

50,00  
100,00

10245

Basisaktoe

Ref. : AA/2140106



**RESIDENTIE AVIAN**

**STATUTEN VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX**  
te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Amelia Earhartlaan 5-15

In het jaar tweeduizend veertien, op achttien augustus.

Voor Ons, Meester Niek VAN DER STRAETEN, geassocieerd notaris, te Destelbergen.

Eerste  
zegel

**VERSCIJNEN**

1. De maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Eric De Staercke te Gent op \_\_\_\_\_ 0, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van \_\_\_\_\_ aarna onder nummer \_\_\_\_\_

Waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, geassocieerd notaris te Brussel, op \_\_\_\_\_, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van \_\_\_\_\_; daarna, onder nummer \_\_\_\_\_

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, de naamloze vennootschap \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ in die hoedanigheid benoemd bij beslissing van de Raad van Bestuur van \_\_\_\_\_, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Waarvoor hier optreedt als vaste vertegenwoordiger de heer \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_, deze hoedanigheid benoemd bij zelfde beslissing van \_\_\_\_\_

Hierna ook genoemd de "eigenaar van de grond" en/of de "grondeigenaar".

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel thans te \_\_\_\_\_ s 1, (nog \_\_\_\_\_

te publiceren) ingeschreven in het rechtspersonenregister te  
Gent onder nummer \_\_\_\_\_ en met BTW-nummer \_\_\_\_\_

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris  
\_\_\_\_\_ te Destelbergen op \_\_\_\_\_, bekendgemaakt  
in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van \_\_\_\_\_

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 22 van  
de statuten, door haar zaakvoerder de naamloze vennootschap  
\_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in  
het rechtspersonenregister (Dendermonde) onder nummer  
\_\_\_\_\_ en met BTW-nummer \_\_\_\_\_ in deze  
hoedanigheid benoemd bij de oprichting van de vennootschap,  
zoals voormeld. waarvoor hier optreedt de heer

\_\_\_\_\_ woonende te Aalst op  
\_\_\_\_\_ 1], wonende te  
\_\_\_\_\_, in zijn  
hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, benoemd bij de  
oprichting van de vennootschap

Hierna ook genoemd de "opstalhouder" en/of "promotor".

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de  
stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam,  
voornamen, geboorteplaats en -datum van de verschijners.

#### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Welke verschijners of comparanten, ons Notaris  
verklaren hetgeen volgt:

#### BESCHRIJVING VAN HET GOED :

#### STAD GENT (VIJFENTWINTIGSTE AFDELING) / SINT-DENIJS- WESTREM

Een nieuw te bouwen appartementencomplex, op en met  
grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te  
Gent (Sint-Denijs-Westrem), Amelia Earhartlaan 5-15, volgens  
titel en thans ten kadaster bekend, sectie A, deel van  
nummers 118/C, 117, 112/B, 172/G, 168/A en 184/D/02, met een  
oppervlakte volgens hierna gemelde meting van vijfduizend  
vierhonderd tweeëntachtig vierkante meter drie vierkante  
decimeter (5.482,03m<sup>2</sup>).

#### GRONDPLAN

Dit eigendom komt voor onder Lot Residentieel (rood  
gekleurd) op een grondplan ervan opgemaakt door de heer  
Kreps Philippe, landmeter-expert, te 9000 Gent, Oude Houtlei  
62, op 23 juni 2014.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 44062-10141 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan werd - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte gehecht, om ermee geregistreerd te worden, doch niet om over te schrijven op het Hypotheekkantoor.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven perceel met nummer **184-02-D** behoort toe aan de naamloze vennootschap om het te hebben verkregen van de naamloze vennootschap " " k " ", te Gent, ingevolge ruil verleden voor notaris Alexis Lemmerling te Brussel, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Christophe Delrive te Gent op 16 j , overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 6 augustus daarna, onder referte 67-T-06/08/2013-11102.

De naamloze vennootschap "Grc" voornoemd, was er eigenares van ingevolge ruil verleden voor de commissaris van het Aankoopcomité te Gent 1 op 1 , overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 juni daarna, onder referte 67-T-26/06/2013-08994.

Dit goed behoorde oorspronkelijk toe aan de sedert meer dan dertig jaar. Krachtens de Bijzondere Wet tot Hervorming der Instellingen van 8 augustus 1988 en in uitvoering van artikel 57, paragrafen 2 en 4 van de Bijzondere Wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en gewesten werd het op 1 januari 1989 van rechtswege overgedragen aan het

Blijkens akte verleden voor notaris te Destelbergen, op : overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 13 november 2013, onder referte 67-T-13/11/2013-16394, heeft voornoemde vennootschap een opstalrecht verleend aan de genoemde naamloze vennootschap op onder meer perceelnummer **184/02/D**.

Voorschreven perceel met nummer **117** behoort toe aan de naamloze vennootschap om het te hebben aangekocht van de heer de

ie  
door de Ghel...  
CHRISTIAN, REVOCOR DE GHE...  
3 van 94



Tweede  
zegel

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100

met eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 oktober daarna, boek 3480 nummer 18.

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar te rekenen van heden, behoorde voorschreven goed toe in volle eigendom en genot aan

nalatenschappen van nu ouders te hebben verkregen

intestato overleden te  
 1997, nalatende als enige wettige en reservatie  
 uitsluitend voorkomend aan haar overlevende broeder,  
 Antoine Hellebroux de la Basselière, wijs vichengesteld

C  
 overleden te Antwerpen op 20 november 1964, zonder  
 nalatenschappen te hebben nagelaten  
 als  
 de enige wettige en reservatie van de overlevende broeder  
 de heer Hellebroux de la Basselière, wijs vichengesteld  
 overlevende broeder, namelijk Louis en Genevieve  
 Hellebroux de la Basselière, wijs vichengesteld  
 onder de minoren van de overlevende broeder  
 de heer Hellebroux de la Basselière, wijs vichengesteld  
 van de rechtbank van Eerste Aanleg te

het, bezwaard met een recht van opstal, te hebben verkregen van de naamloze vennootschap grondbanl

Christophe Deirive te Gent, met tussenkomst van notaris Berquin, geassocieerd notaris te Brussel op

augustus daarna, onder referte 67-T-04/08/2011-12114.

I was eigenares van zelfde goed om onder een groot genootschap van Gent, hiukens akte verleden voor notaris Jean Bernard Maeterlinck, staatsblad van 14 november daarna onder nummer 2007-11-14/010404, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent

Het goed hoorde toe aan het neber met notaris Jean Bernard Maeterlinck op 15 januari 2000, onder referte 67-T-04/08/2011-12114.

De was er eigenaar van om het te hebben verkregen jegens het voor het eerste C 2005, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent

an sedert meer dan 30 jaar terug.

Ingevolge akte verleden voor notaris met tussenkomst van notaris V Berquin, geassocieerd notaris te Brussel op 26 mei 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 1 dit op voc 68-A en 1/2-G.

Blijkens akte verleden voor notaris Straeten, geassocieerd notaris te Brussel op 5 juli 2014, werden de voorwaarden en de termijn van het gewijzigd.

Blijkens akte verleden voor notaris Straeten, geassocieerd notaris te Brussel op 5 juli 2014, werden de voorwaarden en de termijn van het gewijzigd.



Vijfde zegel

Handwritten signature or scribble.

op het eerste hypotheekkantoor te Gent, werd het opstalrecht op de percelen met nummers **118-C, 117, 112-B, 168-A, 172-G en 184/D/02** door voormelde ( ) n venno ( ) n worden ook de voorwa ( ) t opstalrecht gedeeltelijk gewijzigd.

#### BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschijners verklaren geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom met uitzondering van:

**a) Met betrekking tot de kadastrale percelen met nummers 112-B en 172-G:**

Vestiging van een erfdienstbaarheid in het voordeel van de naamloze vennootschap ( ) n blijktens aktes verleden voor notaris Luc Van Damme, geassocieerd notaris te Lochristi, respectievelijk op 25 september 2008, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 6 oktober daarna, onder referte 67-T-06/10/2008-14298, en op 20 februari 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 2 maart daarna, onder referte 67-T-02/03/2009-02670, waarin letterlijk staat vermeld hetgeen volgt :

"De eigenaar verklaart op hogerbeschreven goederen een zone van erfdienstbaarheid van toe-en doorgang en erfdienstbaarheid non-aedificandi toe te staan zoals deze in het groen zijn aangeduid en afgebeeld op een metingsplan opgemaakt door Grontmij, te Gent, welke aan deze akte zal worden gehecht om er samen mee geregistreerd te worden doch niet mee te worden overgeschreven.

De modaliteiten van de uitoefening van deze erfdienstbaarheden wordt geregeld zoals hiernavermeld.

#### Modaliteiten

Volgende modaliteiten regelen de uitoefening van de vestiging van erfdienstbaarheid:

- De eigenaar verleent Aquafin of zijn rechtsopvolgers of gevolmachtigden, hierna ook Aquafin genoemd, het recht om in het hierboven beschreven perceel(en) een ondergrondse afvalwatercollector en toebehoren te laten plaatsen, overeenkomstig het tracé aangeduid op voormeld metingsplan.
- Aquafin wordt ertoe gemachtigd in bovenvermeld perceel(en) alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die hij of zijn aannemer hiertoe nuttig acht.



