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd maar wel:

- een exploitatievergunning van 8 maart 1957 tot 27 juli 1981, dossiernummer Stad Gent I.I.56/353 – dossiernummer Provincie Oost-Vlaanderen 6/203;
- een exploitatievergunning van 5 maart 1955 tot 27 juli 1981, dossiernummer Stad Gent I.I.55/109 – dossiernummer Provincie Oost-Vlaanderen onbekend;
- een exploitatievergunning van 27 juli 1951 tot 27 juli 1981, dossiernummer Stad Gent I.I.17/2360

b) De eigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 19 juni 2016.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2016

afdeling : 44816 GENT 16 AFD

straat + nr. : GROENDR

sectie : K

nummer : 0499/00D004

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze

grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van

26.05.2016.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 26.05.2016

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek WoninGent / stad Gent, Bevrijdingslaan / Groendreef, 9000

Gent

AUTEUR: Saneco BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u

op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage
te Mechelen, 19.06.2016

Eddy Van Dyck

Afdelingshoofd"

c) met betrekking tot onderhavige goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Ondergetekende notaris bevestigt

- dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

- dat de comparanten op de hoogte werden gebracht van de inhoud van de bodemattesten vóór het afsluiten van deze overeenkomst.

De notaris wijst de comparanten er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

1.4. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

In de stad Gent is er een plannen- en vergunningenregister.

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de comparanten zich moeten gedragen naar al de voorschriften.

b) Verklaringen comparanten

De comparanten verklaren:

- dat er voor het **niet** bebouwde gedeelte geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot de alhier beschreven goederen;

- dat voor alle constructies door hen op heden eventueel opgericht, een bouwvergunning werd bekomen en dat hij al deze constructies conform die vergunning zal oprichten.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, behoudens:

- de vergunning de dato 7 november 2013 voor de inname van het openbaar domein voor de uitvoering van bouwwerken;

- de vergunning de dato 25 september 2014 voor de aanpassing van de gevelbekleding voor 3 bouwblokken met 37 sociale woningen + kinderopvang;

- de vergunning de dato 7 oktober 2011 voor de omgevingsaanleg van het buurtpark Luizengevecht gelegen in de Brugse Poort;

- de vergunning de dato 7 oktober 2011 voor het bouwen van 37 sociale woningen + kinderopvang;

tweede blad



- de vergunning de dato 8 februari 2005 voor het slopen van een magazijn gelegen Groendreef 24-26, 1 woonhuis en garagecomplex gelegen te Bevrijdingslaan 26-28-24+ en twee woonhuizen met afhangen gelegen Emilius Seghersplein 16/17-18;
 - de vergunning de dato 16 februari 1993 voor het oprichten van 32 autobergplaatsen en het slopen van een loods met bijbehoren;
 - de vergunning de dato 6 september 1976 voor het verbouwen en uitbreiden van het gelijkvloers van een handelshuis tot showroom;
 - de vergunning de dato 23 december 1997 voor het oprichten van een eengezinswoning;
 - de vergunning de dato 14 november 1989 voor de verbouwing van een woning
- Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.
- 2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed **woongebied** is.
- 3° dat er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
- 4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht.
- 5° dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.
- 6° de comparanten verklaren dat zij de stedenbouwkundig uittreksels ontvangen hebben die ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werden verleend.
- 7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Bovendien wordt de comparanten gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan zij verklaren een kopie ontvangen te hebben.

II. BASISAKTE:

1. BASISAKTE:

1.1 Voorafgaande verklaringen:

- De comparant verklaart mij, notaris, dat er op voormelde grond een appartementsgebouw genaamd "**PAPINNE**" zal worden opgericht en dit overeenkomstig de hierna vermelde bouwplannen.
- Teneinde de verdeling van dit appartementsgebouw tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig artikel 577 -2§9, en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- De comparant verklaart bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het voormelde en hierna beschreven appartementsgebouw.
- Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het appartementsgebouw, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten of in de algemene verkoopsvoorwaarden wordt door de comparant verwezen: a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder; en b) bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten

Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit **gemeenschappelijke delen** in de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars van het

appartementengebouw, anderzijds uit **privatieve delen** die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook *privatieve kavels* genoemd.

Ingevolge deze verdeling verkrijgt elke *privatieve kavel* vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de *gemeenschappelijke delen*, een *afzonderlijk juridisch bestaan*, en wel zo dat er vanaf heden *afzonderlijk over kan beschikt worden*, en dat het ook *afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden*.

1.2. Tegenstelbaarheid van de statuten:

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op de residentie in mede-eigendom.

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van Mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

1.3 Basisakte

De residentie die op voorschreven grond zal worden opgericht wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

a) *in privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.*

b) *in gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in de residentie.*

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen

2. AANGEHECHTE STUKKEN:

2.1 Plannen

De **bouwplannen** goedgekeurd in zitting van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent de dato 7 oktober 2011 opgemaakt door "HVV Architecten"

- plan 1/14: gebouw A – parking
- plan 2/14: gebouw A – niveau 0
- plan 3/14: gebouw A – Niveau 1 + niveau 2
- plan 4/14: gebouw A – niveau 3 + bovenaanzicht
- plan 5/14: gebouw A – zijgevels + snede - terreindoorsnede
- plan 6/14: gebouw A – voorgevel + achtergevel – inplantingsplan

De uitvoeringsplannen opgemaakt door "Architectenbureau BARO":

- plan A 01 b: blok A – parkeergarage
- plan A 02 e: blok A – gelijkvloers
- plan A 03 d: blok A – verdieping +1
- plan A 04 c: blok A – verdieping +2
- plan A 05 c: blok A – verdieping +3

2.2 Stedenbouwkundige vergunning

De **stedenbouwkundige vergunning** voor het bouwen van dit project werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van stad Gent in zitting van 7 oktober 2011 waarvan de conclusie luidt als volgt:

"De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- a) *De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 juni 2011 met*

derde blad



- kenmerk 03287-04/HH/2011).
- b) De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Meer bepaald moet minimum 6% van de parkeerplaatsen in open lucht worden aangepast aan personen met een verminderde beweeglijkheid. Minimum 1 parkeerplaats van de parkeerplaatsen nabij gebouw A moet worden aangepast conform de verordening.
 - c) De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.
 - d) De bouw mag maar starten als de grondoverdracht is geregeld en als de akte is verleden.
 - e) Voor de bronbepalingen moet voldaan worden aan de Vlarem reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag). De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig artikel 6.2.2.1.2 §5 van Vlarem II.
 - f) De ondergrondse verdieping moet als waterdichte kuip uitgevoerd worden zonder kunstmatig drainagesysteem.
 - g) Indien de overloop van de hemelwaterputten en het hemelwater dat afstroomt van de verhardingen, zoals voorzien in het huidige project, mee aangesloten wordt op de buffervoorzieningen, zoals gepland in het dossier park Luizengevecht (uw kenmerk 2011/456 – ons kenmerk AB/2011/308), dan dient de capaciteit van de buffers daaraan te worden aangepast.

Volgende opmerkingen worden gemaakt:

Uitzetten bouwlijn:

Na het uitzetten van de bouwlijn moet de aanvrager het aanvraagformulier overmaken aan de Dienst Coördinatie – Landmeetcel, Botermarkt 1, 9000 Gent óf door het aanvraagformulier digitaal op te sturen naar landmeetcelent.be. Na ontvangst van het aanvraagformulier tot controle van de bouwlijn/rooilijn zal de bevoegde stadsdienst instaan voor deze controle. Indien de eigenaar start met de werken alvorens het proces-verbaal van aflijning te hebben ontvangen, is hij geheel verantwoordelijk voor alle gedane kosten.

Eigendomssituatie:

Voorafgaandelijk onderzoek i.f.v. de grondoverdracht moet worden afgestemd met de dienst Vastgoedbeheer (Onderstraat 20, 9000 Gent, Tel. 09 266 59 70). De toegang tot de aanpalende groenzone, in eigendom van de stad Gent moet volledig worden afgestemd met de Groendienst de beheerder van deze grond (Ferdinand Lousbergslai 32, 9000 Gent; Tel. 09 225 68 59).

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Distributie:

De eigenaar of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of raadpleegbaar via www.imewo.be.

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

Deze plannen en deze bouwvergunning met haar bijlagen, en na "ne varietur" te zijn ondertekend door de verschijners, en ons, Notaris, zullen aan de tegenwoordige akte gehecht blijven, om er samen mede te worden geregistreerd en er verder onafscheidbaar

deel van uit te maken, zonder deze evenwel over te schrijven op bevoegd hypotheekkantoor.

2.3 Het verslag opgemaakt door landmeter-expert Klaas Claeysens te Gent betreffende de berekening van de quotiteiten

3. BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW:

3.1. Beschrijving:

Het appartementsgebouw welk wordt opgericht op voormelde percelen bestaat uit een gebouw met:

- op de ondergrondse verdieping: 19 autostaanplaatsen
- op de gelijkvloerse verdieping: 5 duplexappartementen en een kinderopvang
- op de eerste verdieping: 4 duplexappartementen
- op de tweede verdieping: 10 duplexappartementen

3.2. Omschrijving begrip:

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in de onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden privatieve kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen in de gemeenschappelijke delen kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

3.3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen :

a) Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt,

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond;
- eventuele gemeenschappelijke riolen en afvoerbuizen of leidingen voor het ganse appartementsgebouw;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliwerk;
- de gemeenschappelijke inkom en hallen, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden;
- de parlo- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de technische lokalen en vuilnisbergingen;
- de toegangswegen rondom het appartementsgebouw;
- de verharding in grind met uitzondering van de tuinen/groenpartijen waarop een exclusief gebruiks- en genotsrecht rust;
- de regenwater – en septische putten;
- de fietsenstalling voor het gebouw;
- de fietsenstalling in de ondergrondse parkeergarage;
- de inrit van de ondergrondse parkeergarage;
- de zeven buiten autostaanplaatsen voor het gebouw, gelegen aan de linkerzijde gezien vanaf de voorkant.

vierde blad



In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, diende de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Beschrijving

Deze particulier gemeenschappelijke delen met een exclusief genotsrecht toegekend aan het privaat waaraan ze verbonden zijn, zijn:

- de balkons en
- de terrassen en tuinen.

Bepalingen gemeenschappelijk aan het exclusief recht van genot en gebruik

Dit exclusief genots- en gebruiksrecht kan niet worden gescheiden van de privaat kavels waaraan ze zijn verbonden.

De uit hoofde van onteigening toegekende schadevergoeding voor het exclusief genots- en gebruiksrecht zal toekomen aan de eigenaars van de betrokken privaat kavels, elk voor wat hem betreft.

Het ontnemen van het exclusief genots- en gebruiksrecht in hoofde van de eigenaar van de kavel waaraan het recht verbonden is, kan enkel mits akkoord van de eigenaar van deze privaat kavel.

De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de vloerbedekking boven het beton van de terrassen en tuinen blijven ten laste van de privaat kavels die van die terrassen en tuinen het privaat en exclusief genots- en gebruiksrecht hebben alsook het onderhoud van de private toegangen naar de individuele kavels die geen deel uitmaken van het gemeenschappelijk binnengebied.

Het onderhoud en de herstellingswerken van tuinen en terrassen en de aanplanting van de tuinen dienen te gebeuren rekening houdend met de esthetiek en de globale harmonie van het gebouw.

Alle andere kosten blijven ten laste van alle mede-eigenaars.