Zesde zegel

- Aquafin verbindt er zich toe van vermelde erfdienstbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de eigenaar, de huurder of eventuele andere gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan. Aquafin zal de werken mogen beginnen na eenvoudige kennisgeving aan de eigenaar en eventuele gebruikers en dit minstens vijftien dagen voor de aanvang van de werken.
- De eigenaar van het erf dat met vermelde erfdienstbaarheid werd bezwaard, kan binnen de termijn van twee jaar te rekenen vanaf heden de aankoop van de bezette strook door de Gemeenschapsminister bevoegd voor Leefmilieu vragen. Indien partijen geen minnelijke regeling kunnen bereiken aangaande het bedrag van de koopprijs, zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal de koopsom bepaald worden door de bevoegde rechtbank.
- Aquafin is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid wordt veroorzaakt.  
Onverminderd de overeengekomen forfaitaire vergoeding, zal Aquafin dan ook na de aanlegwerken aan de eigenaar (of gebruiker) elke eventuele schade veroorzaakt door de werken van aanleg vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden ; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade worden bepaald door het bevoegde vrederegerecht.  
Hetzelfde geldt bij het herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.
- Anderzijds verbindt de eigenaar er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verleent aan Aquafin te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.  
De hierna bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een erfdienstbaarheid non-aedificandi, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone :
  1. Binnen een strook van tien (10) meter zoals afgebeeld op voormeld metingsplan mag, BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN AQUAFIN, niet overgegaan worden tot :

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.
- het wijzigen van het maaiveldniveau
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht groter dan één ton per vierkante meter (1 T/m<sup>2</sup>)
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan twaalf ton (12 T), inclusief mechanische graafwerktuigen
- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze vermeld in de lijst welke door Aquafin aan de eigenaar werd overhandigd

2. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

Aquafin heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op tien centimeter (10 cm) hoogte van meer dan vijftien centimeter (15 cm), zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

- Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de eigenaar in iedere akte houdende afstand of verhuur of vestiging van enerlei recht op voormeld(e) perceel(en)
- De eigenaar zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur die Aquafin tot stand zal brengen in het bovenvermelde perceel krachtens huidige overeenkomst.
- De aan Aquafin door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere vennootschap, waaraan de vergunning voor het afvalwatertransport door bovenvermelde leidingen zou overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.
- Voormelde erfdienstbaarheid wordt aangegaan voor de ganse bestaansduur van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur.

De eigenaar verklaart deze bepalingen strikt te zullen eerbiedigen en naleven.

**Bijzondere voorwaarde:**





Zevende  
zegel

Aquafin verbindt er zich toe om de toegangswegen die zij zal gebruiken om voormelde werken uit te voeren, te herstellen in de oorspronkelijke staat en op zodanige wijze dat de eigenaar of zijn rechtsopvolger het hen toebehorend perceel opnieuw in dezelfde omstandigheden kan gebruiken als voor de uitvoering van de werken.

Deze bepaling geldt zowel voor plaatsing van de leidingen als voor latere tussenkomsten in vervanging en onderhoud."

**b) Met betrekking tot de kadastrale percelen met nummers 184/D/02, 117, 112-B en 168-A**

Uit de brieven met stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het bij deze verkochte goed door het Stadsbestuur van Gent afgeleverd op 17 oktober 2013, 21 oktober 2013 en 9 april 2014 blijkt dat er erfdiensbaarheden van openbaar nut zijn, te weten voet- en jaagpad (buurtwegen).

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

De verschijners verklaren dat de helling naar de ondergrondse parking gemeenschappelijk wordt gebruikt met de naastliggend kantoorgebouwen genummerd 01.01-01.02.

Zijn hier tussengekomen:

1) De naamloze vennootschap \_\_\_\_\_", met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_ 75), voornoemd en alhier vertegenwoordigd als voormeld. Zijnde de eigenaar van de grond (loten gekend onder druppel 1 en 2).

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "\_\_\_\_\_", in het kort "\_\_\_\_\_", met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_ st (E \_\_\_\_\_ 9).

vennootschap opgericht blijkens akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten, geassocieerd notaris te Destelbergen, op \_\_\_\_\_ gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van \_\_\_\_\_ aarna onder nummer \_\_\_\_\_

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 22 van de statuten, door haar zaakvoerder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid \_\_\_\_\_ g Maats \_\_\_\_\_ M", met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_ ingeschreven in het rechtspersonenregister \_\_\_\_\_ (Dendem \_\_\_\_\_

In die hoedanigheid benoemd bij de oprichting van de vennootschap zoals voormeld, waarvoor hier optreedt de heer \_\_\_\_\_ ksregister nummer \_\_\_\_\_ wonende te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), \_\_\_\_\_ in zijn hoedanigheid van vaste

vertegenwoordiger, benoemd bij de oprichting van de vennootschap g.

Zijnde eigenaar van de opstallen, de kantoorgebouwen 01.01 en 01.02 opgericht op de loten gekend druppel 1 en druppel 2.

De verschijners, de vennootschappen m en en de alhier tussengekomen partij, de genoemde vennootschappen overeen om de helling naar de ondergrondse parking, gelegen op het perceelnummer 172/G/deel, met een wederzijds, eeuwigdurend en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang te belasten dit ten voordele van de ondergrondse verdieping van de appartementsgebouwen 01.03-01.04 en de kantoorgebouwen 01.01-01.02. Deze erfdienstbaarheid werd aangeduid in gele kleur op het hieraan gehechte kelderplan nummer 05/09.

Dit recht van doorgang kan slechts worden gebruikt door personenwagens, voetgangers, fietsers, brommers/motorvoertuigen en lichte vrachtwagens. Deze dienen echter steeds de kortst mogelijke weg in acht te nemen.

De kosten van onderhoud, herstel van het met recht van doorgang bezwaarde perceel valt ten laste van de eigenaars van de respectievelijke gebouwen 01.03, 01.04, 01.01 en 01.02. in verhouding tot hun gebruik.

De verkrijgers van de private kavel in voorschreven gebouwen zullen dienaangaande indeplaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijners.

#### STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1 en volgende van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

Dat de stad waarin voorschreven eigendom gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat navolgende informatie blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel, met bijgevoegde brief van de Technische Dienst, afgeleverd door de stad Gent 17 oktober 2013, 21 oktober 2013 en 9 april 2014.

Uit deze stedenbouwkundig uittreksels en de bijgevoegde brieven van de Technische Dienst, blijkt :

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen is afgegeven, met uitzondering van:

**a) voor wat betreft kadastraal perceelnummer 184-02-D:**

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20111762

Gemeentelijk dossiernummer: 2011/70132

Onderwerp: Nieuwbouw meergezinswoning



Achtste  
zegel

Aard van de aanvraag: bouwen van 2 gebouwen met 48 appartementen met ondergrondse parking

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 10/11/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20108711

Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70197

Onderwerp: rooien van bomen

Aard van de aanvraag: vellen hoogstammige bomen

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 20/01/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20106800

Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70119

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.4

Onderwerp: het aanleggen van wegenis en riolering

Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken

Datum van de beslissing over de aanvraag: 22/09/2010

Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20075126

Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70153

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33533.1

Onderwerp: wegenis- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parking, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg, bouwen van geluidsbermen en -schermen en plaatsing van een tijdelijke overbrugging

Aard van de aanvraag: Grond inrichten voor het parkeren van voertuigen

Datum van de beslissing over de aanvraag: 14/11/2007

Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20076879

Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70181

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.2

Onderwerp: uitvoeren van wegen- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parkings, uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg en bouwen van een fiets- en voetgangerstunnel

Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken

Datum van de beslissing over de aanvraag: 21/02/2008

Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

**b) voor wat betreft kadastraal perceelnummer 118-C:**

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20111762

Gemeentelijk dossiernummer: 2011/70132

Onderwerp: Nieuwbouw meergezinswoning  
Aard van de aanvraag: bouwen van 2 gebouwen met 48 appartementen met ondergrondse parking  
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 10/11/2011  
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning  
\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20131122  
Gemeentelijk dossiernummer: 2013/70073  
Onderwerp: business flats voor short stay met ondergrondse parkeergarage  
Aard van de aanvraag: nieuwbouw toerisme en recreatie  
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 20/05/2007  
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning  
\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20108711  
Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70197  
Onderwerp: rooien van bomen  
Aard van de aanvraag: vellen hoogstammige bomen  
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 20/01/2011  
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning  
\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20111529  
Gemeentelijk dossiernummer: 2011/70118  
Onderwerp: het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken  
Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
Datum van de beslissing over de aanvraag: 08/09/2011  
Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning  
\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20106800  
Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70119  
Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.4  
Onderwerp: het aanleggen van wegenis en riolering  
Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
Datum van de beslissing over de aanvraag: 22/09/2010  
Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning  
\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20075126  
Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70153  
Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33533.1  
Onderwerp: wegenis- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parking, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg, bouwen van geluidsbermen en -schermen en plaatsing van een tijdelijke overbrugging  
Aard van de aanvraag: Grond inrichten voor het parkeren van voertuigen



Negende  
zegel

Datum van de beslissing over de aanvraag: 14/11/2007  
Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning  
\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20076879  
Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70181  
Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.2

Onderwerp: uitvoeren van wegen- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parkings, uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg en bouwen van een fiets- en voetgangerstunnel

Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
Datum van de beslissing over de aanvraag: 21/02/2008  
Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

**c) voor wat betreft kadastraal perceelnummer 117:**

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20111762  
Gemeentelijk dossiernummer: 2011/70132  
Onderwerp: Nieuwbouw meergezinswoning

Aard van de aanvraag: bouwen van 2 gebouwen met 48 appartementen met ondergrondse parking

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 10/11/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20108711  
Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70197  
Onderwerp: rooien van bomen

Aard van de aanvraag: vellen hoogstammige bomen  
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 20/01/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20106800  
Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70119

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.4

Onderwerp: het aanleggen van wegenis en riolering  
Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
Datum van de beslissing over de aanvraag: 22/09/2010  
Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20075126  
Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70153

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33533.1

Onderwerp: wegenis- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parking, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg, bouwen van geluidsbermen en -schermen en plaatsing van een tijdelijke overbrugging

Aard van de aanvraag: Grond inrichten voor het parkeren van voertuigen

Datum van de beslissing over de aanvraag: 14/11/2007

Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

**d) voor wat betreft kadastraal perceelnummer 112-B:**

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20111762

Gemeentelijk dossiernummer: 2011/70132

Onderwerp: Nieuwbouw meergezinswoning

Aard van de aanvraag: bouwen van 2 gebouwen met 48 appartementen met ondergrondse parking

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 10/11/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20131416

Gemeentelijk dossiernummer: 2013/7009

Onderwerp: het aanleggen van een parking en wegenis

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20108711

Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70197

Onderwerp: rooien van bomen

Aard van de aanvraag: vellen hoogstammige bomen

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 20/01/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20106800

Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70119

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.4

Onderwerp: het aanleggen van wegenis en riolering

Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken

Datum van de beslissing over de aanvraag: 22/09/2010

Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20075126

Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70153

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33533.1

Onderwerp: wegenis- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parking, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg, bouwen van geluidsbermen en -schermen en plaatsing van een tijdelijke overbrugging

Aard van de aanvraag: Grond inrichten voor het parkeren van voertuigen

Datum van de beslissing over de aanvraag: 14/11/2007

Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning



Tiende  
zegel

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20076879  
Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70181  
Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige  
ambtenaar: 8.00/44021/33534.2

Onderwerp: uitvoeren van wegen- en rioleringswerken,  
herinrichting van  
circulatie in de bestaande parkings, uitbreiden van  
het aantal parkeerplaatsen, ontsluiting van de bestaande  
parkings vanaf de nieuwe ringweg en bouwen van een fiets-  
en voetgangerstunnel

Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
Datum van de beslissing over de aanvraag: 21/02/2008  
Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

**e) voor wat betreft kadastraal perceelnummer 168-A:**

Geen

**f) voor wat betreft kadastraal perceelnummer 172-G:**

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20111762  
Gemeentelijk dossiernummer: 2011/70132

Onderwerp: bouwen van 2 gebouwen met 48 appartementen  
met gemeenschappelijke ondergrondse parking

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw meergezinswoning

Datum van de beslissing van het schepencollege over de  
aanvraag: 10/11/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de  
aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_2011874  
Gemeentelijk dossiernummer: 2011/70067

Onderwerp: bouwen van 2 gebouwen voor kantoorachtigen  
met gemeenschappelijke ondergrondse parking

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw kantoren

Datum van de beslissing van het schepencollege over de  
aanvraag: 24/06/2011

Aard van de beslissing van het schepencollege over de  
aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_200912253  
Gemeentelijk dossiernummer: 2009/70198

Onderwerp: het vellen van alleenstaande hoogstammige  
bomen ten behoeve van archeologisch onderzoek in functie  
van het bouwen van een parkeergebouw ter hoogte van veld 8  
- "The Loop"

Aard van de aanvraag: Vellen hoogstammige bomen

Datum van de beslissing van het schepencollege over de  
aanvraag: 27/11/2009

Aard van de beslissing van het schepencollege over de  
aanvraag: Vergunning

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20108711  
Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70197

Onderwerp: rooien van bomen

Aard van de aanvraag: vellen hoogstammige bomen

Datum van de beslissing van het schepencollege over de  
 aanvraag: 20/01/2011  
 Aard van de beslissing van het schepencollege over de  
 aanvraag: Vergunning  
 \*dossiernummer: 44021\_5.02\_20121822  
 Gemeentelijk dossiernummer: 2012/70127  
 Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige  
 ambtenaar: 8.00/44021/33534.8  
 Onderwerp: het aanleggen van wegenis en riolering  
 Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
 Datum van de beslissing over de aanvraag: 12/09/2013  
 Aard van de beslissing van het schepencollege over de  
 aanvraag: Vergunning  
 Is de beslissing aangevochten bij de Raad voor  
 Vergunningsbetwistingen?: Ja  
 Datum van de ontvangst van het beroepschrift:  
 30/09/2013  
 Aard van de beslissing van de Raad voor  
 Vergunningsbetwistingen: Ingetrokken  
 \*dossiernummer: 44021\_5.02\_20106800  
 Gemeentelijk dossiernummer: 2010/70119  
 Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige  
 ambtenaar: 8.00/44021/33534.4  
 Onderwerp: het aanleggen van wegenis en riolering  
 Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
 Datum van de beslissing over de aanvraag: 22/09/2010  
 Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning  
 \*dossiernummer: 44021\_5.02\_20075126  
 Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70153  
 Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige  
 ambtenaar: 8.00/44021/33533.1  
 Onderwerp: wegenis- en rioleringswerken, herinrichting  
 van circulatie in de bestaande parking, ontsluiting van de  
 bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg, bouwen van  
 geluidsbermen en -schermen en plaatsing van een tijdelijke  
 overbrugging  
 Aard van de aanvraag: Grond inrichten voor het  
 parkeren van voertuigen  
 Datum van de beslissing over de aanvraag: 14/11/2007  
 Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning  
 \*dossiernummer: 44021\_5.02\_2011519  
 Gemeentelijk dossiernummer: 1985/1524  
 Onderwerp: het aanleggen van parkings- en  
 bedieningswegen  
 Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken  
 Datum van de beslissing over de aanvraag: 29/01/1986  
 Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning  
 \*dossiernummer: 44021\_5.02\_20076894  
 Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70182





Elfde zegel

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.3

Onderwerp: uitvoeren van wegenwerken, herinrichten van de circulatie in de bestaande parking 7B en aanleggen van een nieuwe ontsluiting van parking 7B

Aard van de aanvraag: Grond inrichten voor het parkeren van voertuigen

Aard van de beslissing over de aanvraag: Onbepaald

\*dossiernummer: 44021\_5.02\_20076879

Gemeentelijk dossiernummer: 2007/70181

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/33534.2

Onderwerp: uitvoeren van wegen- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parkings, uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg en bouwen van een fiets- en voetgangerstunnel

Aard van de aanvraag: Wegen- en rioleringswerken

Datum van de beslissing over de aanvraag: 21/02/2008

Aard van de beslissing over de aanvraag: Vergunning

Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

De verschijners verklaren desbetreffend geen weet te hebben van vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, of in strijd met enige stedenbouwkundige vergunning.

2° dat op voorschreven goed volgens het plannenregister het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Handelsbeurs" van 8 maart 2007 van toepassing is, en dat het goed deels gelegen is in een zone voor natuur, deels in een zone voor kantoorachtigen, deels in een zone voor ontsluitingswegen, deels in een zone voor kantoorachtigen en kortverblijven, deels in een zone voor kantoorachtigen, wonen en natuur en deels in een zone voor interne ringweg.

3° dat het goed deels gelegen is in een onteigening in het kader van het decreet ruimtelijke ordening, te weten:

\*Plannummer: 2.52 SDW-5 00001

Naam onteigeningsplan: Handelsbeurs

Datum goedkeuring: 29/01/2007

Juridische status: ON

Het onteigeningsplan maakt deel uit van het BPA of RUP: 2.14 SDW-5 00005

4° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: deels gelegen in een zone voor kantoorachtigen, deels in een zone voor ontsluitingswegen en deels in een zone voor kantoorachtigen, wonen en natuur.

5° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed 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.

6° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

7° dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.

8° Dat er voor voorschreven goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

De verschijners verklaren dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel genomen in het kader van de bescherming van het archeologisch patrimonium, zoals bedoeld in het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en dat er naar haar weten geen dergelijke maatregelen dreigende zijn, met die precisering dat in voormelde ruilakte verleden voor notaris Christophe Delrive te Gent, met tussenkomst van geassocieerd notaris Vincent Berquin te Brussel op 16 juni 2011, hierboven vermeld in de oorsprong van eigendom, letterlijk vermeld staat wat volgt:

"dat in de akte verleden voor geassocieerd notaris Vincent Berquin te Brussel op 12 december 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 16 januari daarna onder referthenummer 67-16/01/2001-00674, waarbij de naamloze vennootschap M.G.D. Belgium onder meer de voormelde goederen van de naamloze vennootschap MGD Belgium aan de naamloze vennootschap Euro Crossroads Property Developers in opstal heeft gegeven, is vermeld dat in een brief van het Gentse stadsbestuur van 10 november 2000 letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"De locatie maakt deel uit van het noordelijk deel van de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem.

De hoger gelegen zones langs de Poortakkerstraat vormen de uitlopers van de site of de nederzettingkern die door archeologisch onderzoek op de terreinen van Flanders Expo aan het licht kwam, met sporen vanaf de prehistorie toe de Middeleeuwen.

Tot in de recente tijd was het deelgebied nauwelijks bewoond. De Poortakkerstraat behoort tot een modern woongebied met hoofdzakelijk 20<sup>ste</sup> eeuwse bebouwing.