Vermits zij enkel en alleen het exclusief genots- en gebruiksrecht bezitten, mogen de eigenaars en/of gebruikers van de privaat kavels geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, op last om in voorkomend geval voor de aangebrachte wijzigingen/beschadigingen aansprakelijk te worden gesteld.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen en/of onderhoud te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen. Desgevallend zal er een dwangsom kunnen gevorderd en opgelegd worden.

De bewoners van gezegde privaat kavels dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak.

Voor zoveel als nodig merken de comparanten op dat de toekomstige kopers geen keuze zullen hebben in de bekleding van het terras. De keuze zal gemaakt worden door de architect en de eigenaar in het belang van het eenvormig en esthetisch uitzicht van het gebouw.

De eigenaar van een privaat kavel, begunstigd met het exclusief genot en gebruik van een terras en/of tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privaat kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privaat kavel, het tijdelijk plaatsen van een ladder of ladderlift toe te staan, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings-, of bouwwerken of voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of bewoner van een ander privaat kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die

schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de drie weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen

Het is uitdrukkelijk verboden om op de terrassen en tuinen om het even welke constructies, (schotel-)antennes, machines of apparaten op te richten of te plaatsen en evenmin goederen op te slaan, tenzij met toestemming van de andere mede-eigenaars.

4. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN:

4.1. Begrip:

De hierna beschreven gedeelten van het appartementsgebouw zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of privaat kavel genoemd.

4.2 Privaat eigendom

Behoren tot de privaat delen en zijn bijgevolg het voorwerp van het privaat eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als limitatief mag worden beschouwd:

a. De samenstellende elementen van de kavels en hun privaat die toebehoren aan de binnenzijde ervan zoals:

- de vloerbekleding met de chape en eerste ondervloer, de parketten, de tegels en/of andere vloerbekledingen (met uitzondering van de gemene gewelven en betonskelet welke gemeenschappelijk zijn);
- de binnenmuren en afsluiting van de kavels, de muurbekledingen, de bepleistering, de plafonds en versieringen, (met uitzondering van de steunmuren welke gemeenschappelijk zijn);
- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;
- de vloerbekleding van de terrassen (met uitzondering van de vloerbekleding die inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er onafscheidelijk mee verbonden is, welke gemeenschappelijk zijn);
- de sanitaire installaties;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- het buitenschrijnwerk, met inbegrip van het glas;
- de keuken-, sanitaire- en elektrische installaties;
- de privaat brandbestrijdingsinstallatie;
- de individuele verwarmingsinstallatie en bijhorende leidingen;
- het privaat deel van de bel-, parlo- en videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;
- de privaat installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaat kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaat delen;

en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

b. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden, maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

- de bellen aan de ingangdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen;
- de eventueel in overeenstemming met het reglement van mede-eigendom geplaatste vliegtrappen, rolluiken en zonneblinden;
- de plaatjes die de naam aanduiden van de bewoners van de appartementen;
- de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijke net voor radio- en televisiedistributie;
- de kanalisaties voor de schouwen en verluchtungskanalen voor zover ze uitsluitend

vijfde blad



voor privaat gebruik bestemd zijn;

- de leidingen voor water en elektriciteit;

dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

c. Binnenmuren

De binnenmuren en binnenafsluitingen die twee privaat kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels..

4.3 Opsomming van de privaat kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen:

Hier volgt de beschrijving van de privaat kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Deze privaat worden hierna nader omschreven als volgt:

A. ONDERGRONDSE VERDIEPING

Op de ondergrondse verdieping bevinden zich 21 autostaanplaatsen.

De **AUTOSTAANPLAATS** gemerkt "P1", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0021, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door de muren langs de zijkant en op de bodem aangebrachte verflijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twaalf/tienduizendsten (12/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

De **AUTOSTAANPLAATS** gemerkt "P2", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0022, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door de muren langs de zijkant en op de bodem aangebrachte verflijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achttien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

De **AUTOSTAANPLAATSEN** gemerkt "P3", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0023, "P4", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0024, "P5", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0025, "P6", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0026, "P7", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0027, "P8", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0028, "P9", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0029, "P10", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0030, "P11", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0031, elk omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door de muren langs de zijkant en op de bodem aangebrachte verflijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventien/tienduizendsten (17/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

De **AUTOSTAANPLAATS** gemerkt "P12", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0032, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door de muren langs de zijkant en op de bodem aangebrachte verflijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

De **AUTOSTAANPLAATS** gemerkt "P13", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0033, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door op de bodem aangebrachte verflijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

De **AUTOSTAANPLAATSEN** gemerkt "P14", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0034, "P15", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0035, "P16", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0036, "P17", met gereserveerd

perceelnummer K 499 E 4 P0037, "P18", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0038, "P19", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0039, "P20", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0040, "P21", met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0041, elk omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door op de bodem aangebrachte verflijnen;
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventien/tienduizendsten (17/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

B. GELIJKVLOERSE VERDIEPING

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 5 duplexappartementen en een kinderopvang.

Ze worden aangeduid als volgt:

Het **APPARTEMENT A 01**, met huisnummer 5, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0001, gelegen aan de linkerzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras met tuin gelegen in het verlengde van het appartement;

- op de bovenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdzestig/tienduizendsten (560/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 02**, met huisnummer 9/001, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0002, gelegen aan de linkerzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras met tuin gelegen in het verlengde van het appartement;

- op de bovenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderdenéén/tienduizendsten (601/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 03**, met huisnummer 11, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0003, gelegen links van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras met tuin gelegen in het verlengde van het appartement;

- op de bovenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderdtweëntachtig/tienduizendsten (482/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 04**, met huisnummer 13, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0004, gelegen in het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras met tuin

zesde blad



gelegen in het verlengde van het appartement;

- op de bovenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderddrieëntachtig/tienduizendsten (483/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 05**, met huisnummer 17, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0005, gelegen rechts van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras met tuin gelegen in het verlengde van het appartement;

- op de bovenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderddrieëntachtig/tienduizendsten (483/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

De **KINDEROPVANG**, met huisnummer 7, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0020, gelegen aan de rechterzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de benedenverdieping (ondergrondse verdieping): technische berging en afvalberging;

- op de gelijkvloerse verdieping: inkom, speelruimte 1 met kitchenette, verzorgingsruimte en open ruimte, slaapruimte 1, berging, trap naar bovenverdieping, toilet, speelruimte 2 met kitchenette, verzorgingsruimte en open ruimte, slaapruimte 2, gelegen aan de rechterzijde gezien vanaf de voorkant (palend aan nagemelde voortuin) en het exclusieve genotsrecht nopens de tuin gelegen in het verlengde van het appartement en nopens de daarin gelegen berging voor kinderwagens, het exclusieve genotsrecht van de voortuin;

- op de bovenverdieping (eerste verdieping): vergaderzaal, keuken, wasplaats, bureau, toilet, hal en technische ruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierhonderd zeventwintig/tienduizendsten (1.427/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

C. EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 duplexappartementen.

Ze worden aangeduid als volgt:

Het **APPARTEMENT A 07**, met huisnummer 7/101, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0007, gelegen aan de linkerzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: inkom en nachthal, toilet, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (tweede verdieping): hal, toilet, leefruimte, keuken, berging, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderddrieënvijftig/tienduizendsten (453/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 08**, met huisnummer 9/101, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0008, gelegen aan de linkerzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;
- op de bovenverdieping (tweede verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderdtweëntwintig/tienduizendsten (422/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 09**, met huisnummer 15/101, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0009, gelegen links van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;
- op de bovenverdieping (tweede verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderdvijfentachtig/tienduizendsten (385/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 10**, met huisnummer 19/101, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0010, gelegen rechts van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: Inkom, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;
- op de bovenverdieping (tweede verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderdéénentachtig/tienduizendsten (381/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

D. TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich 10 duplexappartementen.

Ze worden aangeduid als volgt:

Het **APPARTEMENT A 06**, met huisnummer 19/201, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0006, gelegen rechts van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: Inkom, toilet, leefruimte, keuken, berging, trap naar benedenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;
- op de benedenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderdnegenendertig/tienduizendsten (339/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 13**, met huisnummer 9/201, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0013, gelegen aan de linkerzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: Inkom, toilet, berging, leefruimte, keuken, trap naar benedenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;
- op de benedenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevende blad



vierhonderdachtenvijftig/tienduizendsten (458/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 17**, met huisnummer 15/201, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0017, gelegen in het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: Inkom, toilet, berging, leefruimte, keuken, trap naar bovenverdieping en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

- op de benedenverdieping (eerste verdieping): nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderdzesenzeventig/tienduizendsten (346/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 12**, met huisnummer 7/201, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0012, gelegen aan de linkerzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom en nachthal, toilet, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (derde verdieping): hal, toilet, leefruimte, keuken, berging, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderdnegentien/tienduizendsten (419/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 14**, met huisnummer 9/203, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0014, gelegen aan de linkerzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom en nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (derde verdieping): hal, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderdzesenzeventig/tienduizendsten (446/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 15**, met huisnummer 9/202, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0015, gelegen links van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom en nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (derde verdieping): hal, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderdnegenentachtig/tienduizendsten (389/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 16**, met huisnummer 15/203, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0016, gelegen links van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom en nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (derde verdieping): hal, toilet, berging 1, leefruimte, keuken,

berging 2, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierhonderdenvier/tienduizendsten (404/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 18**, met huisnummer 15/202, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0018, gelegen in het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom en nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (derde verdieping): hal, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderdnegenentachtig/tienduizendsten (389/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 19**, met huisnummer 19/203, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0019, gelegen rechts van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom en nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (derde verdieping): hal, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierhonderdvijf/tienduizendsten (405/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **APPARTEMENT A 11**, met huisnummer 19/202, met gereserveerd perceelnummer K 499 E 4 P0011, gelegen rechts van het midden van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom en nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en trap naar bovenverdieping;

- op de bovenverdieping (derde verdieping): hal, toilet, berging 1, leefruimte, keuken, berging 2, en het exclusieve genotsrecht nopens het terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderdnegenentachtig/tienduizendsten (389/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

In de mate dat de uitvoeringsplannen zouden afwijken van de vergunde plannen betreft dit enkel niet-structurele wijzigingen die bijgevolg niet onderhevig zijn aan nieuwe aanvullende vergunningen.

LIJST QUOTITEITEN

achtste blad



Autostaanplaats P1	12
Autostaanplaats P2	18
Autostaanplaats P3	17
Autostaanplaats P4	17
Autostaanplaats P5	17
Autostaanplaats P6	17
Autostaanplaats P7	17
Autostaanplaats P8	17
Autostaanplaats P9	17
Autostaanplaats P10	17
Autostaanplaats P11	17
Autostaanplaats P12	10
Autostaanplaats P13	10
Autostaanplaats P14	17
Autostaanplaats P15	17
Autostaanplaats P16	17
Autostaanplaats P17	17
Autostaanplaats P18	17
Autostaanplaats P19	17
Autostaanplaats P20	17
Autostaanplaats P21	17
Kinderopvang	1427
Appartement A 01	560
Appartement A 02	601
Appartement A 03	482
Appartement A 04	483
Appartement A 05	483
Appartement A 06	339
Appartement A 07	453
Appartement A 08	422
Appartement A 09	385
Appartement A 10	381
Appartement A 11	389
Appartement A 12	419
Appartement A 13	458
Appartement A 14	446
Appartement A 15	389
Appartement A 16	404
Appartement A 17	346
Appartement A 18	389
Appartement A 19	405
TOTAAL	10.000

5. ERFDIENSTBAARHEDEN

a) Algemeen

De verdeling van het gebouw zoals beschreven en weergegeven op de hier aangehechte plannen, zal tussen de verschillende private kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het lijdend erf aan verschillende eigenaars zullen toebehoren. Zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming van de huisvader, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

negende blad

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven;

- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privaatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdienstbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaat, beroep te doen op arbitrage.