De betrokken percelen behoren tot nog gaaf cultuurlandschap waarvan de ontsluiting de vernietiging van archeologisch erfgoed inhoudt.

In conclusie kan gesteld dat het voormelde eigendom geen beschermd archeologisch goed is, en niet behoort tot een zone met mogelijke archeologische betekenis. Het is derhalve aangewezen alle werken archeologisch te laten opvolgen volgens de wet- en regelgeving van het decreet

houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium  
d.d. 30 juni 1993."

Ondergetekende notaris wijst de verschijners op de  
inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke  
ordening:

"Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande  
stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met  
uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen  
waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden  
van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in  
artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990  
ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het  
maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel  
uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen,  
onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te  
graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van  
het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of  
inrichten voor:

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen,  
of van allerlei materialen, materieel of afval,
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of  
aanhangwagens,
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare  
constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in  
het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte  
voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op  
een vergund of van vergunning vrijgesteld  
openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10  
juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed  
geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering  
deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft  
aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal  
woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de  
huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen,  
ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een  
etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet  
gemeubileerde kamer;



Twaalfde  
zegel

*[Handwritten signature]*

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad."

Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot het voorschreven gebouw en haar privatieve kavels.

#### BODEMDECREET

A/ Werkende notaris heeft de stad Gent een vragenlijst voorgelegd inzake Milieu. De stad heeft dit schrijven beantwoord bij brief van 17 oktober, 21 oktober 2013 en 9 april 2014. Uit deze brief blijkt dat voor voorschreven eigendom geen nota werd genomen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

B/1. Voor wat betreft de percelen met nummers **118-C, 117, 112-B, 168-A en 184/D/02:**

1. De eigenaar van de grond, die als gevolg van onderhavige akte onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom wordt gebracht, verklaart dat de betrokken percelen geen risicogronden zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De eigenaar van de grond legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op voorschreven goed en die werden afgeleverd door OVAM op 26 november 2013 en 20 augustus 2013.

De inhoud van deze attesten luidt als volgt :  
"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De eigenaar van de grond verklaart met betrekking tot voormelde percelen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijgers van de mede-eigendom of aan derden, of aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Op grond van wat voorafgaat bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.



Dertiende  
zegel

B/2. Voor wat betreft het perceel met nummer **172-G**:

1. De eigenaar van de grond, die als gevolg van onderhavige akte onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom wordt gebracht, verklaart dat de betrokken percelen geen risicogronden zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Uit de opzoeken van de notaris is gebleken dat het perceel wel opgenomen is in het grondeninformatieregister, doch dat er op dit adres geen VLAREM-milieuvergunningen zijn afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage I van VLAREM I noch dat er op dit adres ARAB-exploitatievergunningen afgeleverd zijn voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van VLAREM I.

Het perceel maakte in het verleden reeds het voorwerp uit van een oriënterend bodemonderzoek. Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek dateert van 18 oktober 2010. De eigenaar verklaart dat sedert die datum bij zijn weten op het verkochte goed geen risico-inrichting meer was gevestigd. Uit de inlichtingen verstrekt door de Stad Gent aan de notaris is evenmin gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting werd gevestigd of vergund sedert die datum.

Uit de opzoeken van de notaris is gebleken dat de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is. Bijgevolg diende, overeenkomstig artikel 64 VLAREBO, geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

De eigenaar verklaart dat hij via de notaris op datum van 9 juli 2014 zijn bedoeling om tot de overdracht van het goed over te gaan overeenkomstig artikel 103 Bodemdecreet heeft gemeld aan de OVAM.

De eigenaar en/of notaris verklaart dat de OVAM naar aanleiding van deze melding, binnen de haar beschikbare termijn:

- niet heeft aangemaand tot uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek;

- geen kennisgeving heeft gedaan van het feit dat voormelde melding onontvankelijk was.

De instrumenterende notaris vermeldt dat de verplichtingen vervat in de artikelen 102 tot en met 115 Bodemdecreet werden toegepast.

2. De eigenaar van de grond legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 16 juni 2014.

De inhoud van dit attest luidt als volgt :

**"1 Kadastrale gegevens**

Datum toestand op: 03.06.2014

Afdeling: 44062 GENT 25 AFD/ST-DENIJS-WESTREM

Straat + nr.: ADOLPHE PEGOUDL REST

Sectie: A

Nummer: 0172/00G000

Verder 'deze grond' genoemd.

**2 Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

**2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

**2.1.1 Historische verontreiniging**

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 18.10.2010, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

**2.2 Documenten over de bodemkwaliteit**

**2.2.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 22.09.2004**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek - Bugten (Flanders Expo) te Gent (04/08251/Wd)

AUTEUR: Ecolas NV

**DATUM: 18.12.2007**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek I.O.V. Flanders Expo NV, Maaltekouter 1 te 9051 Gent (2448).

AUTEUR: Esher BVBA

**DATUM: 18.10.2010**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Grondbank The Loop NV, Perceel 172d, Adolphe Pégoudlaan Zn, gent (Sint-Denijs-Westrem) (44062A172D - Projectnr Asset: 1003634).

AUTEUR: Ingenieursbureau Asset NV  
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattest.

**Opmerkingen:**

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

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

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

5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)

Te Mechelen, 16.06.2014."

3. De eigenaar van de grond verklaart met betrekking tot voormelde percelen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijgers van de mede-eigendom of aan derden, of aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Op grond van wat voorafgaat bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

C/ De verschijners verklaren door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Het is aan het om het even welke eigenaar verboden in de privatieve gedeelten van het gebouw en in de gemeenschappelijke gedeelten handelingen te stellen en/of goederen te plaatsen die door het Bodemdecreet als een risico-inrichting worden gekenmerkt en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met genoemd Decreet.

De eigenaars zullen hetzelfde verbod opleggen aan alle bewoners en gebruikers van hun eigendom of van gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze verbodsbepaling kan slechts worden opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen met eenparigheid van stemmen.

BELASTINGEN



Veertiende  
zegel

*[Handwritten signature]*

De belastingen, taksen en heffingen waartoe de grond aanleiding zou kunnen geven, zijn ten laste van de promotor vanaf heden.

De belastingen, taksen en heffingen waartoe de te bouwen constructies aanleiding zouden kunnen geven, zullen, van zodra zijn opeisbaar zijn, ten laste zijn van de promotor totdat hij ze ten laste gelegd zal hebben van de latere eigenaars van de constructies, daarin inbegrepen bouw taksen en andere heffingen die gepaard gaan met het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen.

## **STATUTEN**

### **I. ALGEMEENHEDEN**

De verschijners verklaren dat er op voorschreven eigendom twee gebouwen worden opgericht en dit overeenkomstig de hierna vermelde bouwplannen.

#### **RECHT VAN OPSTAL.**

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat de promotor geen eigenaar van de grond is, wordt aan iedere particuliere kavel, door deze statuten, samen met een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond verbonden. Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond; door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel, van een aandeel in het recht van opstal op de grond en een gelijk aandeel in het eigendomsrecht op de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de grond toegekend.

#### **WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN**

De verschijners verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

- De plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen en/of de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst en/of om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren, telkens indien de promotor dit nodig of nuttig acht dit volgens zijn persoonlijke opvatting waarover hij volledig vrij kan oordelen.

- De binnenindeling van de kavels te wijzigen.





Vijftiende  
zegel

- De privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen.
  - Een kavel te splitsen in twee of meer kavels, mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.
  - Hij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, zonder dat het totaal van het aandeel van deze verenigde of gesplitste kavels mag gewijzigd worden (het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal gelijk zijn aan dit totaal).
  - De bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingwerken uit te voeren, mits de nodige stedenbouwkundige vergunningen.
  - De geplande autobox om te vormen tot een autostaanplaats of tot bergingen.
  - De geplande autostaanplaatsen om te vormen tot autoboxen.
  - Bepaalde gemeenschappelijke delen in het gebouw te verkopen aan of onder erfpacht te plaatsen van de nutsvoorzieningmaatschappijen.
- Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

#### MANDAAT.

De verschijners zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de verschijners onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

#### STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten wordt door de comparanten, 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.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.



Zestiende  
zegel

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen .

## II. BASISAKTE

De gebouwen op te richten op voorschreven goed wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen :

- de privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar;
- in gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in het gebouw.

De op te richten gebouwen bestaan uit : achtenveertig (48) appartementen en vierenvijftig (54) parkeerplaatsen.