Er wordt een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang en overgang gevestigd ten voordele van de eigenaars of gebruikers – welke tevens eigenaar of huurder zijn in het appartementsgebouw – van en naar de inkom van hun privaatief met hun voertuigen alover de verharde opritten. De toegankelijkheid om de garages, privaatieve of publieke staanplaatsen te bereiken zonder manoeuvreren wordt niet gewaarborgd, doch onnodige manoeuvres zijn niet toegelaten.

De wegen rond het gebouw en de toegangen ertoe dienen steeds vrij te blijven en alhier wordt een kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid te voet of per fiets gevestigd alover het perceel.

Dit geldt in het algemeen en niet limitatief voor:

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privaatieve kavels onderling of tussen privaatieve kavels en gemeenschappelijke delen. (eventuele dakgoten dakgebintes,...)

Dit geldt in het bijzonder :

De toegang tot de regenwaterputten, septische putten en de toezichtspuiten, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken.

b) Bijzonderheden – Nieuwe erfdienstbaarheden

Op voornoemd goed rust een erfdienstbaarheid van toegang, gevestigd bij voornoemde akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen, met tussenkomst van notaris Ludwig Vermeulen met standplaats te Merelbeke op 20 november 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Gent op 28 november daarna met referentie 67-T-28/11/2012-17633, welke letterlijk vermeldt:

“Vestiging van erfdienstbaarheid

Bij deze wordt een erfdienstbaarheid van toegang gevestigd op elk van de twee loten die worden verkocht, zoals deze erfdienstbaarheden aangeduid zijn door een blauw gearceerde zone met aanduiding “erfdienstbaarheid van toegang” op het hieraangehechte opmetingsplan, en dit in het voordeel van de aangelande percelen op heden ten kadaster gekend onder de zestiende afdeling, sectie K perceelnummer 0502/K/6, 0494/G/6, 0494/H/6, 0494/K/6, 0494/L/6 en 0494/M/6.

Volgende voorwaarden zijn van toepassing bij deze erfdienstbaarheid van toegang:

1. De partijen komen overeen dat de erfdienstbaarheid van toegang niet mag worden verlegd, tenzij in onderling overleg met de aangeland eigenaars en met schriftelijke toestemming van de betrokken partijen, en mag worden gebruikt als doorgang in de



ruimste zin met uitzondering van gemotoriseerd verkeer.

2. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten eeuwige titel, zij zal moeten worden gerespecteerd door alle betrokken eigenaars in zoverre in onderlinge overeenkomst met alle betrokken partijen niet tot afschaffing van deze erfdienstbaarheid wordt overgegaan.

3. De koper van de gronden verbindt zich ertoe deze erfdienstbaarheid van toegang op een deugdelijk en afdoende manier af te werken middels een afsluiting en dit op zijn kosten.

4. De artikelen 682 tot 685 van het Burgerlijk Wetboek zijn onverminderd van toepassing. Deze overeenkomst is louter een modaliteit aangaande de uitoefening van de erfdienstbaarheid.

5. Deze erfdienstbaarheid geldt onmiddellijk vanaf heden.”

6. WIJZIGING DER PLANNEN – VOORBEHOUD VAN RECHTEN

De eigenaar behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen, mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning waar nodig, en voor zover deze wijziging geen aanleiding geven tot wijziging van basisakte, waarvoor dan de wettelijke vereiste akkoorden nodig zijn:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas, televisie, internet, riolaansluiting en elektriciteit.

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

c) indien de eigenaar dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De eigenaar heeft het recht gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is, mag de eigenaar steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

De eigenaar verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunningen en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek of de beknopte beschrijving, onverminderd hetgeen voormeld.

7. OVERGANGSBEPALINGEN

1) De eigenaar behoudt zich het recht voor de **eerste syndicus** aan te duiden tot aan de eerste algemene vergadering.

Daarna zal de vereniging der mede-eigenaars op hun eerste algemene vergadering een syndicus benoemen.

Ingevolge het voorgaande beslist de eigenaar zichzelf aan te duiden als syndicus tot aan de eerste algemene vergadering.

De eigenaar draagt niet bij in de kosten van de syndicus voor de nog niet verkochte privatieven, tenzij hij deze zou verhuren. In dit geval draagt hij bij in deze kosten vanaf de dag van aanvang van de verhuring.

2) **Nutsvoorzieningen** : Contracten voor leveringen van water, elektriciteit, gas en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de eigenaar worden gesloten.

De eigenaar heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan de stad, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over

gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de comparanten om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen voor zover dit wettelijk toegelaten is.

3) **Betwistingen**

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidige statuten van het appartementsgebouw, de residentie “**PAPINNE**” en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen.

Komt geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen akkoord of, bij gebreke daaraan, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gerede partij. Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en termijn van het procesrecht. Zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

4) **Mededeling**

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de comparanten zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren.

5) **Eerste algemene vergadering**

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de eigenaar.

6) **Algemene kosten**

- De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering door iedere eigenaar van een privaatief. De kosten van de betaling van verwarming vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel. Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

- De eigenaar zal niet moeten tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet-verkochte privatieven, behalve in de verzekeringspremie. Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

- De door de eigenaar afgesloten verzekeringen zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1 – Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Artikel 3 - De vereniging van mede-eigenaars

3.1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de “Vereniging van mede-eigenaars van residentie

tiende blad



“**PAPINNE**”, met rechtspersoonlijkheid.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw.

3.3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door de bevoegde hypotheekbewaarder.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

3.4. Vermogen - Doel

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

3.5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

3.6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

Artikel 4 - Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 5 - Uitzicht van privatieve kavels.

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

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; met uitzondering van de kinderopvang aan wie het toegelaten is reclame te plaatsen achter de ramen voor zover deze de mede-eigenaars niet stoort;

aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst;

Niets mag op de terrassen van de voorgevel een vaste plaats krijgen, behalve de elementen die er een structureel deel van uitmaken, zoals daar zijn terrasleuningen en tussenschermen.

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

autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor het uitzicht van glasgordijnen, overgordijnen, scaniaflex en dergelijke, alsmede voor zonneblinden en zonneschermen.

Artikel 6 - Werken aan privatieve kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 7 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met unanimitéit.

Artikel 8 - Postinterventiedossier.

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaat deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaat deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaat deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

elfde en laatste
blad



Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik.

9.1. Bestemming

De kinderopvang op het gelijkvloers mag bestemd worden als handelsruimte. De eigenaar van de kinderopvang mag aan de binnenzijde van zijn kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften en dit steeds mits voorafgaandelijke goedkeuring van de algemene vergadering.

De appartementen zijn bestemd tot privé bewoning. Iedere commerciële bestemming is uitgesloten.

De kavels mogen niet betrokken worden door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

9.2. Hygiëne en veiligheid

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke gedeelten hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen en zorgen:

- voor beperking van geluidshinder, onder meer bij het gebruik van radio, video- en televisietoestellen; de eigenaars moeten zich van elke luidruchtigheid onthouden;
- dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en dat zij in hun kavels geen andere motoren plaatsen dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, bijzondere technische installaties of machines kunnen echter slechts worden aangewend op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om overlast voor de mede-eigenaars van het complex te verlijden;
- voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

7.3. Huisdieren

Huisdieren (en daarmee worden enkel en niet limitatief bedoeld: honden, katten, vissen, hamsters, reptielen of kooivogels) worden slechts gedoogd mits goedkeuring door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en in zoverre de andere bewoners er geen hinder van ondervinden (lawaai, geur of anderszins). Ingeval van stoornis of ingeval van overtreding van deze regel in het algemeen, zal de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars bij volstrekte meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten. Indien de eigenaar ervan zich niet bij de beslissing van de vereniging van mede-eigenaars zou neerleggen zal, acht dagen na een laatste vruchteloos gebleven ingebrekestelling bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs door de syndicus verstuurd, deze laatste de bevoegde rechter mogen vatten teneinde hem het weghalen van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming of analoge instelling te vorderen.

7.4. Balkons en terrassen:

De gebruiker zal alleen en op eigen kosten instaan voor het onderhoud en de verfraaiing van de balkons en terrassen, met inachtnaam van de esthetiek en de globale harmonie. Verfraaiing is toegelaten met bloem- en/of plantenbakken, indien deze samen minder dan vijftig kilogram wegen per terras.

De syndicus dient daarop toezicht uit te oefenen gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gebouw.

De gebruikers van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of aan de balkons enige reclame, wasgoed of welk ander voorwerp (zoals bv. droogrekken, enz.) mogen aanbrengen, noch er enige welkdanige huishoudelijke taken uitvoeren, zoals het uitkloppen van tapijten, tafellakens, stofdoeken en andere analoge voorwerpen.

Zo een eigenaar inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken balkons en terrassen doen onderhouden op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.

Tot verlichting van de balkons en terrassen is het slechts toegelaten vaste verlichtingselementen te plaatsen van een door de syndicus aangegeven type en formaat én op een door de syndicus aangegeven plaats, eenvormig voor het gehele onroerend complex.

Ter verfraaiing van de balkons en terrassen is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de balkon- of terrasleuning. Het is slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de balkon- of terrasleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele onroerend complex.

Het is verboden op de balkons en terrassen beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

7.5 Dak:

De personen die desgevallend het al of niet exclusief gebruik zouden hebben van een dakterras, zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die enige schade aan dit dak zouden kunnen toebrengen.

Het dak is belast met een erfdienstbaarheid ten voordele van privatieve panden die er over een terras beschikken.

De terrassen en in 't bijzonder de dakterrassen, zullen belast zijn, van hun kant, zo in het voordeel van de privatieve panden van het gebouw als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van eventuele verhuisbalken en andere desbetreffende apparatuur, nodig geacht voor alle onderhoudswerken aan het dak of aan andere gemene delen van het gebouw, en als eventuele vluchtweg uit het gebouw.

De niet privatieve gedeelten van het dak zijn dus slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

De gebruikers van deze terrassen zullen ten allen tijde moeten instaan voor het degelijk onderhoud van deze terrassen met aanhorigheden en bijhorigheden.

7.6 Autostaanplaatsen

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt het gebruik van de staanplaatsen onderworpen aan de navolgende algemene reglementen:

De staanplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op luchtbanden die door hun afmetingen de afgebakende grenzen van de staanplaats niet overschrijden en die een maximaal gewicht hebben van 2.800 kilogram.

De staanplaatsen die gescheiden zijn door muren mogen afgesloten worden, maar enkel indien het open karakter bewaard blijft, met name door middel van een lucht- en lichtdoorlatende afsluiting en mits respecteren van de geldende brandvoorschriften.

Het onderbrengen van caravans, van boten, enzovoort, of het inrichten als werkplaats is ten strengste verboden. Auto's op gas-brandstof zijn niet toegelaten, *tenzij* afwijking uitdrukkelijk beslist in algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De gebruikers van de staanplaatsen dienen zich te schikken naar de exploitatiereglementen en –voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden. Er mogen in de staanplaatsen slechts gevaarlijke of brandbare stoffen gebruikt of opgeslagen worden in zoverre zij zich bevinden in de normale brandstofvergaarbak van de gestalde wagens, én zij niet bijzonder vergunningplichtig zijn.