### AANGEHECHTE STUKKEN:

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. bouwvergunning van 10 november 2011 -  
dossiernummer 44021\_5.02\_20122957, gemeentelijk  
dossiernummer 2011/70132;
2. huisnummeringsattest;
3. plan groen inrichting;
4. plannummer 01/09 - omvattende: Liggingsplan,  
omgevingsplan, plan bestaande toestand, plan nieuwe  
toestand;
5. plannummer 02/09: Inplantingsplan;
6. plannummer 03/09: Terreinsnedes;
7. plannummer 04/09: Rioleringsplan;
8. plannummer 05/09: Kelderplan;
9. plannummer 06/09: Grondplannen 01.03;
10. plannummer 07/09: Gevels en snede AA en CC 01.03;
11. plannummer 08/09: Grondplannen 01.04;
12. plannummer 09/09: Gevels en snede BB 01.04;
13. het uitvoeringsplan nummer 04/12: kelder deel 1;
14. het uitvoeringsplan nummer 05/12: kelder deel 2;
15. het grondplan van "Lot Residentieel" opgemaakt  
door de heer Kreps Philippe, landmeter-expert, te 9000 Gent,  
Oude Houtlei 62, op 23 juni 2014.
16. het hierna vermeld verslag overeenkomstig artikel  
577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

De hierboven gemelde uitvoeringsplannen inzake de kelder hebben voorrang op de plannen zoals gehecht aan de vergunning. Bij de latere beschrijving van de verschillende

privatieven in de ondergrond wordt aldus enkel naar deze uitvoeringsplannen verwezen.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen. De op deze plannen vermelde afmetingen zijn benaderend en kunnen nog wijzigen in min of in meer tijdens de uitvoering van de werken. Deze plannen worden ter registratie aangeboden doch zullen niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

#### BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

##### *BEGRIIP :*

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van het gebouw of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toe aan alle privatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

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

##### *BESCHRIJVING :*

Het gebouw omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer :

-de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;

-de funderingen;

-de betonnen geraamten en de gewelven;

-de buitengevel, bekleding van de gevels en de gevelversiering;

-de steunmuren;

-de buitenmuren;

-de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;

-alle daken van het gebouw, met alle aanhorigheden (zoals : dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten, toegangsluiken);



Zeventiende  
zegel

-de ruwbouw van de balkons en terrassen, met inbegrip van de aflopen en terrasleuningen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de vloerbekleding (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);

-het gemeenschappelijk inkompad, de gemeenschappelijke inkomsten en de gemeenschappelijke inkomhallen die toegang verschaffen tot de trap- en lifthallen, met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);

-de trap- en lifthallen, de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);

-de volledige liftinstallaties, telkens met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels en verluchtungsbus);

-de gemeenschappelijke meterruimten, met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);

-de algemene water-, elektriciteits- en gasmeters, behoudens deze welke eigendom zijn van de nutsmaatschappijen;

-de gemeenschappelijke vuilnislokalen met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);

-de gemeenschappelijke fietsenstallingen met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen, de op de bodem aangebrachte verflijnen, rekken en/of fietsshaken);

-de gemeenschappelijke technische ruimten met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);

-de ruimten voor de brievenbussen en de kasten waarin de brievenbussen zich bevinden;

-de gemeenschappelijke delen van de bel-, parlo- of videofooninstallaties met de eraan verbonden deuropeners;

-alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijk delen;

-de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel indien deze

delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen;

-de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallatie(s) (zoals : de leidingen);

-de hemelwaterputten, de septische putten, toezichtspuiten en dergelijke meer;

-de rioleringen met toezichtspuiten en afloopbuizen;

-alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;

-de gemeenschappelijke poort met installatie, de gemeenschappelijke in- en uitrit en de manoeuvreerruimten, die toegang verschaffen tot de parkeerplaatsen of garages, met alle aanhorigheden (zoals : bodemverharding, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen);

-de gebeurlijke gemeenschappelijke groene zones met aanhorigheden (zoals : gazons, bodembedekking, beplanting, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen);

-alle aanhorigheden van de eventuele niet specifiek vermelde gemeenschappelijke ruimten (zoals : deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtigingselementen, bedieningselementen of installaties);

-en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn het gebouw als geheel beschouwd en die also bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van het gebouw.

Voorgaande opsomming wordt gegeven ten titel van voorbeeld en is niet beperkend.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

#### BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

##### *BEGRIIP :*

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

##### *BESCHRIJVING :*

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien



Achttiende  
zegel

deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere  
privatieve kavel bevinden, zoals onder meer :

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun  
privatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals :

-de vloerbekledingen met de chape en eerste  
ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en  
betonskelet;

-de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met  
uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;

-de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de  
vensterglazen;

-de bepleistering en de bekleding van muren en  
plafonds met hun versiering;

-het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;

-de balkon- en -vloerbedekking, behalve indien deze  
vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er  
dus onafscheidelijk mee verbonden is;

-de keuken-, sanitaire- en elektrische installaties;

-de privatieve brandbestrijdingsinstallatie;

-de individuele verwarmingsinstallatie en bijhorende  
leidingen;

-het privaatief deel van de bel-, parlo- en  
videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;

-de privatieve 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 privatieve kavel, voor wat  
betreft de helft gelegen langs de zijde van de privatieve  
delen;

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

2. Aanhorigheden die zich buiten een privatieve kavel  
bevinden, doch uitsluitend ten dienste zijn van één  
bepaalde kavel, zoals :

-de delen van de bel-, parlo- en videofooninstallatie  
met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn  
buiten de kavel, behalve de delen die tot de  
gemeenschappelijke installatie ervan behoren;

-de belinstallaties aan de ingangdeuren tot de  
appartementen;

-de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de  
plafondplaat van een privatieve kavel;

-de eventueel in overeenstemming met het reglement op  
de mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of  
zonneblinden;

-de eventuele privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;  
-de afzonderlijke brievenbussen.

Voorgaande opsomming wordt gegeven ten titel van voorbeeld en is niet beperkend.

**OPSOMMING DER PRIVATIEVE KAVELS MET HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :**

Hierna volgt de beschrijving van de privatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 577 - 4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is beschreven te worden in die zin dat een met reden omkleed verslag dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

Aan deze akte wordt het verslag gehecht opgemaakt door ondergetekende notaris op heden.

Uit dit verslag blijkt dat het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, bepaald werd in functie van de netto-vloeroppervlakte en rekening houdend met de respectieve waarde van het privaatief in het geheel van gebouw.

Het gehele complex bestaat uit 2 gebouwen, met name gebouw 01.03 gelegen aan de rechterzijde gezien vanaf de straatzijde en gebouw 01.04 gelegen aan de linkerzijde gezien vanaf de straatzijde, met elk vierentwintig (24) appartementen, en een gemeenschappelijke ondergrond omvattende in totaal vierenvijftig (54) parkeerplaatsen en achtentwintig (28) bergingen.

Indien in de omschrijving van het privaatief voor de ligging verwezen wordt naar "links van/rechts van", bedoelt men hiermee kijkende naar het gebouw vanaf de Amelia Earhartlaan.

**A/ ONDERGRONDSE VERDIEPING:**

a) In de ondergrondse verdieping van het complex worden er in totaal vierenvijftig (54) parkeerplaatsen ingericht, waarvan:

Vierenveertig (44) staanplaatsen gemerkt P01-P02-P03-P09-P10-P11-P12-P13-P14-P15-P16-P17-P21-P22-P23 en P28-P29-P30-P31-P32-P33-P34-P35-P36-P37-P38-P39-P40-P41-P42-P43-





Negentiende  
zegel

**P44-P45-P46-P47-P48-P49-P50-P51-P52-P53-P54-P55-P56**,  
omvattende elk:

1/ in privative en uitsluitende eigendom : de  
parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond  
aangebrachte verflijnen.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- De staanplaatsen P01-P02-P03-P09-P11-P12-P13-P14-  
P15-P16-P17-P23 en P28-P29-P30-P31-P33-P34-P35-P36-P37-P38-  
P39-P40-P41-P42-P43-P44-P45-P47-P48-P49-P50-P51-P52-P53-  
P54-P55-P56 elk tien/tienduizendsten (10/10.000) in de  
gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

- De staanplaats P10-P21-P32-P46 omvattende elk  
achttien/tienduizendsten (18/10.000) in de gemene delen van  
het gebouw, waaronder de grond;

- De staanplaats P22 omvattende  
vijftien/tienduizendsten (15/10.000) in de gemene delen van  
het gebouw, waaronder de grond;

**Tien (10) garageboxen gemerkt P04-P05-P06-P07-P08-P18-  
P19-P20-P24-P25**, omvattende elk:

1/ in privative en uitsluitende eigendom : de  
garagebox zelf met poort.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- De garageboxen P05-P06-P07-P08-P19, omvattende elk  
twintig/tienduizendsten (20/10.000) in de gemene delen van  
het gebouw, waaronder de grond;

- De garageboxen P04-P18-P20 omvattende elk  
vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000) in de gemene  
delen van het gebouw, waaronder de grond;

- De garageboxen P24 en P25 omvattende elk  
drieëntwintig/tienduizendsten (23/10.000) in de gemene  
delen van het gebouw, waaronder de grond.

b) In de ondergrondse verdieping van het complex  
worden er **achtentwintig (28) bergingen ingericht, gemerkt  
B01 tot en met B28**:

Iedere berging omvat :

1/ in privative en uitsluitende eigendom : de berging  
met deur

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
twee/tienduizendsten (2/10.000) in de gemene delen van het  
gebouw, waaronder de grond.

#### **B/ BOVENGROND GEBOUW 01.04**

##### **B.1 Gelijkvloerse verdieping:**

Op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw worden  
er zes (6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het **appartement 0.1**, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/001, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdvijfendertig/tienduizendsten (235/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.1 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**

Het **appartement 0.2**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/002, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderddrieënvijftig/tienduizendsten (153/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.2 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**

Het **appartement 0.3**, gelegen links van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/001 omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdtwintig/tienduizendsten (220/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.3 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**

Het **appartement 0.4**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/002, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdtweënnegentig/tienduizendsten (192/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het appartement 0.4 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.

Het appartement 0.5, gelegen links van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 9/001, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde : honderdachtenzestig/tienduizendsten (168/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het appartement 0.5 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.

Het appartement 0.6, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 9/002, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde : honderdeenennegentig/duizendsten (191/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het appartement 0.6 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.

#### **B.2 Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping van het gebouw worden er zes (6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het appartement 1.1, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/101, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde : tweehonderdvierenveertig/tienduizendsten (244/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het appartement 1.2, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/102, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.



Twintigste  
zegel

*[Handwritten signature]*

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdéénenveertig/tienduizendsten (141/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.3**, gelegen links van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/101, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenvier/tienduizendsten (204/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.4**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/102, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenelf/tienduizendsten (211/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.5**, gelegen links van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig huisnummer 9/101, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenvijftig/tienduizendsten (155/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.6**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 9/102, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegenennegentig/tienduizendsten (199/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

### **B.3 Tweede verdieping:**

Op de tweede verdieping van het gebouw worden er zes (6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het **appartement 2.1**, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/201, omvattende :



Éénentwintigste zegel

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdvierenveertig/tienduizendsten (244/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.2**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/202, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdéénveertig/tienduizendsten (141/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.3**, gelegen links van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/201, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenvier/tienduizendsten (204/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.4**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/202, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdentwaalf/tienduizendsten (212/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.5**, gelegen links van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 9/201, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenvijftig/tienduizendsten (155/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.6**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 9/202, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

#### **B.4 Derde verdieping:**

Op de derde verdieping van het gebouw worden er zes (6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het **appartement 3.1**, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/301, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdvierenveertig/tienduizendsten (244/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.2**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 5/302, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdéénveertig/tienduizendsten (141/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.3**, gelegen links van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/301, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenvier/tienduizendsten (204/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.4**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 7/302, omvattende :



Tweëntwint  
igste zegel

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenelf/tienduizendsten (211/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.5**, gelegen links van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 9/301, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenvijftig/tienduizendsten (155/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.6**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 9/302, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegenennegentig/tienduizendsten (199/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

### **C/ BOVENGROND GEBOUW 01.03**

#### **C.1 Gelijkvloerse verdieping:**

Op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw worden er zes (6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het **appartement 0.7**, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/001, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdéénennegentig/tienduizendsten (191/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.7 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**

Het **appartement 0.8**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/002, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdachtenzestig/tienduizendsten (168/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.8 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**

Het **appartement 0.9**, gelegen links van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 13/001, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdtweeënnegentig/tienduizendsten (192/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.9 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**

Het **appartement 0.10**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 13/002, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdtwintig/tienduizendsten (220/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.10 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**

Het **appartement 0.11**, gelegen links van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 15/001, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderddrieënvijftig/tienduizendsten (153/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Het appartement 0.11 heeft het exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone.**





Drieëntwintigste zegel

Het **appartement 0.12**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 15/002 omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdvijfendertig/tienduizendsten (235/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 0.12** heeft het **exclusief genotsrecht op de aanpalende tuinzone**.

### B.2 Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping van het gebouw worden er zes (6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het **appartement 1.7**, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/101, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegenennegentig/tienduizendsten (199/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.8**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/102, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenvijftig/tienduizendsten (155/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.9**, gelegen links van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 13/101, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenelf/tienduizendsten (211/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.10**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 13/102, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenvier/tienduizendsten (204/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.11**, gelegen links van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 15/101, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdeénenveertig/tienduizendsten (141/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 1.12**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 15/102, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdvierenveertig/tienduizendsten (244/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

### **B.3 Tweede verdieping:**

Op de tweede verdieping van het gebouw worden er zes (6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het **appartement 2.7**, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/201, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.8**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/202, omvattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
honderdvijfenvijftig/tienduizendsten (155/10.000) in de  
gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.



Vierentwint  
igste en  
laatste  
zegel

Het **appartement 2.9**, gelegen links van en te bereiken  
via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan  
13/201, omfattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall  
met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging,  
toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
tweehonderdentwaalf/tienduizendsten (212/10.000) in de  
gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.10**, gelegen rechts van en te  
bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia  
Earhartlaan 13/202, omfattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall  
met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging,  
toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
tweehonderdenvier/tienduizendsten (204/10.000) in de  
gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.11**, gelegen links van en te bereiken  
via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan  
15/201, omfattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall  
met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging,  
toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
honderdeenveertig/tienduizendsten (141/10.000) in de  
gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 2.12**, gelegen rechts van en te  
bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia  
Earhartlaan 15/202, omfattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall  
met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging,  
toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3,  
terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
tweehonderdvierenveertig/tienduizendsten (244/10.000) in  
de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

#### **B.4 Derde verdieping:**

Op de derde verdieping van het gebouw worden er zes  
(6) appartementen ingericht, gemerkt als volgt :

Het **appartement 3.7**, gelegen links van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/301, omfattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegenennegentig/tienduizendsten (199/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.8**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 1, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 11/302, omfattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenvijftig/tienduizendsten (155/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.9**, gelegen links van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 13/301, omfattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenelf/tienduizendsten (211/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.10**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 2, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 13/302, omfattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdenvier/tienduizendsten (204/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.11**, gelegen links van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 15/301, omfattende :

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdeenveertig/tienduizendsten (141/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het **appartement 3.12**, gelegen rechts van en te bereiken via inkom 3, met toekomstig adres Amelia Earhartlaan 15/302, omvattende :

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met deur, eet- en leefruimte met open keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, terras.

2/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderdvierenveertig/tienduizendsten (244/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Overzichtstabel privatieven met fracties in de gemene delen:**

Ondergrondse verdieping	Aandeel in gemene delen
De staanplaatsen P01-P02-P03-P09-P11-P12-P13-P14-P15-P16-P17-P23 en P28-P29-P30-P31-P33-P34-P35-P36-P37-P38-P39-P40-P41-P42-P43-P44-P45-P47-P48-P49-P50-P51-P52-P53-P54-P55-P56 elk 10/10.000, hetzij samen	390
De staanplaats P22	15
De staanplaatsen P10-P21-P32-P46, elk 18/10.000	72
De garageboxen, P05-P06-P07-P08-P19omvattende elk 20/10.000, hetzij samen:	100
De garageboxen P04-P18-P20, omvattende elk 25/10.000, hetzij samen:	75
De garageboxen, P24-P25 omvattende elk 23/10.000, hetzij samen:	46
28 bergingen omvattende elk 2/10.000, hetzij samen:	56
<b>Gebouw 01.04</b>	
Appartement 0.1	235
Appartement 0.2	153
Appartement 0.3	220

Appartement 0.4	192
Appartement 0.5	168
Appartement 0.6	191
Appartement 1.1	244
Appartement 1.2	141
Appartement 1.3	204
Appartement 1.4	211
Appartement 1.5	155
Appartement 1.6	199
Appartement 2.1	244
Appartement 2.2	141
Appartement 2.3	204
Appartement 2.4	212
Appartement 2.5	155
Appartement 2.6	200
Appartement 3.1	244
Appartement 3.2	141
Appartement 3.3	204
Appartement 3.4	211
Appartement 3.5	155
Appartement 3.6	199
<b>Gebouw 01.03</b>	
Appartement 0.7	191
Appartement 0.8	168
Appartement 0.9	192
Appartement 0.10	220
Appartement 0.11	153
Appartement 0.12	235
Appartement 1.7	199
Appartement 1.8	155
Appartement 1.9	211
Appartement 1.10	204
Appartement 1.11	141
Appartement 1.12	244
Appartement 2.7	200
Appartement 2.8	155
Appartement 2.9	212
Appartement 2.10	204
Appartement 2.11	141

Appartement 2.12	244
Appartement 3.7	199
Appartement 3.8	155
Appartement 3.9	211
Appartement 3.10	204
Appartement 3.11	141
Appartement 3.12	244
<b>TOTAAL</b>	<b>10.000</b>

**NIEUW GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN :**

Door de juridische verdeling van het gebouw in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van het gebouw met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de promotor, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het gebouw gemaakt wordt en in de overeenkomstig tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor :

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbijhorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in het ganse gebouw;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

**III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :**

**HOOFSTUK 1: INLEIDING**

**ARTIKEL 1 : STATUTEN**

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, gewijzigd ingevolge de Wet van 2 juni 2010 en laatst gewijzigd ingevolge de wet van 15 mei 2012, 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.

**ARTIKEL 2: DE VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS**

**A/ Rechtspersoonlijkheid**

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt vervreemd. De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft : het eigendomsrecht dient te zijn overgedragen en de overeenkomst dient vaste datum te hebben. Overeenkomstig de Wet verkrijgt de vereniging van de mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

**B/ Rechtsvorm**

De vereniging van mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

**C/ Naam**

De vereniging van mede-eigenaars draagt dan de naam : "Vereniging van mede-eigenaars van Residentie Avian, te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Amelia Earhartlaan 5-15" of in het kort "VME van Avian, te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Amelia Earhartlaan 5-15".

**D/ Zetel**

De zetel van de vereniging van de mede-eigenaars is gevestigd in voorschreven gebouw, meer bepaald te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Amelia Earhartlaan 5-15.

**E/ Ondernemingsnummer**

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen zal geschieden op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige statuten, door de bevoegde hypotheekbewaarder.

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

**F/ 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.

**G/ Duur**

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

**H/ Boekjaar**



Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt van 1 april tot en met 31 maart van het daaropvolgende jaar.

#### **I/ Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen**

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van de 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 delen.