De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor het parkeercomplex dient steeds vrij te blijven, zodat het te allen tijde verboden is daar voertuigen of andere voorwerpen te laten staan, zelfs tijdelijk. Het wassen van wagens is er echter toegelaten voor zover dit geen hinder met zich brengt voor de mede-gebruikers.

De rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie dient door de gebruikers van de staanplaatsen gewaarborgd te blijven, aldus zal op de toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor het parkeercomplex slechts een stapvoetse snelheid

toegestaan zijn, en zal het te allen tijde verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen of van een vrije uitlaatbuis.

Bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie toegepast worden.

De voertuigen achtergelaten in de gemeenschappelijke delen zullen ambtshalve kunnen weggehaald worden door de syndicus, op kosten van de eigenaar van het achtergelaten voertuig.

De voertuigen op onregelmatige wijze gestationneerd op de staanplaats van een parking zullen ambtshalve kunnen worden weggehaald op de zelfde wijze en onder de zelfde lasten, op initiatief van de syndicus, of bij zijn afwezigheid, door de benadeelde gebruiker die de syndicus er van zal in kennis stellen.

Indien dient overgegaan te worden tot het weghalen van een onregelmatig gestationneerd voertuig dat toebehoort aan een eigenaar in het geheel van staanplaatsen, zullen de kosten die er uit voortvloeien, in rekening gebracht worden lastens deze eigenaar, door de syndicus, vermeerderd met diens kosten.

De motor- of bromfietsen dienen gestald te worden op de plaatsen die er eventueel voor voorbehouden zijn.

In alle geval zullen de motors van motor- of bromfietsen niet mogen draaien binnen de parkingzone, *tenzij* om er binnen of buiten te rijden.

De bestuurders van voertuigen mogen de geluidstoeters niet gebruiken gedurende de ganse duurtijd van hun verblijf in het gebouw. Enkel de lichtschakelingen zijn toegelaten.

De zeven buiten autostaanplaatsen voor het gebouw, gelegen aan de linkerkant gezien vanaf de voorkant, mogen door de vereniging van mede-eigenaars verhuurd worden.

De vereniging van mede-eigenaars mag in deze optiek beugels plaatsen op de staanplaatsen. De huuropbrengsten worden bij het werkkapitaal en/of het reservekapitaal gevoegd.

Artikel 10 - Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 11 - Rechten en plichten van de bewoner.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 10.

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

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

datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

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

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 12 - Toezicht.

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk en dergelijke meer.

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

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

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 13 - Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 14 - Toepassing van deze regel.

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

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

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

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen.

Artikel 15 - Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de

beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 16 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 17 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 18 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

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

Artikel 19 - Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 20 - Verdeling van de lasten.

A. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiks- en genotsrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.

- De eigenaars van de appartementen gelegen op het gelijkvloers zijn uitgesloten in de bijdrage in de kosten van onderhoud en herstelling van de traphallen en trappen.

- De kosten en lasten van onderhoud van de tuinen en terrassen waaraan een exclusief gebruiks- en genotsrecht is verbonden, worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van betrokken privatieven.

Artikel 21 - Werk- en reservekapitaal.

A. Werkkapitaal

Met de term **werkkapitaal** wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een private kavel door de eigenaar bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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

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

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

B. Reservekapitaal

Met de term **reservekapitaal** wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

C. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 22 - Overdracht van een kavel.

A. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

B. Optredende notaris en syndicus

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld onder "A. Tekoopstelling" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

C. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

C.1. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 577-11 §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

C.2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar

schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

C.3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

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

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

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

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

Artikel 24 - Brandverzekering.

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere

uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

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

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

Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de eigenaar.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de eigenaar om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

De polissen kunnen na het afsluiten, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 26 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

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

hierop te richten gebouw.

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

Afdeling 5 - De algemene vergadering

Artikel 27 - Omschrijving.

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 28 - Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op

A. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,

B. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

D. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 29 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

Jaarlijks zal een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd, die zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste juni en vijftien juni van elk jaar. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de eigenaar. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

De syndicus houdt tevens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 30 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-

eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 31 - Kennisgeving algemene vergaderingen.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De kennisgeving is geldig wanneer die werd verstuurd naar de persoon genoemd, en het adres meegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus. Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam en het volledig adres van de bewoner van het appartement, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen zoals voormeld.

De kennisgeving wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 32 - Samenstelling algemene vergadering.

A. Beginself

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

B. Verdeeld eigendomsrecht

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 33 - Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene

vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen. Deze nieuwe vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Indien een beslissing slechts genomen kan worden mits éénparigheid van alle mede-eigenaars, dienen alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om deze beslissing te kunnen nemen. De oproeping voor het betrokken agendapunt zal de vereiste van éénparigheid vermelden.

Artikel 34 - Aanwezigheidslijst.

Bij de aanvang van de vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met de hierna vermelde stemkrachtbeperking, of over welke punten hij niet aan de stemming kan deelnemen.

Artikel 35 - Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 36 - Stemrecht op de algemene vergadering.

A. Beginsel

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

B. Lastgeving

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

C. Bijstand

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één raadsman, mits hij de syndicus, ten laatste daags voor de vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

D. Tegenstrijdige belangen

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere

overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

E. Stemkrachtbeperking

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.

Artikel 37 - Meerderheidsvereisten.

A. Principe: volstrekke meerderheid

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekke meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

B. Drie/vierde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
2. de opmaak of de wijziging van een reglement van inwendige orde;
3. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
4. over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert;
5. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
6. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.
7. de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

C. Vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

D. Eenparigheid

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist;
2. over elke beslissing betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval van volledige vernieling;
3. over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

E. Berekening

Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of

vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 38 - Notulen van de algemene vergaderingen.