#### **J/ Rechtsvorderingen**

##### **1) De vereniging van mede-eigenaars :**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

##### **2) De mede-eigenaars :**

###### **2.1. Betreffende de privative kavel :**

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privative kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de syndicus in te lichten. De syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

###### **2.2. Betreffende de algemene vergadering :**

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaats vond.

- Iedere benadeelde mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden

ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen, of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

3) Vrijwaring van rechten :

De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkennen of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat dit zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

**K/ Ontbinding en vereffening**

1) De ontbinding :

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

2) De vereffening :

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

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

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

## **HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

### **Afdeling 1: PRIVATIEVE DELEN**

#### **ARTIKEL 3: 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 4 UITZICHT VAN PRIVATIEVE KAVELS**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen 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; 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.

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, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor het uitzicht van de balkonleuningen, de brievenbussen, private inkomdeuren, glasgordijnen, overgordijnen, scaniaflex e.d.

Het is de eigenaars ten strengste verboden om parabolantennes, zonneweringen of om het even welk ander object te bevestigen op alle buitengevels (ook deze van de inpandige terrassen) van het volledige gebouwencomplex.

Het is de eigenaars meer bepaald niet toegelaten om gaten te boren in alle buitengevels gezien het risico van rotting van de isolatie bij houtskeletbouw.

#### ARTIKEL 5: SPLITSING EN SAMENVOEGING VAN KAVELS

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 6 hierna in acht genomen worden.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

#### ARTIKEL 6 : WERKEN AAN PRIVATIEVE KAVELS

Bij het uitvoeren van werken aan privaatieve kavels:

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient ten allen tijde de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de bewoners en gebruikers van de residentie.

Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van de 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 privaatieve 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: AANSPRAKELIJKHEID

Elke eigenaar, gebruiker of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan de reden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

#### ARTIKEL 8: VOORSCHRIFTEN OVER HET GEBRUIK

##### **A/ Appartementen:**

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en/of uitoefening van een vrij beroep.

De kavels op het gelijkvloers hebben telkens het privaatief genot van de aangrenzende tuinzone.

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

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

De eigenaars van alle privaatieven moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Zij mogen geen reukhinder veroorzaken voor de andere bewoners van het gebouw. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor

dat elektrische toestellen geen storing veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

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

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

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht en heeft de syndicus het recht de kosten die hieruit eventueel voortvloeien te verhalen op diegene die zich niet aan het reglement van inwendige orde gehouden heeft.

#### **B/ Ondergrondse parkeerplaatsen**

Het is enkel toegelaten te parkeren op de daarvoor voorziene parkeerplaatsen in het gebouwencomplex. Parkeren is bijgevolg niet toegelaten op en langs de verharde (brand)wegen aan de gebouwen, noch in de bermen. Om misbruik en 'wildparkeren' tegen te gaan, zullen verdere maatregelen opgenomen kunnen worden in het reglement van inwendige orde.

In de autostaanplaatsen, garages, bergingen mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten worden gestapeld.

Het is aan het om het even welke eigenaar verboden in de privatieve gedeelten van het gebouw en in de gemeenschappelijke gedeelten handelingen te stellen en/of goederen te plaatsen die door het Bodemdecreet als een risico-inrichting worden gekenmerkt en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met genoemd Decreet.

De eigenaars zullen hetzelfde verbod opleggen aan alle bewoners en gebruikers van hun eigendom of van gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze verbodsbepaling kan slechts worden opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen met eenparigheid van stemmen.

#### ARTIKEL 9: 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 10: VERHURING

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.

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

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/berging voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Volledigheidshalve wordt alhier uitdrukkelijk bevestigd dat de toekenning van een zakelijk recht of een persoonlijk recht op de privatieven in de ondergrondse verdieping (bergingen, staanplaatsen en garageboxen) toegelaten zijn aan niet-eigenaars van een appartement in respectievelijk het gebouw 01.03 en 01.04.

#### ARTIKEL 11: TOEZICHT

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn. De eigenaars zullen er bijgevolg voor zorgen dat de syndicus een sleutel bezit van het appartement.

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 2: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

##### ARTIKEL 12: 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 13: TOEPASSING VAN DEZE REGEL

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

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

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

#### ARTIKEL 14: ANTENNES EN ONTVANGERS

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak noch op de grond geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Er wordt hierbij verwezen naar het algemeen verbod opgenomen in artikel 4 om antennes of om het even welk ander object aan de buitengevels (ook deze van de inpandige terrassen) van het volledige gebouwencomplex te bevestigen.

#### 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.

### HOOFDSTUK 3: 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.

#### ARTIKEL 20: VERDELING VAN DE LASTEN

##### **A/Algemene verdeelsleutel**

1) De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

2) In geval het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeldheid, hetzij door een belastend zakelijk recht; dan is het aandeel in de gemene lasten voor die privatieve kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht; zonder dat door deze deelgenoten aan de Vereniging van Mede-Eigenaars of aan de haar vertegenwoordigende Syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige Wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel, kan tegengeworpen worden.

##### **B/ Bijzondere verdeelsleutels**

1) De lasten betreffende de gemeenschappelijke delen die het voorwerp uitmaken van een bijzonder toegekend genot en gebruik, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals:

- de kosten voor onderhoud, vernieuwing en herstellingen in de ondergrondse verdieping worden gedragen door alle mede-eigenaars in het complex omfattende het gebouw 01.03 en 01.04;

- de kosten voor onderhoud, vernieuwing en herstellingen aan de bovengrondse constructies van het gebouw 01.03 worden gedragen door de mede-eigenaars van de appartementen gelegen in dit gebouw;

- de kosten voor onderhoud, vernieuwing en herstellingen aan de bovengrondse constructies van het gebouw 01.04 worden gedragen door de mede-eigenaars van de appartementen in dit gebouw;

- de kosten voor onderhoud, vernieuwing en herstellingen aan de afzonderlijke inkommen, traphallen en liften worden gedragen door de mede-eigenaars van de appartementen die hieraan verbonden zijn;

- hoewel op de tuinzones een privaat genotsrecht rust zullen met het oog om de algemene uitstraling van het project te handhaven de kosten voor aanleg, onderhoud van elke tuinzone, gedragen worden door al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2) Wanneer voor het aangaan en instandhouden van de blokpolissen aanvullende premies dienen betaald te worden

door de vereniging van mede-eigendom, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de privatieve kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die privatieve kavel aangerekend worden.

3) Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de Vereniging van Mede-Eigenaars en aangerekend worden aan iedere mede-eigenaar, ook aan het slachtoffer, ieder naar verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de mede-eigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld.

4) Wanneer de verschijner in deze ten aanzien van de onverkochte privatieve kavels dient af te rekenen voor de werkelijk gemaakte periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zal hij:

- instaan voor de uitgaven voor de verzekering van de gemeenschappelijke delen en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen, in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte privatieve kavels;

- instaan voor de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift - in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte privatieve kavels, doch slechts ten belope van één/vierde daarvan;

- niet instaan voor de bijkomende uitgaven voor verfraaiing of verbetering van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in deze kosten dat in uitvoering van voormelde bepaling niet ten laste zou zijn van de onverkochte privatieve kavels, zal gedragen worden door alle andere mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### **C/ Wijziging van verdeelsleutels**

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de Algemene Vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de Wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan

het gebouw aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

ARTIKEL 21: VOORZIENINGEN VOOR DE LASTEN: 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 privaatieve kavel door de promotor 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 zonodig 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 herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

ARTIKEL 22: 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 23: 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**

#### **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.

#### **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.

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.

4) Achterstallen

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

ARTIKEL 24: 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 25: BRANDVERZEKENING

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 verzekeringsnemers 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 verzekeringsnemer 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 privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

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 privaatief 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 26: 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 privaatieve 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 privaatieve kavel in het gebouw.

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

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de promotor 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 ontzegd.

#### ARTIKEL 27: 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.

#### **HOOFDSTUK 4: ORGANEN**

##### **Afdeling 1: DE ALGEMENE VERGADERING**

###### **ARTIKEL 28: OMSCHRIJVING**

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

###### **ARTIKEL 29: 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 30: DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

De algemene vergadering kan haar bevoegdheden slechts delegeren aan de syndicus of een raad van mede-eigendom, binnen de perken van de Wet en de specifiek opgemaakte statuten.

#### ARTIKEL 31: TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEENKOMT

Jaarlijks zal een algemene vergadering, de jaarvergadering genoemd, gehouden worden binnen de periode van de eerste vijftien dagen van de maand juni van elk jaar. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de promotor. 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.

Ieder mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter, vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

#### ARTIKEL 32: 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 administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### ARTIKEL 33: 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 34: SAMENSTELLING ALGEMENE VERGADERING

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

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 35: 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 36: 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 37: BUREAU VAN 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 grootst 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 38: 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 39: MEERDERHEIDSVEREISTEN**

#### **A/ Principe volstreckte meerderheid**

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreckte 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) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen 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, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.



Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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 privative 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 beslissing betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval van volledige vernieling;

2. over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars;

3. 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.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

#### **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 40: 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**

##### 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.

##### 2) Aan derden:

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.

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 genoegen 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 41: 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 2: DE SYNDICUS

ARTIKEL 42: 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 43: BENOEMING - ONTSLAG

A/ Benoeming

De eerste syndicus wordt door de promotor 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. Bij ontstentenis van beslissing van de algemene vergadering kan de syndicus op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde, aangesteld worden door beslissing van de rechter.

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 44 : 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 45: 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) de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- 4) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5) waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten

ervan;

6) 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;

7) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

8) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Aangetekende briefwisseling wordt, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

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

10) 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;

11) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

12) alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

13) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene

vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

14) 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;

15) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

16) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

17) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

19) 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;

20) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet

van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

21) 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 het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

22) 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;

23) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### ARTIKEL 46: 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 47: 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 48: 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 dienen 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

#### ARTIKEL 49: 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 3: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM - COMMISSARIS

#### ARTIKEL 50: OPRICHTING, SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

### Afdeling 4: COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

#### ARTIKEL 51: BENOEMING-VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen

zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

#### **IV. REGLEMENT VAN ORDE :**

##### **ARTIKEL 52: VASTSTELLING REGLEMENT VAN ORDE**

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, 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 keer 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 53: KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID**

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

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

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

De bepalingen van het reglement van orde 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.

#### **DIVERSE BEPALINGEN.**

##### **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.

#### 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.

#### POSTINTERVENTIEDOSSIER

Indien de overdracht van een privatieve kavel plaats heeft vooraleer het gebouw, voorwerp van onderhavige basisakte, volledig is afgewerkt, zijn volgende regels toepasselijk in verband met het postinterventiedossier :

- de promotor verbindt zich ertoe het postinterventiedossier betreffende een overgedragen privatieve kavel aan de nieuwe eigenaar te overhandigen, binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering;
- de promotor verbindt zich ertoe het postinterventiedossier betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw neer te leggen op het kantoor van de syndicus van het gebouw en op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, zodra de oplevering van het gebouw heeft plaats gehad. Dit dossier zal aldaar kosteloos ter inzage liggen van de mede-eigenaars. De syndicus zal bij het einde van zijn mandaat dit dossier verplicht overdragen aan zijn opvolger.

#### OVERGANGSBEPALINGEN

1/ De promotor, behoudt zich het recht voor om een syndicus aan te stellen, wiens mandaat van rechtswege afloopt bij de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van promotor, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder van vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

De vennootschappen-verschijnsters dragen niet bij in de kosten van de syndicus voor de nog niet voorlopig opgeleverde privatieven, behalve wat betreft zijn aandeel in de kosten van de brandverzekering.

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

Door ondertekening van de akte van verkoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de

promotor om, naar aanleiding van de voorlopige oplevering van hun privaatief, de desbetreffende meters over te zetten op hun naam en de meters betreffende de gemene delen over te zetten op naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De promotor 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 gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

De koper zal tevens zijn aandeel in de kosten van de levering van diensten (nutsvoorzieningen) betalen vanaf de datum van de voorlopige oplevering of ingebruikname van zijn kavel, desgevallend prorata verrekend door de verschijner.

#### OPLEVERING

De oplevering van de werken gebeurt in twee fasen, de voorlopige en de definitieve oplevering.

##### **A/ Voorlopige oplevering**

###### **1) De privaatieve delen**

De werken zijn in staat van voorlopige oplevering als zij volledig zijn afgewerkt conform de tussen partijen gesloten overeenkomst, niettegenstaande kleine onvolkomenheden, die de ingebruikname van de woning niet beletten. Bij de voltooiing van de werken, nodigt de promotor de koper schriftelijk uit op een bepaalde datum en uur over te gaan tot het nazicht van de werken, het verlenen van de voorlopige oplevering en betaling van het saldo van de bouwprijs, de meerwerken, de kosten voor de nutsvoorzieningen en de eventuele bijkomende kosten. De werken worden verondersteld in staat van voorlopige oplevering te zijn - tot bewijs van het tegendeel - op de datum van de beëindiging aangeduid door de promotor in zijn opleveringsaanvraag.

De voorlopige oplevering van het verkochte goed gebeurt tegensprekelijk tussen koper en promotor in aanwezigheid van de architect. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als het bewijs van de voorlopige oplevering.

Kleine door de promotor uit te voeren herstellingen kunnen worden vastgesteld en zullen desgevallend worden geacteerd bij het opstellen van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering zal evenwel aanzien worden als aangenomen op deze datum, niettegenstaande het voorbehoud over de uitvoering van deze kleine werken.

Indien de koper aanwezig is en de werken aanvaardt, dan tekent hij - evenals de architect - het proces-verbaal van oplevering, waarin de promotor er zich desgevallend toe verbindt een aantal kleinere werken binnen een bepaalde termijn uit te voeren.

Indien de koper de werken niet aanvaardt, dan moet een proces-verbaal van niet-oplevering opgesteld worden met vermelding van de redenen van zijn weigering. Indien die terecht zijn, nodigt de promotor de koper opnieuw uit op het ogenblik dat hij aan de opmerkingen heeft voldaan.

De gebeurlijke weigering door de koper om tot de voorlopige oplevering over te gaan moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven gericht worden aan de promotor vóór het verstrijken van de termijn van vijftien (15) dagen volgend op de toezending door deze laatste van de vraag tot oplevering.

Indien de koper de uitnodiging zonder gevolg laat, maant de promotor hem per deurwaardersexploot aan om aanwezig te zijn op een nieuwe - binnen de vijftien (15) dagen vastgestelde - afspraak, en indien de koper daar niet verschijnt, wordt hij vermoed de werken voorlopig te aanvaarden.

De koper wordt geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard als hij het goed bewoont, in gebruik neemt of verhuurt.

Het toestaan van de voorlopige oplevering samen met het geacteerde voorbehoud maakt eveneens onmiddellijk het saldo van de prijs eisbaar.

De voorlopige oplevering dekt de zichtbare gebreken en geldt als aanvaarding der werken en zal dus als aanvangsdatum gelden voor de tienjarige aansprakelijkheid betreffende de zware gebreken, die de stevigheid van het gebouw of een hoofdbestanddeel aantasten of het ongeschikt maken voor het gebruik, waarvoor het is bestemd (conform de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek - tienjarige aansprakelijkheid).

## 2) De gemeenschappelijke delen.

De opleveringsprocedure gebeurt op dezelfde wijze, met dien verstande dat zij wordt toegestaan door de vereniging

der mede-eigenaars, die beslist en vertegenwoordigd wordt op de in de basisakte beschreven wijze.

**B/ Definitieve oplevering**

Een jaar na de voorlopige oplevering nodigt de promotor de koper uit om over te gaan tot de definitieve oplevering. Gedurende de periode van één (1) jaar na de voorlopige oplevering waarborgt de promotor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes (6) maanden te rekenen na de dag dat de opdrachtgever kennis kreeg van het gebrek.

Indien de koper vaststelt dat de promotor alle gebreken heeft hersteld die tijdens de waarborgperiode aan het licht zijn gekomen, verleent hij de definitieve oplevering die wordt afgehandeld volgens de bij de voorlopige oplevering gebruikte procedure.

1) De gemeenschappelijke delen

De definitieve oplevering gebeurt op dezelfde wijze als bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

2) De privatieve delen

De definitieve oplevering van de privatieve delen gebeurt slechts voor zover de gemeenschappelijke delen reeds definitief zijn opgeleverd, volgens dezelfde procedure als de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

**VOLMACHT**

De vennootschappen-verschijnsters, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren bij deze als hun bijzondere lasthebbers aan te stellen :

[Faint text and signatures, including a large horizontal line and the number 28.]

- Me

notariële akte

Woonpl.

29;

- Mevrouw

[Rijksregister nummer : 68 00

(

76.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam

A/ te verkopen, onder de voorwaarden en bedingen van de basisakte, van de bestaande verkoopsovereenkomsten en van de onderhandse geschriften tussen hen en de kopers ondertekend : enerzijds de grondaandelen behorend tot de privatieven 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 kwotiteiten in de gemene beschreven zijn in onderhavige basisakte.

B/ 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.

C/ 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;

D/ wijzigingen of verbeteringen aan te brengen aan de statuten van het gebouw, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zich opdringen en hieromtrent alle nodige verbeterende of wijzigende basisakten te ondertekenen.

E/ In het kader van de contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen de vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien en betreffende dit alles de nodige notariële akten te ondertekenen.

F/ In voorkomend geval de notariële akte te ondertekenen houdende verkoop, afstand of toekenning van opstalrechten van lokalen bestemd voor een electriciteitscabine of andere nutsvoorziening.

G/ 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.



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

#### **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.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT KRACHTENS DE HYPOTHEEKWET**

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister, hun identiteitskaart, hun trouwboekje of de registers van de burgerlijke stand.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer wordt vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

#### **SLOTVERKLARINGEN**

I. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

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

III. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

IV. Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven. Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

V. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrij keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

VI. Onderhavige akte wordt getekend door genoemde instrumenterende notaris handelend voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P. Moulin & N.

Van der Straeten, geassocieerde notarissen" in hoedanigheid van zaakvoerder wat betreft Pierre Moulin en in hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder "Bestuursvennootschap Notaris Niek Van der Straeten" voor wat betreft Niek Van der Straeten.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 eur).

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Destelbergen.

Na vervulling van alles wat hierboven werd uiteengezet, verklaard en overeengekomen, hebben de verschijners deze akte met ons, Notaris, ondertekend, na goedkeuring van de doorhaling van / tekstblok(ken),  
/ lijn(en), / woord(en), / letter(s),  
/ getal(len), / cijfer(s) in deze akte.