A. Opmaak

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Een anonieme stemming kan enkel gevraagd worden door een mede-eigenaar indien er een stemming dient te gebeuren die betrekking heeft op (de benoeming, het ontslag, het in dienst nemen, het beroep doen op) personen. De mede-eigenaar die een anonieme stemming wenst, dient de syndicus daarvan op de hoogte te brengen, ten laatste daags voor de vergadering.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

B. Kennisgeving

B.1. Aan mede-eigenaars

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

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

B.2. Aan derden

B.2.1. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verlener van het recht is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van deze kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

B.2.2. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door de syndicus bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

C. Raadpleging

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

D. Tegenwerpelijheid

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan ieder mede-

eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Artikel 39 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 6 - De syndicus

Artikel 40 - Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.

Artikel 41 - Benoeming - ontslag.

A. Benoeming

De eerste syndicus wordt door de eigenaar aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. 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.

B. Ontslag - schorsing

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

C. Voorlopig syndicus

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Artikel 42 - Bekendmaking.

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen,

beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

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

Artikel 43 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en deze statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van inwendige orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

5° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

6° namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;

7° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.

8° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

9° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

10° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

Artikel 44 - Bevoegdheid.

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

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

Artikel 45 - Aansprakelijkheid.

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

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 46 - Strijdig belang.

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering hiervan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Hij zal echter de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad. Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

Artikel 47 - Vergoeding.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Afdeling 7 – Raad van mede-eigendom

Artikel 48 - Raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Afdeling 8 – Commissaris van de rekeningen

Artikel 49 - Algemene opdracht.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Artikel 50 - Benoeming - ontslag.

De eerste algemene vergadering benoemt de commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van stemmen.

De syndicus kan niet tot commissaris benoemd worden.

Het mandaat van de commissaris is voor één jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

Artikel 51 - Opdrachten van de commissaris.

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschafft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en het daar het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem als dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstreekte meerderheid van stemmen.

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

Artikel 52 - Aansprakelijkheid.

De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

Artikel 53 - Vergoeding.

Het mandaat van commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste vergoeding vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

Afdeling 9 - Huishoudelijk reglementArtikel 54 - Vaststelling huishoudelijk reglement.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 55 - Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de eigenaar, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de eigenaar resp. van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 10 – Diversen.

Artikel 56 - Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is

DIVERSE SLOTBEPALINGEN.

1. KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE EN MOBIELE BOUWPLAATSEN

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk gewezen heeft op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Dienaangaande verklaart hij dat de werkzaamheden worden uitgevoerd die onder toepassing vallen van dit Koninklijk Besluit, en dat een postinterventiedossier wordt opgesteld door een coördinator- verwezenlijking.

Teneinde de kopers der privatieve kavels tot te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zal de eigenaar bij de voorlopige oplevering het postinterventiedossier overhandigen aan de syndicus van de vereniging der mede-eigenaars, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen worden geraadpleegd door de bewoners en diegenen door hen tot het uitvoeren van werken aangesteld

2. KEUZE VAN WOONPLAATS.

Ieder mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Tot uitvoering dezer kiest de eigenaar woonst in haar maatschappelijke zetel.

3. KOSTEN

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

4. VOLMACHT

De comparanten verklaren, bij deze als zijn bijzondere lasthebber(s) aan te stellen :

- *Juffrouw VAN HEYGEN Camille, notarieel juriste, wonende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Adelaarstraat 5/003.*
- *Juffrouw DE PAUW Valerie, notarismedewerkster, te 9290 Overmere, Kleine Molenstraat 32.*
- *Juffrouw HONGENAERT Hannah, notarieel juriste, wonende te 9070 Destelbergen, Admiraalstraat 121.*

- *Juffrouw DE LA MARCHE Severine, juriste, wonende te 9000 Gent, Filips Van Arteveldestraat 6 bus 303.*
- *Juffrouw CLOET Lissa, notarieel juriste, wonende te 2540 Hove, Magdalena Vermeeschlaan 47.*

Wie hij gelast om voor hem en in zijn naam, te verkopen, onder de voorwaarden en bedingen van de basisakte, van de bestaande verkoopsovereenkomsten en van de onderhandse geschriften tussen hem en de kopers ondertekend : enerzijds de grondaandelen behorend tot de particuliere gecreëerd bij onderhavige basisakte en anderzijds de constructies welke gebouwd worden op de hierboven beschreven percelen of delen ervan.

Zoals deze grondaandelen en constructies met de eraan verbonden quotiteiten in de gemene beschreven zijn in onderhavige basisakte.

De volmacht houdt ook in de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

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

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn.

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

5. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

6. BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle verschijners verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort

7. BEVESTIGING VAN IDENTITEIT:

Ondergetekende notaris bevestigt:

a) conform de Wet op het notarisambt : dat de identiteit van de verschijners hetzij hem bekend zijn hetzij hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) conform de Hypotheekwet dat de juistheid van de rechtsvorm, naam, zetel, B.T.W.- of rijksidentificatienummer, en oprichtingsdatum van de partijen – rechtspersonen – door hem gewaarmerkt wordt op zicht van de bekendmakingen in het Belgisch Staatsblad.

8. LEZING - TOELICHTING:

De verschijners erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben vijf dagen voor heden.

De verschijners verklaren dat zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de verschijners toegelicht.

9. RECHTEN OP GESCHRIFTEN

Het recht voor deze akte bedraagt € 50,00 (vijftig euro)

WAARVAN AKTE.

Na erkenning door partijen dat de notaris hen volledig heeft ingelicht nopens de rechten, verplichtingen en lasten van de akte, hen onpartijdig raad gaf en de aandacht vestigde op mogelijke tegenstrijdige belangen en alle duidelijk onevenwichtige bedingen, en na hun bevestiging, alles uitdrukkelijk te aanvaarden zoals geformuleerd;

Verleden te Gent,

En na integrale voorlezing en toelichting van deze akte hebben de verschijners, handelend als voormeld, getekend met ons, Notaris.

Volgen de handtekeningen,

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT