

RoG: EUR 50,00

**STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "SCHOLLAERTSHOF"  
te 9230 Wetteren, Wetterstraat 27**

*Bijlagen:*

- 1) *2 stedenbouwkundige vergunningen;*
- 2) *Verslag motivatie aandelen.*

Het jaar tweeduizend achttien.

Op vierentwintig september.

Voor mij, Meester Frank MULLER, notaris met standplaats te Stekene.

Eerste blad

**ZIJN VERSCHENEN:**

1. De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**GRONDBANK RUBAN**", met zetel te 9111 Sint-Niklaas (Belsele), Groenstraat 18, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer BE 0599.964.202, opgericht bij akte verleden voor notaris Raf Van Der Veken te Belsele op 5 maart 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 maart 2015 onder nummer 15304139, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd door de heer RUBAN Filip Hermina Albert, geboren te Sint-Niklaas op 21 september 1978, rijksregister nummer 78.09.21 227-68, wonende te 9111 Belsele, Groenstraat 18, in zijn hoedanigheid van niet-statutair zaakvoerder, hiertoe benoemd bij voormelde oprichting en handelend overeenkomstig de statuten. Hierna genoemd, de grondeigenaar.

2. De Naamloze Vennootschap "**WOCON**", met zetel te 1840 Londerzeel, Meerstraat 221, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel, BE 0459.176.719, opgericht onder de maatschappelijk benaming "WOBO CONTRACTORS" bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt, op 7 november 1996, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 20 november 1996 onder het nummer 186, waarvan de statuten laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor voornoemde notaris Eric Spruyt, te Brussel, op 17 december 2001, inhoudende de wijziging van de maatschappelijke benaming in de huidige, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 19 februari 2002 onder het nummer 65.

Hier vertegenwoordigd door "ADREBO" Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met zetel te 9190 Stekene, Kemzekestraat 9, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde onder het nummer BE 0847.547.693, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Frank Muller op 18 juli 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 31 juli 2012 onder nummer 12134844, waarvan de statuten sindsdien niet meer gewijzigd werden.

In haar hoedanigheid van bestuurder, hiertoe aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering op 28 mei 2013, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 28 juni 2013 onder het nummer 13098436, met als vaste vertegenwoordiger de heer Kris VAN HOYWEGHEN, wonende te 9190 Stekene, Kemzekestraat 9.

Hierna genoemd, de eigenaar van de constructies en/of de bouwheer.

Hierna samen "**de comparante en/of comparanten**" genoemd.

#### **I. - VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparant sub 1 is de eigenaar van het volgend onroerend goed:

##### **GEMEENTE WETTEREN, eerste afdeling**

Een onroerend complex met afhangen en grond, thans ingericht als religieus gebouw, gelegen **Wetterstraat 27**, gekadastreerd of het geweest sectie G, volgens titel en volgens recent kadaster nummer **163/K/P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van 3.920 vierkante meter.

##### **Dertigjarige oorsprong van eigendom**

Voorschreven goed behoort toe aan de eigenaar van de grond in deze om het te hebben verkregen ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Raf van der Veken, te Belsele (Sint-Niklaas), minuuthouder, met tussenkomst van notaris Thomas Dusseliers, te Knokke, op 19 september 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde onder formaliteitsnummer 54-T-26/09/2017-13608, jegens de BVBA Vigneron, te Knokke-Heist.

Laatstgenoemde heeft voorschreven goed verkregen ingevolge akte verleden voor notaris Paul Lommée, te Zedelgem, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Christian Uytterhaegen, te Wetteren, op 12 december 2011, overgeschreven alsvoren op 16 december 2011, onder referte 54-T-16/12/2011-16698, jegens de vereniging zonder winstoogmerk "Sint-Jozefgesticht", te Wetteren.

Voorschreven goed behoorde aan laatstgenoemde toe ingevolge schenking door de VZW Zusters van het Heilig en Onbevlekt hart van Maria, Houthulst te Houthulst ingevolge akte verleden voor notaris Liban Van Laeys, te Wetteren, op 1 februari 1958, regelmatig overgeschreven.

#### **Stedenbouwkundige inlichtingen**

De gemeente Wetteren beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

##### **a) Algemeen**

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de comparant zich

moeten gedragen naar al de voorschriften.

b) Verklaringen comparanten

De comparanten verklaren:

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

-geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het alhier beschreven goed,

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

-geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

-dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt door de gemeente Wetteren:

- Op 8 december 1969, met als onderwerp 'afbraak stal';
- Op **26 juni 2017**, met als onderwerp '**bouwen van 45 appartementen in 2 blokken, renovatie en uitbreiding van een bestaand gebouw**';
- Op **10 augustus 2018**, met als onderwerp '**aanpassen verhardingen, aanpassingen op BA 2017/59 (voorwaarden/lasten in functie van parkeerverordening)**'.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente Wetteren de dato 22 januari 2018 woongebied is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeepsrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex RO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Tweede blad

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 22 januari 2018.

De verschijner verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as built-attest uitgereikt voor het verkochte goed.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De gemeente Wetteren heeft met haar schrijven van 22 januari 2018 met betrekking tot voorschreven goed nog het volgende laten weten:

- "Milieuvergunning: klasse 3: opslag 10.000 l lichte stookolie, vergund op 18/12/1992;
- Het onroerend goed bevindt zich in zuiveringszone: het collectief te optimaliseren buitengebied;
- Het onroerend goed is opgenomen in een lijst van bouwkundig erfgoed;
- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Eeklo-Maldegem' en 'E40 van Aalter tot Aalst', dd. 29/04/2015;
- Gewestplan Gentse en Kanaalzone, dd. 14/09/1977;
- Gewestplanbestemmingszone: woongebied;
- Verdeling zonder verkaveling, aangevraagd door notaris Lomme, dd. 10/06/2013;
- Structuurplan Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, dd. 22/08/2000;
- Structuurplan Provinciaal ruimtelijk structuurplan, dd. 18/02/2004;
- Structuurplan Gewestelijk ruimtelijk structuurplan, dd. 19/03/2004;
- Structuurplan Gewestelijk ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, dd. 23/09/1997;
- Structuurplan-addendum aan het provinciaal ruimtelijk structuurplan (windturbines), dd. 25/08/2009;
- Structuurplan Gewestelijk ruimtelijk structuurplan (tweede herziening), dd. 17/12/2010;
- Structuurplan Partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, dd. 18/07/2012;
- Structuurplan gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (herziening), dd. 2/07/2015;
- Rooilijnplan Wetterstraat, dd. 19/05/1976;
- Rooilijnplan Koophandelstraat, dd. 7/04/1931;
- Inventaris van het bouwkundig erfgoed- Hoeve Schollaertshof en wegkapel, dd. 28/11/2014".

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO, hetwelk de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

#### **Risicozone overstromingsgebied**

Blijkens opzoeking gedaan de dato 5 januari 2018 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

#### **Integraal waterbeleid - waterparagraaf**

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierbij verkochte goed:

- gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

#### **Onroerend erfgoeddecreet**

Partijen vermelden en informeren, met toepassing van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, dat beschreven goed geen beschermd goed is overeenkomstig artikel 6.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site), noch dat haar een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend.

De partijen verklaren en informeren, met toepassing van artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet, dat voorschreven goed wél opgenomen is in één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet en meer bepaald in de inventaris van bouwkundig erfgoed als "Hoeve Schollaertshof en wegkapel".

Partijen hebben van de opname een fotokopie ontvangen en worden gewezen op de rechtsgevolgen dat aan de opname verbonden zijn, die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Ondergetekende notaris bevestigt dat bovenstaande verklaringen blijken uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikking werd gesteld, die door ondergetekende notaris werd geconsulteerd op 5 januari 2018.

De verschijners verklaren dat er in dit verband een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden zoals blijkt

Derde blad

uit het verslag van 25 mei 2018, opgesteld door BAAC Vlaanderen bvba, te Bassevelde. Uit dit verslag blijkt dat het vooronderzoek als afgerond beschouwd kan worden en het advies werd gegeven dat er geen verder onderzoek dient te gebeuren.

**Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

De partijen verklaren en uit raadpleging van de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) op 5 januari 2018 blijkt dat het goed niet getroffen is door een ondergrondse inneming.

**Stookolietank**

De verschijners verklaren dat er op voormeld goed geen stookolietank aanwezig is.

<b>Bodemdecreet</b>
---------------------

a) De comparanten verklaren dat er op de grond, voorwerp dezer, bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet.

b) De comparanten leggen de bodemattesten voor met betrekking tot het goed, afgeleverd door OVAM op 5 januari 2018, waarvan de inhoud luidt:

*"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

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

*2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).*

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

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

*Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*

*5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

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

De comparanten verklaren dat zij op de hoogte werden gebracht van de inhoud van dit bodemattest vóór de ondertekening van deze akte.

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

d) De notaris bevestigt dat alle bepalingen van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast en dat de

comparanten op de hoogte werden gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór de ondertekening van deze akte.

De notaris wijst de comparanten er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, en dat dit niet verhindert dat de regels m.b.t. tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### HOOFDSTUK 1 - Recht van opstal

Vierde blad

De BVBA Grondbank Ruban, grondeigenaar in deze, heeft in een notariële akte, verleden voor ondergetekende notaris op 7 februari 2018, overgeschreven alsvoren onder formaliteitsnummer 54-T-20/02/2018-02217, een recht van opstal verleend aan NV Wocon, voornoemd, met betrekking tot een gebouwencomplex, bestaande uit 45 wooneenheden met bijhorende faciliteiten, voor een duur van 2 jaar, te rekenen vanaf 19 september 2017.

#### HOOFDSTUK 2 - VESTIGING MEDE-EIGENDOM en RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING en DEELVERENIGINGEN ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en de op te richten gebouwen te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat het complex opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) Een privaatief deel;
- b) Een aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van de **"Residentie Schollaertshof"** te Wetteren. Zij heeft haar zetel in Blok A.

#### Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

Gezien de aard en de samenstelling van het op te richten gebouw is het wenselijk om naast de vereniging van mede-eigenaars (met rechtspersoonlijkheid), eveneens deelverenigingen te creëren. Die feitelijke deelverenigingen (zonder rechtspersoonlijkheid) worden enkel opgericht voor beheersdoeleinden.

De afzonderlijke deelverenigingen (hierna genaamd deelgebouwen) kunnen bijeenkomen voor zaken die specifiek bestemd zijn voor het gebruik en beheer voor de particuliere binnen die vereniging, zogenaamd particuliere gemene delen. Deze deelverenigingen kunnen enkel beslissingen voorbereiden met betrekking tot die particuliere gemene delen, nadien te bekrachtigen op de eerstvolgende algemene vergadering (art. 577-7, §1, 2°, g BW). Voor zoveel als nodig zal de eerste algemene vergadering de feitelijke deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid bekrachtigen.

Vanaf 1 januari 2019 zal over beslissingen waarvan de kosten enkel toekomen aan een gedeelte van de mede-eigenaars enkel kunnen gestemd worden door deze mede-eigenaars die de kosten ervan zullen betalen.

Het gebouwencomplex wordt opgesplitst in 4 deelgebouwen (Blok A; B; C en D), zoals hierna vermeld.

### HOOFDSTUK 3 - AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparanten hebben mij, notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven, doch niet ter overschrijving worden aangeboden.

1) Een voor eensluidend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wetteren op 26 juni 2017 en op 10 augustus 2018.

2) De bouwplannen, opgemaakt door architect Steven Vrebos van StevenALICE Architects, te Brussel en goedgekeurd als voorzeggd, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **referte-nummer 42025-10366**, welke niet ter registratie noch ter overschrijving worden aangeboden.

3) De met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

### HOOFDSTUK 4 - SAMENSTELLING VAN HET COMPLEX

Het gebouwencomplex zal opgericht worden op het perceel gekend ten kadaster, sectie G, nummer 0163/K/P0000, uitvoerig hierboven omschreven, welke zal omvatten:

- **Blok A** bestaande uit 14 woonegelegenheden.
- **Blok B** bestaande uit 20 woonegelegenheden.
- **Blok C** bestaande uit 11 woonegelegenheden (deels bestaande uit woningen en deels bestaande uit appartementen).
- **Blok D** bestaande uit een ondergronds garagecomplex met autostaanplaatsen.

Het gebouwencomplex zal gesplitst worden in volgende entiteiten waarvan de privatieve en gemeenschappelijke delen hierna uitvoerig zullen worden beschreven:

- 1) Blok A zal hierna verder genoemd worden 'Residentie Schollaertshof Blok A'.
- 2) Blok B zal hierna verder genoemd worden 'Residentie Schollaertshof Blok B'.
- 3) Blok C zal hierna verder genoemd worden 'Residentie Schollaertshof Blok C'.
- 4) Blok D zal hierna verder genoemd worden 'Residentie Schollaertshof Blok D'.

Vijfde blad

'Residenties Schollaertshof A/B/C/D zullen samen 'Residentie Schollaertshof' genoemd worden.

#### HOOFDSTUK 5 - GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN

De eigenaar verklaart zich het recht voor te behouden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. Eén of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen;
2. Een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;
3. Twee of meer privatieve kavels samen te voegen;
4. Sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen.

5. 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.

6. Bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de

voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.

#### **Mandaat**

De comparant zal 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 eigenaar onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

### **HOOFDSTUK 6 - POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De notaris wijst op de verplichtingen opgenomen in het koninklijk besluit van 22 maart 2006 tot wijziging van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

### **HOOFDSTUK 7 - ERFDIENSTBAARHEDEN**

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privaatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparante en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

Comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor alle mogelijke erfdiensbaarheden te vestigen ten laste van huidig complex, in voordeel van aanpalende eigendommen, waarvan zij thans of later eigenaar zouden zijn of worden; meer bepaald rechten van doorgang, uitweg en overgang, leidingen, dakdrup, zichten, enzovoort; en dit zonder dat de eigenaars van privaatieven in huidig complex hiervoor enige vergoeding

zullen kunnen eisen van wie dan ook (behoudens deelname in de kosten van onderhoud en herstelling).

De comparanten verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van de erfdienstbaarheden hierna gemeld, welke opgenomen werd in de eigendomstitel dd. 19 september 2017 + vermeld in voormelde stedenbouwkundige inlichtingen:

*"Het goed is bezwaard met een erfdienstbaarheid van openbaar nut voor opruiming van struikgewas naast spoorwegen en buurtspoorwegen".*

## Zesde blad

De comparanten verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor-of nadeel van het goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van hetgeen volgt:

### 1) Erfdienstbaarheid van gemeenschappelijke bouwstijl

Comparanten vestigen bij deze een erfdienstbaarheid van gemeenschappelijke bouwstijl tussen deelgebouwen A en B. Zulks betekent dat alle bouwwerken qua stijl en karakter bij elkaar aansluiten, niet alleen bij de oprichting, conform de voormelde uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen, maar ook na de oprichting van de gebouwen als zodanig in stand dient gehouden te worden.

De gemeenschappelijke bouwstijl wordt gekenmerkt door het uniform karakter van de verschillende gebouwen en bijgebouwen, onder meer inzake bouwmaterialen, muren, gevels en raampartijen. Dit uniform karakter dient o.a. ook doorgetrokken te worden naar de groenvoorzieningen in de gemeenschappelijke tuinen.

De erfdienstbaarheid van gemeenschappelijke bouwstijl impliceert dat alle bouwwerken hun oorspronkelijke stijl en karakter moeten blijven behouden.

Alle beslissingen met betrekking tot deze gemeenschappelijke bouwstijl zoals hiervoor beschreven dienen genomen te worden met 3/4<sup>de</sup> meerderheid van de stemmen.

### 2) Erfdienstbaarheid van overgang

De comparant vestigt hierbij een recht van overgang over voormeld perceel (zowel heersend als lijdend erf), zodat dit kan uitgeoefend worden zoals aangeduid op voormelde bouwplannen.

Dit recht kan enkel uitgeoefend worden door de brandweer, overeenkomstig het brandweeraadvies, waarin in de stedenbouwkundige vergunning het volgende vermeld staat:

*"§1.1: elke bouwlaag dient voorzien van ten minste één gevelopening bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer (bereik draagt 10m) en van waaruit alle appartementen op deze*

*bouwlaag toegankelijk zijn (...)"*.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend zijn. Zij zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.

Deze erfdienstbaarheid is volledig gratis en kosteloos toegestaan en aanvaard.

### 3) Erfdienstbaarheid tot het geven van toegang tot de individuele tuinen

De eigenaar(s) van een gelijkvloerse privaatieve kavel, begunstigd met het privaatief eigendomsrecht van een tuin, een voortuin of een groenzone, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privaatieve kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privaatieve kavel, het tijdelijk plaatsen, toe te staan, van een ladder, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings-, of bouwwerken.

Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende privaatieve kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de drie weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.

De eigenaar of bewoner zal eveneens moeten gedogen dat er onderhoud of herstellingswerken gebeuren aan de erin liggende riolering, water- en/of toezichtputten en andere leidingen. De putten en rioleringen zullen toegankelijk moeten blijven voor eventuele inspectie en controle.

## **HOOFDSTUK 8 - VOORBEHOUD/SCHIEDINGSMUREN**

De comparant-bouwheer behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de opgerichte of op te richten gebouwen of in de tuinen, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in deze beschreven.

De aan te bouwen scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

De comparant-bouwheer alleen heeft, en dit zolang hij eigenaar is van minstens één privaatieve kavel in dit gebouwencomplex, recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren, op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparant-bouwheer heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor comparant-bouwheer, noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welk danige reden ook de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straffe van schadevergoeding in geval van weigering.

## II. - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

### HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

#### GEMEENTE WETTEREN, eerste afdeling

Een perceel grond met op te richten constructies en de renovatie en uitbreiding van een bestaand gebouw, met afhangen en grond, gelegen **Wetterstraat 27**, gekadastraerd of het geweest sectie G, volgens titel en volgens recent kadaster nummer 163/K/P0000, met een totale oppervlakte volgens titel en kadaster van 3.920 vierkante meter. Bestaande uit:

- a) 2 appartementsblokken (Blok A en B);
- b) 1 appartementen-en woningencomplex (Blok C);
- c) een ondergronds garagecomplex (Blok D).

#### Nieuw gereserveerde perceelnummers:

Voor Blok A: G/163/L/P0001;

Voor Blok B: G/163/L/P0002;

Voor Blok C: G/163/L/P0003;

Voor Blok D: G/163/L/P0004.

Dit gebouwencomplex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit private delen die uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

### HOOFDSTUK 2 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

#### A) Wat betreft de op te richten Blok A genaamd 'Residentie Schollaertshof Blok A'

##### 1 - Beschrijving van de plaats van oprichting

Het gebouw wordt opgericht op hierboven gemeld perceel grond, gelegen aan de Wetterstraat, genaamd 'Residentie Schollaertshof Blok A' en omvat 14 woonegelegenheden.

## **2 - Opsomming privatieve kavels**

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

Elke kavel is samengesteld uit:

- Privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn;
- Privatieve gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeelde aan alle mede-eigenaars van residentie 'Schollaertshof Blok A' toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van mede-eigenaars;
- De gemene delen zijn verdeeld in tweeduizend vijfhonderd vijftien/tienduizendsten (2.515/10.000sten) in de algemeen gemene delen en tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) in de particuliere gemene delen van Blok A.

### **3.1 - Opsomming privatieve kavels in 'Residentie Schollaertshof Blok A'**

A) GELIJKVLOERSE VERDIEPING
-----------------------------

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden er zich 4 appartementen gemerkt "A01"; "A02"; "A03" en "A04".

- Een **appartement gemerkt "A01" (type 1)**, partitienummer G/163/L/P0005, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

Honderd vijftachtig/tienduizendsten (185/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zevenhonderd vijftendertig/tienduizendsten (735/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Een **appartement gemerkt "A02"**, partitienummer G/163/L/P0006, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

Honderdnegentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de

algemeen gemeenschappelijke delen en zevenhonderd vijftig/tienduizendsten (755/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Een **appartement gemerkt "A03"**, partitienummer G/163/L/P0007, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderdnegentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zevenhonderd vijftig/tienduizendsten (755/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

**Achtste blad**

- Een **appartement gemerkt "A04" (type 1)**, partitienummer G/163/L/P0008, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negenentachtig/tienduizendsten (189/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zevenhonderd éénenvijftig/tienduizendsten (751/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

B) EERSTE VERDIEPING
----------------------

Op de eerste verdieping bevinden er zich 4 appartementen gemerkt "A11"; "A12"; "A13" en "A14".

- Het **appartement gemerkt "A11", (type 2)**, partitienummer G/163/L/P0009, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomsas, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd zevenzeventig/tienduizendsten (177/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zevenhonderd en vier/tienduizendsten (704/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Het **appartement gemerkt "A12", (type 3)**, partitienummer G/163/L/P0010, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Een berging, leefruimte met open keuken, terras, een badkamer, 2 slaapkamers en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd zesenzeventig/tienduizendsten (176/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zevenhonderd/

tienduizendsten (700/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Het **appartement gemerkt "A13", (type 4)**, partitienummer G/163/L/P0011, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, een terras, een berging, een badkamer en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd zesennegentig/tienduizendsten (696/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Het **appartement gemerkt "A14", (type 2)**, partitienummer G/163/L/P0012, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomsas, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd drieënzeventig/tienduizendsten (173/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd achtentachtig/tienduizendsten (688/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

C) TWEEDE VERDIEPING
----------------------

Op de tweede verdieping bevinden er zich 4 appartementen gemerkt "A21"; "A22"; "A23" en "A24".

- Het **appartement gemerkt "A21", (type 2)**, partitienummer G/163/L/P0013, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomsas, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd zevenenzeventig/tienduizendsten (177/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd en vier/tienduizendsten (704/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Het **appartement gemerkt "A22", (type 3)**, partitienummer G/163/L/P0014, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging, 2 slaapkamers en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd zesenzeventig/tienduizendsten (176/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd/tienduizendsten (700/10.000 sten) in de particulier

gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Het **appartement gemerkt "A23", (type 4)**, partitienummer G/163/L/P0015, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd zesennegentig/tienduizendsten (696/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

**Negende blad**

- Het **appartement gemerkt "A24", (type 2)**, partitienummer G/163/L/P0016, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Een inkomsas, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd drieënzeventig/tienduizendsten (173/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd achtentachtig/tienduizendsten (688/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

D) DERDE VERDIEPING
---------------------

Op de derde verdieping bevinden er zich 2 appartementen gemerkt "A31" en "A32".

- Een **appartement gemerkt "A31",** partitienummer G/163/L/P0017, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Een berging, leefruimte met open keuken, terras, badkamer, 2 slaapkamers en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd éénentachtig/tienduizendsten (181/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd twintig/tienduizendsten (720/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

- Een **appartement gemerkt "A32",** partitienummer G/163/L/P0018, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Een inkomsas, leefruimte met open keuken, terras, badkamer, 2 slaapkamers en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd achtenzeventig/tienduizendsten (178/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd en acht/tienduizendsten (708/10.000 sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

### **3.2 - Onderdelen van de private kavel**

Maken deel uit van de eerder beschreven kavel, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

#### **a) Binnen de kavel:**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding van de terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavel, de deuren van de private afhankelijkheden;
- Het uitzicht en het schilderen van de inkomdeur van een appartement evenwel tot de bevoegdheid van de algemene vergadering zoals wordt vermeld onder het artikel 3 uitzicht van private kavel in het reglement van mede-eigendom;
- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlofoon en deuropener. Het onderhoudscontract behoort evenwel tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

#### **b) Buiten de kavel:**

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen.

### **3.3. - Particulier gemeenschappelijke delen in Blok A:**

- het dak met zijn bekleding en rookkoepel;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de centrale inkomhal op de gelijkvloerse verdieping met toegang tot de lift en de trap;
- de berging dienstig voor de gemeenschap, gelegen op de 3<sup>de</sup> verdieping; Deze berging is enkel toegankelijk door de syndicus en zal gebruikt worden voor opslag van reservebouwmaterialen. Zij zal niet kunnen gebruikt

**Tiende blad**

- worden door de mede-eigenaars.
- het sas/de doorgang naar het aangelegde pad voor toegang te hebben tot het ondergronds garagecomplex;
  - de parlofooninstallatie buiten op de gevel (met uitzondering van de privatieve binnentoestellen in de privatieve kavels);
  - de traphal met trappen naar de verdiepingen;
  - de lift met lifthallen en liftschacht. Deze lift is enkel toegankelijk voor de bewoners van blok A;
  - de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
  - het onderhoud van de gang;
  - de terrassen (met uitsluiting van de privatieve bekleding);
  - de voor- en achtergevels;
  - de bekleding van de scheidsgevels;
  - de dragende muren en betonnen geraamten;
  - de afsluitingen;
  - de gemeenschappelijke verluchtingleidingen en verluchttingsroosters;
  - de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, en voor zover deze voor gemeenschappelijke geledingen dienstig zijn; de schouwen (bovendaks);
  - de dakconstructies met dakbedekking en dekstenen;
  - de lift en de liftinstallatie;
  - de technische installatie van de toegangscontrole;
  - de brandpreventie/bestrijding toestellen;
  - de trapbekleding, de trapballustrade, de traphal-koepel; de noodverlichting en-installatie; en alle signalisatie;
  - de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de verschillende verdiepingen onderling van een deelgebouw;
  - de koker-afdichtingen in de traphallen en lifthallen; de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen in de traphal en de inkomhal, alsook bevloeringen, plafonds, binnendeuren, wandafwerkingen van de traphal en de inkomhal;
  - alle werken welke dienen uitgevoerd te worden aan privatieve delen, dienende tot herstelling of verbetering van een gemeenschappelijk deel van het deelgebouw;
  - verder alle delen en zaken die uitsluitend ten dienste zijn van Blok A en die gemeenschappelijk zijn ingevolge algemeen geldende rechtsopvattingen, behoudens afwijkende bepalingen in huidige akte.

**B) Wat betreft het op te richten Blok B genaamd 'Residentie**

## Schollaertshof Blok B'

### 1 - Beschrijving van de plaats van oprichting:

Het gebouw wordt opgericht op hierboven gemeld perceel grond, gelegen aan de Wetterstraat, genaamd 'Residentie Schollaertshof Blok B' en omvat 20 woonegelegenheden.

### 2 - Opsomming privatieve kavels

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

Elke kavel is samengesteld uit:

- Privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn;
- Privatieve gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars van residentie 'Schollaertshof Blok B' toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van mede-eigenaars;
- De gemene delen zijn verdeeld in drieduizend zeventienhonderd negenenvijftig/tienduizendsten (3.759/10.000sten) in de algemeen gemene delen en tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) in de particuliere gemene delen van Blok B.

### 3.1. - Opsomming privatieve kavels in 'Residentie Schollaertshof Blok B', meer bepaald in Blok B

A) GELIJKVLOERSE VERDIEPING
-----------------------------

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden er zich 6 appartementen gemerkt "B01"; "B02"; "B03"; "B04"; "B05" en "B06".

- Een **appartement gemerkt "B01" (type 1)**, partitienummer G/163/L/P0019, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vierennegentig/tienduizendsten (194/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd zestien/tienduizendsten (516/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B02"**, partitienummer G/163/L/P0020, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
Tweehonderd en twee/tienduizendsten (202/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd zevenendertig tienduizendsten (537/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B03"**, partitienummer G/163/L/P0021, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd veertig/tienduizendsten (540/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B04"**, partitienummer G/163/L/P0022, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd achttien/tienduizendsten (218/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd tachtig/tienduizendsten (580/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B05"**, partitienummer G/163/L/P0023, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd negentien/tienduizendsten (219/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd drieëntachtig tienduizendsten (583/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B06", (type 1)**, partitienummer G/163/L/P0024, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers en een terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vierentachtig/tienduizendsten (184/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd negenentachtig/tienduizendsten (489/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

Elfde blad

B) EERSTE VERDIEPING :
------------------------

Op de eerste verdieping bevinden er zich 6 appartementen gemerkt "B11"; "B12"; "B13"; "B14"; "B15" en "B16".

- Een **appartement gemerkt "B11", (type 2)**, partitienummer G/163/L/P0025, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Een inkomsas, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vierenzeventig/tienduizendsten (174/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd drieënzestig/tienduizendsten (463/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B12", (type 3)**, partitienummer G/163/L/P0026, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging, 2 slaapkamers en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negenenzeventig/tienduizendsten (179/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd zesenzeventig/tienduizendsten (476/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B13", (type 4)**, partitienummer G/163/L/P0027, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd éenenzeventig/tienduizendsten (171/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd vijfenvijftig/tienduizendsten (455/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B14", (type 5)**, partitienummer G/163/L/P0028, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negenenzeventig/tienduizendsten (179/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd zesenzeventig/tienduizendsten (476/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B15", (type 6)**, partitienummer G/163/L/P0029, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd tweeënzeventig/tienduizendsten (172/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd achtenvijftig/tienduizendsten (458/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

#### Twaalfde blad

- Een **appartement gemerkt "B16", (type 2)** partitienummer G/163/L/P0030, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomsas, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd viereënzeventig/tienduizendsten (174/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd drieënzestig/tienduizendsten (463/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

C) TWEDE VERDIEPING
---------------------

Op de tweede verdieping bevinden er zich 6 appartementen gemerkt "B21"; "B22"; "B23"; "B24"; "B25" en "B26".

- Een **appartement gemerkt "B21", (duplex)**, partitienummer G/163/L/P0031, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *op de tweede verdieping:* een inkomsas, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 1 slaapkamer;

- *op de derde verdieping:* W.C., een berging en 1 slaapkamer.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd achtentachtig/tienduizendsten (188/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd/tienduizendsten (500/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B22", (type 3)**, partitienummer G/163/L/P0032, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging, 2 slaapkamers en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd drieëntachtig/tienduizendsten (183/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd zevenentachtig/tienduizendsten (487/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B23", (type 4)**, partitienummer G/163/L/P0033, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd ééenzeventig/tienduizendsten (171/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd vijftig/tienduizendsten (455/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B24", (type 5)**, partitienummer G/163/L/P0034, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd drieëntachtig/tienduizendsten (183/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd zeventig/tienduizendsten (487/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B25", (type 6)** partitienummer G/163/L/P0035, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vijftenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vierhonderd zesenzestig/tienduizendsten (466/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

- Een **appartement gemerkt "B26", (duplex)**, partitienummer G/163/L/P0036, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *op de tweede verdieping:* een inkom, leefruimte met open keuken, een badkamer, een terras, een berging en 1 slaapkamer;

- *op de derde verdieping:* W.C., een berging en 1 slaapkamer.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd achtentachtig/tienduizendsten (188/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd/tienduizendsten (500/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

C) DERDE VERDIEPING
---------------------

Op de derde verdieping bevinden zich 2 appartementen gemerkt

"B31" en "B32" (met uitzondering van de duplexappartement "B21" en "B26", welke gelegen zijn op de tweede én de derde verdieping):

- **Een appartement gemerkt "B31",** partitienummer G/163/L/P0037, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomkas, leefruimte met open keuken, berging, een terras, een badkamer en 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negenennegentig/tienduizendsten (199/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd negenentwintig/tienduizendsten (529/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

Dertiende blad

- **Een appartement gemerkt "B32",** partitienummer G/163/L/P0038, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Een inkomkas, leefruimte met open keuken, berging, een terras, een badkamer, 2 slaapkamers en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en vijfhonderd veertig/tienduizendsten (540/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok B.

### **3.2. - Onderdelen van de privaatieve kavels**

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

#### **a) Binnen de kavel:**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- Het uitzicht en het schilderen van de inkomdeur van een appartement evenwel tot de bevoegdheid van de algemene vergadering zoals wordt vermeld onder het artikel 3

- uitzicht van privaatieve kavels in het reglement van mede-eigendom;
- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlofoon en deuropener. Het onderhoudscontract behoort evenwel tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars.
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

**b) Buiten de kavel:**

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen.

**3.3. - Particulier gemene delen in Blok B:**

- het dak met zijn bekleding en rookkoepel;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de centrale inkomhal op de gelijkvloerse verdieping met toegang tot de lift en de trap;
- de berging dienstig voor de gemeenschap, gelegen op de 3<sup>de</sup> verdieping. Deze berging is enkel toegankelijk door de syndicus en zal gebruikt worden voor opslag van reservebouwmaterialen. Zij zal niet kunnen gebruikt worden door de mede-eigenaars;
- het sas/de doorgang naar het aangelegde pad voor toegang te hebben tot het ondergronds garagecomplex;
- de parlofooninstallatie buiten op de gevel (met uitzondering van de privaatieve binnentoestellen in de privaatieve kavels);
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de traphal met trappen naar de verdiepingen;
- de lift met lifthallen en liftschacht. Deze lift is enkel toegankelijk voor de bewoners van blok B;
- de terrassen (met uitsluiting van de privaatieve bekleding);
- de voor- en achtergevels;
- het onderhoud van de gang;
- de bekleding van de scheidsgevels;
- de dragende muren en betonnen geraamten;
- de afsluitingen;
- de gemeenschappelijke verluchtingleidingen en verluchtingsroosters;
- de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, en voor zover deze voor gemeenschappelijke geledingen dienstig zijn; de

- schouwen (bovendaks);
- de dakconstructies met dakbedekking en dekstenen;
- de lift en de liftinstallatie;
- de technische installatie van de toegangscontrole;
- de brandpreventie/bestrijding toestellen;
- de trapbekleding, de trapballustrade, de traphal-koepel; de noodverlichting en-installatie; en alle signalisatie;
- de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de verschillende verdiepingen onderling van een deelgebouw;
- de koker-afdichtingen in de traphallen en lifthallen; de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen in de traphal en de inkomhal, alsook bevloeringen, plafonds, binnendeuren, wandafwerkingen van de traphal en de inkomhal;
- alle werken welke dienen uitgevoerd te worden aan privatieve delen, dienende tot herstelling of verbetering van een gemeenschappelijk deel van het deelgebouw;
- verder alle delen en zaken die uitsluitend ten dienste zijn van Blok B en die gemeenschappelijk zijn ingevolge algemeen geldende rechtsopvattingen, behoudens afwijkende bepalingen in huidige akte.

**C) Wat betreft de op te richten Blok C genaamd 'Residentie Schollaertshof Blok C'**

**1 - Beschrijving van de plaats van oprichting**

Het gebouw wordt opgericht op hierboven gemeld perceel grond, genaamd 'Residentie Schollaertshof Blok C' en omvat 11 woongelegenheden.

**2 - Opsomming privatieve kavels**

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

Elke kavel is samengesteld uit:

- Privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn;
- Privatieve gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars van residentie 'Schollaertshof Blok C' toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van mede-eigenaars;
- De gemene delen zijn verdeeld in tweeduizend vijfhonderd drieëndertig/ tienduizendsten (2.533/10.000sten) in de algemeen gemene delen en tienduizend/tienduizendsten

(10.000/10.000sten) in de particuliere gemene delen van deelgebouw C.

### **3.1 - Opsomming privatieve kavels in 'Residentie Schollaertshof Blok C', meer bepaald in Blok C**

Blok C bestaat uit een appartementen- en woningencomplex, omvattende in totaal 6 woningen en 5 appartementen:

- Een **woning gemerkt "C01"**, partitienummer G/163/L/P0091, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- *Op de gelijkvloerse verdieping:* living met open keuken, berging, W.C., terras.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter de woning.

- *op de eerste verdieping:* 2 slaapkamers en een badkamer;

- *op de tweede verdieping:* 2 slaapkamers en een badkamer;

- *op de derde verdieping:* toegangsluik met zolderberging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Driehonderd zevenendertig/tienduizendsten (337/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en duizend driehonderd dertig/tienduizendsten (1.330/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **appartement gemerkt "C02"**, gelegen op het **gelijkvloers**, partitienummer G/163/L/P0039, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- living met open keuken, badkamer, 2 slaapkamers, W.C., terras en de kelderberging.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter het appartement.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd vierentwintig/tienduizendsten (224/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en achthonderd vierentachtig/tienduizendsten (884/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **appartement gemerkt "C03"**, gelegen op het **gelijkvloers**, partitienummer G/163/L/P0040, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- Living met open keuken, badkamer, 2 slaapkamers, W.C., terras en de kelderberging.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter het appartement.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd dertig/tienduizendsten (230/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en negenhonderd en acht/tienduizendsten (908/10.000sten) in de particulier

gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **woning gemerkt "C04"**, partitienummer G/163/L/P0092, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *Op de gelijkvloerse verdieping:* living met open keuken, berging, W.C., terras.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter de woning.

- *op de eerste verdieping:* een badkamer, een berging, 1 slaapkamer;

- *op de tweede verdieping:* 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd achtentwintig/tienduizendsten (228/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en negenhonderd/tienduizendsten (900/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **woning gemerkt "C05"**, partitienummer G/163/L/P0093, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *Op de gelijkvloerse verdieping:* living met open keuken, berging, W.C.; terras.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter de woning.

- *op de eerste verdieping:* een badkamer, een berging, 1 slaapkamer;

- *op de tweede verdieping:* 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd zevenentwintig/tienduizendsten (227/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en achthonderd zesennegentig/tienduizendsten (896/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **woning gemerkt "C06"**, partitienummer G/163/L/P0094, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *Op de gelijkvloerse verdieping:* living met open keuken, berging, W.C., terras.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter de woning.

- *op de eerste verdieping:* een badkamer, een berging, 1 slaapkamer;

- *op de tweede verdieping:* 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd achtentwintig/tienduizendsten (228/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en negenhonderd/tienduizendsten (900/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

Vijftiende blad

- Een **woning gemerkt "C07"**, partitienummer G/163/L/P0095, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *Op de gelijkvloerse verdieping:* living met open keuken, berging, W.C., terras.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter de woning.

- *op de eerste verdieping:* een badkamer, 1 slaapkamer, een berging;

- *op de tweede verdieping:* 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd negentwintig/tienduizendsten (229/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en negenhonderd en vier/tienduizendsten (904/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **woning gemerkt "C08"**, partitienummer G/163/L/P0096, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *Op de gelijkvloerse verdieping:* living met open keuken, berging, W.C., terras.

Het exclusief gebruiks-en genotsrecht van de aanpalende tuin, gelegen achter de woning;

- *op de eerste verdieping:* een badkamer, een berging, 1 slaapkamer;

- *op de tweede verdieping:* 2 slaapkamers.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd zevenenzeventig/tienduizendsten (277/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en duizend vijffennegentig/tienduizendsten (1.095/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **appartement gemerkt "C11" (duplex)**, partitienummer G/163/L/P0041, omvattende:

- *op de eerste verdieping:* een badkamer, een berging, 2 slaapkamers;

- *op de tweede verdieping:* een leefruimte met open keuken, een (dak)terras, een berging, W.C.;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negentachtig/tienduizendsten (189/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zevenhonderd zesenviertig/tienduizendsten (746/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een **appartement gemerkt "C12" (duplex)**, partitienummer G/163/L/P0042, omvattende:

- *op de eerste verdieping:* een badkamer, een berging, 2 slaapkamers;

- op de tweede verdieping: een leefruimte met open keuken, een (dak)terras, een berging, W.C.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negenentachtig/tienduizendsten (189/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd zesenvestig/tienduizendsten (746/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

- Een appartement gemerkt "C13", gelegen op de 1<sup>ste</sup> verdieping, partitienummer G/163/L/P0043, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met open keuken, 2 slaapkamers, een badkamer en een berging.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en zeshonderd éénennegentig/tienduizendsten (691/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok C.

Zestiende blad

### **3.2 - Onderdelen van de privaatieve kavels**

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

#### **a) Binnen de kavel:**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding van de terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- Het uitzicht en het schilderen van de inkomdeur van een appartement evenwel tot de bevoegdheid van de algemene vergadering zoals wordt vermeld onder het artikel 3 uitzicht van privaatieve kavels in het reglement van mede-eigendom;
- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlofoon en deuropener. Het onderhoudscontract behoort evenwel tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars;

- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

**b) Buiten de kavel:**

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen.

**3.3. - Particulier gemeenschappelijke delen in Blok C:**

- het dak met zijn bekleding en rookkoepel;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de centrale inkomhal op de gelijkvloerse verdieping met toegang tot de trap/appartementen van blok C;
- de traphal met trappen naar de verdiepingen;
- het sas/de doorgang naar het aangelegde pad voor toegang te hebben tot het ondergronds garagecomplex;
- de terrassen (met uitsluiting van de private bekleding);
- de voor- en achtergevels;
- de bekleding van de scheidsgevels;
- de dragende muren en betonnen geraamten;
- de afsluitingen;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- het onderhoud van de gang;
- de gemeenschappelijke verluchtingleidingen en verluchttingsroosters;
- de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, en voor zover deze voor gemeenschappelijke geledingen dienstig zijn; de schouwen (bovendaks);
- de dakconstructies met dakbedekking en dekstenen;
- de technische installatie van de toegangscontrole;
- de brandpreventie/bestrijding toestellen;
- de trapbekleding, de trapballustrade, de traphal-koepel; de noodverlichting en-installatie; en alle signalisatie;
- de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de verschillende verdiepingen onderling van een deelgebouw;
- de koker-afdichtingen in de traphallen en lifthallen; de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen in de traphal en de inkomhal, alsook bevloeringen, plafonds, binnendeuren, wandafwerkingen van de traphal en de inkomhal;
- de parlofooninstallatie buiten op de gevel (met uitzondering van de private binnentoestellen in de

- privatieve kavels);
- alle werken welke dienen uitgevoerd te worden aan privatieve delen, dienende tot herstelling of verbetering van een gemeenschappelijk deel van het deelgebouw;
- verder alle delen en zaken die uitsluitend ten dienste zijn van Blok C en die gemeenschappelijk zijn ingevolge algemeen geldende rechtsopvattingen, behoudens afwijkende bepalingen in huidige akte.

Zeventiende blad

**D) Wat betreft de op te richten Blok D genaamd 'Residentie Schollaertshof Blok D'.**

**1 - Beschrijving van de plaats van oprichting**

Het gebouw wordt opgericht onder voormelde Blok A en Blok B, genaamd 'Schollaertshof Blok D' en omvat 47 parkeerplaatsen (inclusief 4 parkeerplaatsen gereserveerd voor invaliden).

**2 - Opsomming privatieve kavels**

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

Elke kavel is samengesteld uit:

- Privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn;
- Privatieve gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars van residentie 'Schollaertshof Blok D' toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van mede-eigenaars;
- De gemene delen zijn verdeeld in duizend honderd drieënnegentig/tienduizendsten (1.193/ 10.000sten) in de algemeen gemene delen tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) in de particuliere gemene delen van Blok D.

**3.1 - Opsomming privatieve kavels in 'Residentie Schollaertshof Blok D'.**

Blok D bestaat uit een ondergronds garagecomplex, gelegen onder de appartementencomplexen "blok A" en "blok B", in te rijden via de Wetterstraat.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 1, partitienummer G/163/L/P0044, omvattende:**

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
Voor zesentwintig/tienduizendsten (26/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd negentien/tienduizendsten (219/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 2 (voor mindervalide),** partitienummer G/163/L/P0045, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor drieëndertig/tienduizendsten (33/10.000 sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd éénenzestig/tienduizendsten (261/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 3,** partitienummer G/163/L/P0046, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 4,** partitienummer G/163/L/P0047, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 5,** partitienummer G/163/L/P0048, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor zevenentwintig/tienduizendsten (27/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd zesentwintig/tienduizendsten (226/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 6,** partitienummer G/163/L/P0049, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor achtentwintig/tienduizendsten (28/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd tweeëndertig/tienduizendsten (232/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 7,**  
partitienummer G/163/L/P0050, omfattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor zevenentwintig/tienduizendsten (27/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd zesentwintig/tienduizendsten (226/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

Achttiende blad

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 8,**  
partitienummer G/163/L/P0051, omfattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 9,**  
partitienummer G/163/L/P0052, omfattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 10,**  
partitienummer G/163/L/P0053, omfattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 11,**

partitienummer G/163/L/P0054, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 12,**  
partitienummer G/163/L/P0055, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en twaalf/tienduizendsten (212/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 13,**  
partitienummer G/163/L/P0056, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000 sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 14,**  
partitienummer G/163/L/P0057, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 15,**  
partitienummer G/163/L/P0058, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en twaalf/tienduizendsten (212/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 16,**  
partitienummer G/163/L/P0059, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**Negentiende blad**

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 17,**  
partitienummer G/163/L/P0060, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 18,**  
partitienummer G/163/L/P0061, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 19,**  
partitienummer G/163/L/P0062, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en twaalf/tienduizendsten (212/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 20,**  
partitienummer G/163/L/P0063, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 21,**  
partitienummer G/163/L/P0064, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 22,**  
partitienummer G/163/L/P0065, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000 sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 23,**  
partitienummer G/163/L/P0066, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 24,**  
partitienummer G/163/L/P0067, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 25,**  
partitienummer G/163/L/P0068, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier

gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 26,**  
partitienummer G/163/L/P0069, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

#### Twintigste blad

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 27,**  
partitienummer G/163/L/P0070, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 28,**  
partitienummer G/163/L/P0071, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 29,**  
partitienummer G/163/L/P0072, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 30,**  
partitienummer G/163/L/P0073, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en

twalf/tienduizendsten (212/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 31,** partitienummer G/163/L/P0074, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 32,** partitienummer G/163/L/P0075, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 33 (voor mindervalide),** partitienummer G/163/L/P0076, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor éénendertig/tienduizendsten (31/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd negenenveertig/tienduizendsten (249/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 34,** partitienummer G/163/L/P0077, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 35,** partitienummer G/163/L/P0078, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de

algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 36,** partitienummer G/163/L/P0079, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor negenentwintig/tienduizendsten (29/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd

**Eenentwintigste blad** zevenendertig/tienduizendsten (237/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 37,** partitienummer G/163/L/P0080, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor zesentwintig/tienduizendsten (26/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd negentien/tienduizendsten (219/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 38,** partitienummer G/163/L/P0081, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor zevenentwintig/tienduizendsten (27/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd zesentwintig/tienduizendsten (226/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 39,** partitienummer G/163/L/P0082, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 40,** partitienummer G/163/L/P0083, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 41,** partitienummer G/163/L/P0084, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor achtentwintig/tienduizendsten (28/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd tweeëndertig/tienduizendsten (232/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 42 (voor mindervalide),** partitienummer G/163/L/P0085, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor éénendertig/tienduizendsten (31/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd negenenveertig/tienduizendsten (249/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 43,** partitienummer G/163/L/P0086, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 44 (voor mindervalide),** partitienummer G/163/L/P0087, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor éénendertig/tienduizendsten (31/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd negenenveertig/tienduizendsten (249/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 45,** partitienummer G/163/L/P0088, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 46,**  
partitienummer G/163/L/P0089, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

**Tweëntwintigste blad** Voor vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd en drie/tienduizendsten (203/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

**De ondergrondse autostaanplaats, gemerkt nummer 47,**  
partitienummer G/163/L/P0090, omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Voor negenentwintig/tienduizendsten (29/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen en tweehonderd zevenendertig/tienduizendsten (237/10.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het Blok D.

### **3 - Onderdelen van de privaatieve kavels**

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

#### **a) Binnen de kavel:**

- de ruimte voorzien voor elke staanplaats.

#### **b) Buiten de kavel:**

- geen.

### **4 - Particulier gemeenschappelijke delen in Blok D:**

- de vide van het garagecomplex; de verluchttingsopeningen in de dakplaat, dienstig voor verluchting en verlichting;
- de gangen tussen de autostaanplaatsen;
- de manoeuvreerruimten tussen de autostaanplaatsen;
- de in- en uitrit naar de autostaanplaatsen;
- de (eventuele) toegangspoort tot het ondergronds garagecomplex en/of bareel en bijhorende verlichting;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer,

- aanvoer en leidingen;
- de traphal met trappen naar de verdiepingen;
- het sas/de doorgang naar het aangelegde pad voor toegang te hebben tot het ondergronds garagecomplex.
- het onderhoud van de gang;
- de bekleding van de scheidsgevels;
- de dragende muren en betonnen geraamten;
- de afsluitingen;
- de gemeenschappelijke verluchtingleidingen en verluchttingsroosters;
- de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, en voor zover deze voor gemeenschappelijke geledingen dienstig zijn; de schouwen (bovendaks);
- de lift en de liftinstallatie;
- de technische installatie van de toegangscontrole;
- de brandpreventie/bestrijding toestellen;
- de trapbekleding, de trapballustrade, de traphal-koepel; de noodverlichting en-installatie; en alle signalisatie;
- de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de verschillende verdiepingen onderling van een deelgebouw;
- de koker-afdichtingen in de traphallen en lifthallen; de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen in de traphal en de inkomhal, alsook bevloeringen, plafonds, binnendeuren, wandafwerkingen van de traphal en de inkomhal;
- alle werken welke dienen uitgevoerd te worden aan privaatieve delen, dienende tot herstelling of verbetering van een gemeenschappelijk deel van het deelgebouw;
- verder alle delen en zaken die uitsluitend ten dienste zijn van Blok D en die gemeenschappelijk zijn ingevolge algemeen geldende rechtsopvattingen, behoudens afwijkende bepalingen in huidige akte.

### HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

#### 1 - Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden erven. 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 privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De grond, alsmede alle delen/elementen welke niet bestemd zijn tot particulier gebruik van één of enkele mede-eigenaars, behoren tot de gemeenschappelijke delen. In die zin ook alle delen als gemeenschappelijk beschouwd door de wet en de gebruiken en welke niet in tegenstrijd zijn met onderhavige akte en aangehechte plannen.

Zoals hierboven reeds werd bepaald, worden deze gemene delen, met het oog op de verdeling van de kosten en werking van de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, opgesplitst als volgt:

- Drieëntwintigste blad**
- a) ALGEMENE GEMENE DELEN: dit zijn gemeenschappelijke delen die tot het genot en gebruik strekken van ALLE privatieven. De kosten verbonden aan die algemene gemene delen worden gedragen en betaald door ALLE privatieven van de residentie, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen waaronder de grond, met uitzondering van eventueel hierna gemelde specifieke verdeelsleutels.
  - b) PARTICULIERE GEMENE DELEN: dit zijn eveneens gemeenschappelijke delen die eigendomsrechtelijk toebehoren aan alle privatieven in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen waaronder de grond, doch die enkel tot genot en gebruik strekken van een afzonderlijk DEELGEBOUW, zoals hierboven reeds is opgenomen. De kosten verbonden aan die particuliere gemene delen worden gedragen en betaald door de privatieven van het respectievelijk DEELGEBOUW, in verhouding tot hun aandelen ten opzichte van het totaal van de aandelen dat werd toegewezen aan dit deelgebouw, met uitzondering van eventueel hierna gemelde specifieke verdeelsleutels.

De opsplitsing in de ALGEMENE delen en PARTICULIERE gemene delen geldt enkel met betrekking tot de kostendeling, ofwel als algemene gemene delen waartoe iedereen is gehouden, ofwel de particuliere gemene delen waartoe enkel een specifiek deelgebouw gehouden is, dit alles behoudens eventueel hierna gemelde specifieke verdeelsleutels.

## 2 - De algemene gemeenschappelijke delen van het complex omvattende BLOK A, B, C en D

### **a) Beschrijving**

De Residenties "Schollaertshof A/B/C/D" omvatten aan algemene gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een private kavel noch tot het uitsluitend privégebruik van een private kavel is bestemd, zoals onder meer:

- de grond zoals voormeld;
- de berging dienstig voor de gemeenschap gelegen in Blok D, deze berging is énkél toegankelijk door de syndicus;
- de brandbeveiliging;
- de 3 bovengrondse autostaanplaatsen (waarvan 1 voorzien is voor minderinvaliden; 1 deelwagen en 1 bezoekersparking);
- de groenzones tussen de deelgebouwen;
- de verharding (waterdoorlatende klinkers), waaronder de brandweg;
- de tellerlokalen gelegen in blok D (één tellerlokaal voor gas en één voor water en elektriciteit);
- het afvallokaal gelegen in blok D; fietsenbergingen gelegen in blok D;
- alle regenwaterputten en hun onderlinge verbindingen;
- alle septische putten;
- de funderingen; de hoofdmuren en kolommen;
- de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemeenschappelijke verzamelplaats of put; de geleidingen(enkel de verzamelleidingen), de elektrische installatie en andere technische installaties van alle gemeenschappelijke delen en andere instellingen van algemeen nut, van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, en zo verder, die zich niet binnen de privatieve kavels bevinden en zelfs diegenen binnen de privatieve kavels, wanneer zij voor de dienst van meer dan één privatieve kavel bestemd zijn, alsook de kokers waarin deze gemeenschappelijke afleidingsbuizen en de elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden;
- de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die enkel voor gemeenschappelijk gebruik dienen (behoren evenwel afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen);
- de regenwaterputten, afvoerputten, septische putten, toezichtputten en dergelijke meer die dienst doen voor alle deelgebouwen;
- in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één privatieve kavel en/of niet enkel ten dienste staan en dus betrekking hebben op de privatieve kavels deeluitmakende van een deelgebouw of nog bepaalde elementen die gemeenschappelijk zijn aan deelgebouwen, en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen voor zover zij niet beschreven zijn als bijzondere gemeenschappelijke delen van een bepaald deelgebouw, dit in verhouding tot hun aandelen

respectievelijk in de algemeen gemeenschappelijke delen.

Mocht blijken dat een element niet specifiek werd opgenomen in de PARTICULIER gemene delen, dan wordt dit beschouwd als een ALGEMEEN gemeen deel. Bij onduidelijkheid geldt dezelfde regel. Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

Voor de beschrijving van de particulier gemene delen wordt verwezen naar hetgeen hierboven vermeld, onder hoofdstuk 2.

Vierentwintigste blad

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

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 18 hierna.

In concreto gaat het om:

- de private tuinen, gelegen achteraan woningen C01; C04; C05; C06; C07; C08 en de appartementen C02 en C03, allen gelegen in Blok C, zoals aangeduid op het bouwplan opgemaakt door architect Steven Vrebos. De tuinen dienen tot het uitsluitend gebruik van de woning of het appartement waaraan zij aanpalen.

\* De eigenaars van een gelijkvloerse privaatieve kavel, begunstigd met het uitsluitend genot en gebruik van een tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privaatieve kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privaatieve kavel, het tijdelijk plaatsen, toe te staan, van een ladder, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings- of bouwwerken. Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende privaatieve kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de 3 weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.

\* De tuinen moeten in goede staat van onderhoud worden gehouden. De tuinen behoren tot de private eigendom van de GLV-appartementen maar horen tot de esthetiek van het gebouw. Indien het onderhoud niet is zoals vooropgesteld, zal de Algemene Vergadering het recht hebben in te grijpen. Ook het

plaatsen van allerlei attributen (tuinhuisjes, klantenterrassen e.d.) vallen onder de bevoegdheid van de Algemene Vergadering die op vraag van uitbaters al of niet toelating kan verlenen.

### **c) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot**

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, groendaken, terrassen en borstweringen;
- de (buiten)brievenbussen;
- statuut van de terrassen. De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

## **HOOFDSTUK 4 - BEPALING VAN DE AANDELEN - ARTIKEL 577/4**

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond en in de particulier gemeenschappelijke delen van het desbetreffende deelgebouw.

### **ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

A. De algemeen gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)** toebedeeld aan de kavels.

Voor de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt zoals hierboven vermeld opgenomen in deze akte.

Deze worden toebedeeld als volgt:

#### **In blok A (14 units), welke in totaal 2.515/10.000sten vertegenwoordigd**

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| - appartement 01: | 185/10.000sten |
| - appartement 02: | 190/10.000sten |
| - appartement 03: | 190/10.000sten |
| - appartement 04: | 189/10.000sten |
| - appartement 11: | 177/10.000sten |
| - appartement 12: | 176/10.000sten |
| - appartement 13: | 175/10.000sten |

-	appartement 14:	173/10.000sten
-	appartement 21:	177/10.000sten
-	appartement 22:	176/10.000sten
-	appartement 23:	175/10.000sten
-	appartement 24:	173/10.000sten
-	appartement 31:	181/10.000sten
-	appartement 32:	178/10.000sten

<b>In blok B (20 units), welke in totaal 3.759/10.000sten vertegenwoordigd</b>
--

<b>Vijfentwintigste blad-</b>	appartement 01:	194/10.000sten
-	appartement 02:	202/10.000sten
-	appartement 03:	203/10.000sten
-	appartement 04:	218/10.000sten
-	appartement 05:	219/10.000sten
-	appartement 06:	184/10.000sten
-	appartement 11:	174/10.000sten
-	appartement 12:	179/10.000sten
-	appartement 13:	171/10.000sten
-	appartement 14:	179/10.000sten
-	appartement 15:	172/10.000sten
-	appartement 16:	174/10.000sten
-	appartement 21:	188/10.000sten
-	appartement 22:	183/10.000sten
-	appartement 23:	171/10.000sten
-	appartement 24:	183/10.000sten
-	appartement 25:	175/10.000sten
-	appartement 26:	188/10.000 sten
-	appartement 31:	199/10.000sten
-	appartement 32:	203/10.000sten

<b>In blok C (11 units), welke in totaal 2.533/10.000sten vertegenwoordigd</b>
--

-	woning 01 :	337/10.000sten
-	appartement 02 :	224/10.000sten
-	appartement 03 :	230/10.000sten
-	woning 04 :	228/10.000sten
-	woning 05 :	227/10.000sten
-	woning 06 :	228/10.000sten
-	woning 07 :	229/10.000sten
-	woning 08 :	277/10.000sten
-	appartement 11 :	189/10.000sten
-	appartement 12 :	189/10.000sten
-	appartement 13 :	175/10.000sten

<b>In Blok D (47 autostaanplaatsen), welke in totaal 1.193/10.000sten vertegenwoordigd</b>
--

-	autostaanplaats 1	:	26/10.000sten
-	autostaanplaats 2 (invalide)	:	33/10.000sten
-	autostaanplaats 3	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 4	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 5	:	27/10.000sten
-	autostaanplaats 6	:	28/10.000sten
-	autostaanplaats 7	:	27/10.000sten
-	autostaanplaats 8	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 9	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 10	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 11	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 12	:	25/10.000sten
-	autostaanplaats 13	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 14	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 15	:	25/10.000sten
-	autostaanplaats 16	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 17	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 18	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 19	:	25/10.000sten
-	autostaanplaats 20	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 21	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 22	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 23	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 24	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 25	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 26	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 27	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 28	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 29	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 30	:	25/10.000sten
-	autostaanplaats 31	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 32	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 33 (invalide)	:	31/10.000sten
-	autostaanplaats 34	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 35	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 36	:	29/10.000sten
-	autostaanplaats 37	:	26/10.000sten
-	autostaanplaats 38	:	27/10.000sten
-	autostaanplaats 39	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 40	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 41	:	28/10.000sten
-	autostaanplaats 42 (invalide)	:	31/10.000sten
-	autostaanplaats 43	:	24/10.000sten
-	autostaanplaats 44 (invalide)	:	31/10.000sten

- autostaanplaats 45 : 24/10.000sten
- autostaanplaats 46 : 24/10.000sten
- autostaanplaats 47 : 29/10.000sten

Totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

<b>PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</b>
---

De particulier gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)**.

Zesentwintigste blad

Voor de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt zoals hierboven vermeld opgenomen in deze akte.

Deze worden toebedeeld als volgt:

<b>In blok A (14 units)</b>
-----------------------------

- appartement 01: 735/10.000sten
- appartement 02: 755/10.000sten
- appartement 03: 755/10.000sten
- appartement 04: 751/10.000sten
- appartement 11: 704/10.000sten
- appartement 12: 700/10.000sten
- appartement 13: 696/10.000sten
- appartement 14: 688/10.000sten
- appartement 21: 704/10.000sten
- appartement 22: 700/10.000sten
- appartement 23: 696/10.000sten
- appartement 24: 688/10.000sten
- appartement 31: 720/10.000sten
- appartement 32: 708/10.000sten

Totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

<b>In blok B (20 units)</b>
-----------------------------

- appartement 01: 516/10.000sten
- appartement 02: 537/10.000sten
- appartement 03: 540/10.000sten
- appartement 04: 580/10.000sten
- appartement 05: 583/10.000sten
- appartement 06: 489/10.000sten
- appartement 11: 463/10.000sten
- appartement 12: 476/10.000sten
- appartement 13: 455/10.000sten

-	appartement 14:	476/10.000sten
-	appartement 15:	458/10.000sten
-	appartement 16:	463/10.000sten
-	appartement 21:	500/10.000sten
-	appartement 22:	487/10.000sten
-	appartement 23:	455/10.000sten
-	appartement 24:	487/10.000sten
-	appartement 25:	466/10.000sten
-	appartement 26:	500/10.000sten
-	appartement 31:	529/10.000sten
-	appartement 32:	540/10.000sten

Totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

<b>In blok C (11 units)</b>
-----------------------------

-	woning 01	:	1330/10.000sten
-	appartement 02	:	884/10.000sten
-	appartement 03	:	908/10.000sten
-	woning 04	:	900/10.000sten
-	woning 05	:	896/10.000sten
-	woning 06	:	900/10.000sten
-	woning 07	:	904/10.000sten
-	woning 08	:	1095/10.000sten
-	appartement 11	:	746/10.000sten
-	appartement 12	:	746/10.000sten
-	appartement 13	:	691/10.000sten

Totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

<b>In Blok D (47 autostaanplaatsen)</b>
---

-	autostaanplaats 1	:	219/10.000sten
-	autostaanplaats 2	:	261/10.000sten
-	autostaanplaats 3	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 4	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 5	:	226/10.000sten
-	autostaanplaats 6	:	232/10.000sten
-	autostaanplaats 7	:	226/10.000sten
-	autostaanplaats 8	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 9	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 10	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 11	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 12	:	212/10.000sten
-	autostaanplaats 13	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 14	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 15	:	212/10.000sten
-	autostaanplaats 16	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 17	:	203/10.000sten

-	autostaanplaats 18	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 19	:	212/10.000sten
-	autostaanplaats 20	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 21	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 22	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 23	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 24	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 25	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 26	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 27	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 28	:	203/10.000sten
<b>Zevenentwintigste blad</b>	autostaanplaats 29	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 30	:	212/10.000sten
-	autostaanplaats 31	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 32	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 33	:	249/10.000sten
-	autostaanplaats 34	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 35	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 36	:	237/10.000sten
-	autostaanplaats 37	:	219/10.000sten
-	autostaanplaats 38	:	226/10.000sten
-	autostaanplaats 39	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 40	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 41	:	232/10.000sten
-	autostaanplaats 42	:	249/10.000sten
-	autostaanplaats 43	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 44	:	249/10.000sten
-	autostaanplaats 45	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 46	:	203/10.000sten
-	autostaanplaats 47	:	237/10.000sten

Totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

<b>HOOFDSTUK 5 - BIJZONDERE VERPLICHTING VOOR ALLE MEDE_EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE AUTOSTAANPLAATSEN</b>
---

Alle mede-eigenaars van onderhavige Residenties zijn verplicht tot naleving van de parkeerverordening van de Gemeente Wetteren. Dit houdt in dat voor het verstrijken van een termijn van 5 jaar een aangepast voorstel door de syndicus moet geformuleerd worden dat door het College moet aanvaard worden. Een kopie van de samenwerking met Cambio moet bezorgd worden aan de Gemeente vooraleer de eerste woning in gebruik wordt genomen.

<b>III. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM</b>
---

<b>HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET</b>
--

## **BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

### **Artikel 1 - Algemeen**

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

### **Artikel 2 - 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 één 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 zou brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld. Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, onder de voorwaarden zoals deze zijn bepaald in artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 3. - Uitzicht van private kavels - schilderwerken**

De algemene vergadering beslist over het uitzicht van het gebouw en in het bijzonder over de schilderwerken, verfrissingswerken of een opknapbeurt aan de façade van het gebouw zelfs indien bepaalde onderdelen privaat zijn. Zij bepaalt eveneens het kleur en beslist over de buitenschilderwerken. Het is iedere eigenaar echter toegelaten zijn ramen die privaat zijn te vernieuwen en op eigen kosten tussentijds te herschilderen in zover het kleur overeenstemt met het kleur gekozen door de algemene vergadering.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke private 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 worden geen antennes, ontvangers of panelen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer of door met zijn toestemming daartoe

aangeduide derden, worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de particuliere kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Buitenreclame is slechts toegelaten mits toestemming van de algemene vergadering die beslist met een gewone meerderheid en mits het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften terzake.

Achtentwintigste bla

#### **Artikel 4 - Werken aan particuliere kavels**

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee maand na het bericht van de eigenaar aan de syndicus:

- In het advies negatief is, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen;
- Indien er 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.

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

#### **Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik - Toegelaten handel**

##### **A. Algemeen:**

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de in-

richting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio-, computer- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

#### B. Autostaanplaatsen:

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een auto zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten.

De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de parkeerplaatsen dient steeds vrij te blijven, zodat het te allen tijde verboden is daar voertuigen of andere voorwerpen te laten staan, zelfs tijdelijk.

De rust en de veiligheid van de bewoners van het gebouw dient door de gebruikers van de parkeerplaatsen gewaarborgd te blijven, aldus zal op de toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de parkeerplaatsen slechts een stapvoets snelheid toegestaan zijn, en zal het te allen tijde verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of gebruik te maken van toeters of andere geluidsmakende verwittigingsystemen of van een vrije uitlaatbuis.

#### **Artikel 6 - Bewoning - terminologie**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privaatieve 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 van een toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner". De term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt

of deze bewoont.

#### Artikel 7 - Verhuring

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

Negenentwintigste blad

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

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

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

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

De eigenaars van privaatieve 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 privaatieve kavels eerbiedigen.

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

#### Artikel 8 - Toezicht door de syndicus

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op

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

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

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

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

<b>HOOFDSTUK 2 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</b>
---

**Artikel 9 - Algemene interpretatieregel**

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

**Artikel 10 - Verbodsbepalingen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke delen**

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

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

Het is tevens verboden fietsen, kinderwagens, speelgoed, en allerhande vakantiemateriaal te stockeren in de gemene delen. 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 11 - Communicatiemiddelen**

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, televisie, internet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in

de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering.

**Artikel 12 - Antennes en ontvangers**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

**Artikel 13 - 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 14 - 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 dringende en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren.

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 15 - 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**

**TITEL 1 - BIJDRAGE IN EN VERDELING VAN DE LASTEN**

**Artikel 16 - 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 vereniging van mede-eigenaars ingespannen, behalve hetgeen wordt bepaald in artikel 577-9, §7, 8 en 9 Burgerlijk Wetboek.
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

#### **Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.**

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar volgens zijn quotiteiten bij. Deze zijn bepaald rekening houdende met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

Iedere mede-eigenaar kan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

#### **Artikel 18 - Verdeling van de lasten.**

##### **1. Algemene verdeelsleutel**

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

##### **2. Bijzondere verdeelsleutels**

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen verrekend worden tussen de mede-

eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

1) De kosten in verband met de **private tuinen, balkons en terrassen** zijn lastens de eigenaar van het privaatief dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verdichting ervan.

2) De kosten van de **lift, trapzaal en trappen** worden verdeeld tussen alle eigenaars.

Enkel in gebouw A en B is een lift aanwezig die énkeltogankelijk is tot de respectievelijke eigenaars van deze gebouwen.

**Eenendertigste blad** De kosten van de lift van gebouw A zullen enkel gedragen worden door de eigenaars van gebouw A en de kosten van de lift van gebouw B zullen enkel gedragen worden door de eigenaars van gebouw B.

De kosten van de lift zullen door alle mede-eigenaars van het betrokken deelgebouw gedragen worden, elk voor een gelijk deel.

De kosten van de trapzaal van blok C zullen enkel gedragen worden door de appartementen die er toegang tot hebben en dus niet door C01, C04, C05, C06, C07 en C08.

3) De kosten in verband met de **gemeenschappelijke tuin** gelegen tussen blok A, blok B en Blok C, dienen door deze 3 Residenties gedragen te worden en dus niet door blok D;

4) De kosten van herstelling en vervanging in verband met de **(buiten)brievenbussen** worden verdeeld over alle eigenaars van Blok A, B en C.

5) De kosten in verband met de **elektronische toegangspoort en inrit** van het garagecomplex wordt gedragen door alle eigenaars van een autostaanplaatsen.

6) De kosten en het onderhoud van de **gemeenschappelijke inkomhal en traphal** van **Blok A**, zal verdeeld worden over alle mede-eigenaars van Blok A.

7) De kosten en onderhoud van de **gemeenschappelijke inkomhal en traphal** van **Blok B**, zal verdeeld worden over alle mede-eigenaars van Blok B.

8) De kosten en onderhoud van de **gemeenschappelijke inkomhal en traphal**, gelegen op het gelijkvloers van **Blok C**, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars van Blok C die er toegang tot hebben en dus niet door C01, C04, C05, C06, C07 en C08.

## **TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL**

### **Artikel 19 - Werkkapitaal**

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste algemene vergadering bepaald. 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 goedkeuring wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

#### **Artikel 20 - Reservekapitaal**

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

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

#### **Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

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

#### **Artikel 22 - Overdracht van een kavel.**

§ 1. 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, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 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;

**Tweëndertigste blad** 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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. 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 in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° 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 tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

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.

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

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt na de vervalddag door de syndicus bij gewone brief herinnerd. Indien de mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng binnen 5 werkdagen na de herinnering niet betaalt, wordt de mede-eigenaar door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief nogmaals tot zijn verplichting aangemaand. Van dan af zijn van rechtswege de dossiers-en administratiekosten zoals getarifeerd in het contract met syndicus en interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen (berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand vanaf uiterste vervalddag betaling zoals bepaald bij vraag tot provisionering) volledig opeisbaar.

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 zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering te dagvaarden tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten zoals hierboven bepaald en dossiers-en administratiekosten zoals getarifeerd in het contract met syndicus, verhoogd met een bedrag van schadevergoeding gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning (zoals het bedrag van ereloon syndicus voor de extra-contractuele opdracht tot dossieropvolging, het ereloon van de advocaat en alle procedurekosten niet gedekt bij veroordeling), onverminderd de andere veroordelingen die tegen de in gebreke blijvende mede-eigenaar zouden worden uitgesproken, zoals de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt voor alle nadelige gevolgen die, ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars, uit de door wanbetaler veroorzaakte precaire financiële situatie van de vereniging

van mede-eigenaars, kunnen voortvloeien.

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.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn ieder in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking voor de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien na volledige uitwinning de in gebreke gebleven eigenaar volledig onvermogen blijkt en de schuld niet kan aflossen, zal de gemeenschap (desgevallend inclusief nieuwe eigenaar die in de plaats komt van in gebreke gebleven eigenaar), de openstaande schuld verdelen ieder in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### **TITEL 3 - VERZEKERINGEN**

#### **Artikel 24 - Brandverzekering**

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door bliksem-inslag, 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, hun personeel bij de uitoefening van hun 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 medeverzekerde aanduidt.

#### **Vierendertigste blad**

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

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

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaaken 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.

#### Blusapparaten

De blusapparaten worden geplaatst volgens op aanwijzing en volgens de normen door de brandweer van de gemeente opgelegd, dit op kosten der mede-eigenaars.

#### Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

#### Artikel 26 - Polissen

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

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

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid

namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

#### **TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.**

##### **Artikel 27**

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

Kortingen die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

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 zou beslist worden.

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 (quotiteiten) in de mede-eigendom. Dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

<b>HOOFDSTUK 4 - VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS</b>
---

#### **TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL**

##### **Artikel 28 - Naam**

De vereniging draagt de naam "**vereniging van mede-eigenaars Residentie Schollaertshof**", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer.

##### **Artikel 29 - Duur**

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 30 - Zetel**

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

#### **Artikel 31 - Doel - Vermogen**

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van bovenvermeld doel. Onverminderd artikel 577/9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### **Artikel 32 - Boekjaar**

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars zal bepaald worden door de eerste statutaire algemene vergadering.

#### **TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING - ARTIKEL 577/6 BURGERLIJK WETBOEK**

#### **Artikel 33 - Algemene vergadering / syndicus**

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

#### **Artikel 34 - De algemene vergadering - stemrecht**

Iedere eigenaar van een privaatieve 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 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar

bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand april. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

### **Artikel 36 - Bevoegdheid**

#### **§ 1. - Algemeen**

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen

#### **§ 2. - Jaarvergadering**

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- aanwijzing van een commissaris;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;

### **Artikel 37 - Plaats van de vergaderingen - Agenda**

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

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

### **Artikel 38 - Bijeenroeping**

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 35 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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 en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel x bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

**Zesendertigste blad**

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen 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 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

**Artikel 39 - De raad van mede-eigendom**

Er wordt alhier uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-8/1 van het burgerlijk wetboek.

**Artikel 40 - Commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Het is aldus de taak van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering benoemt een commissaris van de

rekeningen met volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

Er zal slechts één commissaris worden benoemd.

De commissaris wordt benoemd voor een periode van één jaar.

Het mandaat zal zelf slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen. De commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

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

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

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen. Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering. Deze algemene vergadering beslist hem al dan niet kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen in geval van tekortkoming van de syndicus.

#### **Artikel 41 - Wijze van stemmen - Volmacht**

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

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 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 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.

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.

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

**Zevenendertigste blad** 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.

#### **Artikel 42 - Aanwezigheidsquorum**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen 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 ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen 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 die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

#### **Artikel 43 - Meerderheden**

##### **§ 1. - Algemeen**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

##### **§ 2.- Verschillende meerderheden**

Voor de verschillende meerderheden wordt er alhier uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-7 § 1 en volgende van het burgerlijk wetboek.

#### **Artikel 44 - Notulen**

§ 1. 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.

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.

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

§ 3. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de twee hierboven aangehaalde paragrafen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 Burgerlijk Wetboek, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Dit zal bij voorkeur per e-mail gebeuren tenzij uitdrukkelijk anders gevraagd door de mede-eigenaars.

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

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Elke mede-eigenaar is ook gerechtigd een afschrift per e-mail te vragen.

#### **Artikel 45 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering**

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 plaatsvond.

#### **TITEL 3 - DE SYNDICUS**

#### **Artikel 46 - Aanstelling**

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

*Uw-Syndic.be BVBA*

*Rode Kruisstraat 55*

*9100 Sint-Niklaas*

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

syndicus.

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

De benoeming door de algemene vergadering geschiedt bij volstrekte meerderheid.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

**Achtendertigste blad** 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.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid Gerechtelijk Wetboek, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

#### **Artikel 47 - Vergoeding**

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de marktconforme erelonen die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van

dergelijke opdrachten gelden.

#### **Artikel 48 - Bevoegdheid**

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

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; 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;

4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2 Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

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

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, 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;

9° 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, en, met name, via een internetsite;

10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

**Negenendertigste blad**

13° 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;

14° 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;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die 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 Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

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 welomschreven doeleinden.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

**TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.**

**Artikel 49 - Rechtsvorderingen**

Er wordt alhier uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-9 van het burgerlijk wetboek.

**Artikel 50 - Tegenstelbaarheid.**

Er wordt alhier uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-10 van het burgerlijk wetboek.

**TITEL 4 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING**

**Artikel 51 - Ontbinding**

Er wordt alhier uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-12 en 577-13 §1 van het burgerlijk wetboek.

**Artikel 52 - Benoeming vereffenaar(s) - Bevoegdheid vereffenaar(s) - Afsluiting van de vereffening**

Er wordt alhier uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-13 §2 - §3 - §4 en §5 van het burgerlijk wetboek.

**IV. - REGLEMENT VAN ORDE**

**HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN**

**Artikel 53 - Algemeen**

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekkelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, via de internetsite of na afspraak. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, zoals hierboven uiteen gezet.

## **HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD**

### **Artikel 54 - Algemeen**

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden over het bedrag van opdrachten en contracten betreffende de gemeenschappelijke delen vanaf welke mededinging verplicht is; Aldus zal de syndicus een bestek dienen op te stellen en zullen er meerdere kostenstaten voor deze opdrachten en contracten aangevraagd dienen te worden.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

## **HOOFDSTUK 3 - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN**

### **Artikel 55 - Algemeen**

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Het is verboden schotelantennes en andere antennes aan te brengen aan de gevel of op de terrassen.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.
4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.
5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhal, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kindervagens, speelgoed, enzovoort.
6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledij, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.
7. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.
8. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- en/of buitensirène te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

#### **Artikel 56 - Autostaanplaatsen**

De gemeenschap van mede-eigenaars kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de schade die aan de voertuigen mocht worden aangebracht.

Het is ten strengste verboden, waar zich de autostaanplaatsen bevinden:

- onnodig gebruik te maken van toeters, claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen
- de autostaanplaats om te vormen in een woongelegenheden en er personen te laten wonen.

#### **Artikel 57 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio - Internet**

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie, internet en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen uitsluitend aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparante en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de private kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparante en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen. Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen, in het gebouw of op de grond, van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de elektriciteit), bekomt de comparante van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen.

**Eenenveertigste blad**

Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappijen maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributiemaatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan.

Enkel deze distributiemaatschappijen hebben er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdiensbaarheden van doorgang of toegang voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

#### **Artikel 58 - Publiciteit**

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw, behoudens hetgeen hierboven vermeld wordt.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen;

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt. Vlakbij de inrit van het garagecomplex wordt een constructie voor alle (buiten)brievenbussen geplaatst. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van aanhangbord (maximum afmetingen van zestig centimeter op veertig centimeter) aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze aanhangborden mogen echter niet permanent aangebracht worden en zullen na de overdracht onmiddellijk moeten verwijderd worden.

#### **Artikel 59 - Huisdieren - Gedoogzaamheden**

In de appartementen wordt het houden van huisdieren (katten,

honden, vogels of andere kleine huisdieren houden) gedoogd in zoverre de medebewoners geen geur- of geluidshinder ondervinden. Het is vanzelfsprekend niet toegestaan dat huisdieren hun behoefte doen in de gemeenschappelijke delen van de residentie noch in de eventuele privaatieve tuinen. In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

#### **Artikel 60 - Moraliteit - Stilte - Welvoeglijkheid**

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van hun familieleden, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal lawaai mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privaatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privaatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen en aan niet meer personen dan normaal voorzien. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of huuroverdracht. Onderverhuring van een gedeelte van een appartement zoals slaapkamers is ten strengste verboden.

### **HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING**

#### **Artikel 61**

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom.

Indien om het even welk punt van het reglement door een

huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem aanmanen er een einde aan te stellen.

## **V. - DIVERSE SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 62 - Eerste boekjaar**

Het eerste boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt vanaf het moment waarop de Vereniging van Mede-Eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft, tot het moment bepaald door de eerste statutaire Algemene Vergadering.

**Tweeënveertigste blad** De eerste algemene vergadering die beraadslaagt over bovenvermeld boekjaar, zal worden samengeroepen door de syndicus.

### **Artikel 63 - Eerste Algemene Vergadering**

De eerste algemene vergadering die beraadslaagt over bovenvermeld boekjaar, zal worden samengeroepen door de syndicus.

### **Artikel 64 - Principe**

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 en volgens de plaatselijke gebruiken.

### **Artikel 65 - Diverse bedingen**

1. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

2. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

### **Artikel 66 - Woonstkeuze**

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hun 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 zijn privaatieve kavel in huidige residentie. Tot uitvoering dezer kiest de comparant woonst in diens voormelde woonplaats of zetel.

### **Artikel 67 - Vertaling**

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig. Voor het overige wordt er verwezen

naar artikel 577-11/2 van het burgerlijk wetboek.

### **Artikel 68 - E-mailadres**

Elke mede-eigenaar dient zijn e-mailadres op te geven aan de syndicus, tenzij hij schriftelijk laat weten hier niet over te beschikken. In voorkomend geval kan de mede-eigenaar ook het e-mailadres opgeven van een derde bijvoorbeeld een familielid aan wie de verslagen van de algemene vergaderingen kunnen toegestuurd worden evenals de uitnodigingen.

### **Volmacht**

Comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

- a. Mevrouw Anneleen Peeters, wonende te Waasmunster, Potaardestraat 42;
- b. Juffrouw Nikki Van den Bosch, wonende te Moerbeke, Hospicestraat 78;
- c. Mevrouw Maaïke Van Puyenbroeck, wonende te Kemzeke, Regentiestraat 28;
- d. Mevrouw Caroline Anné, wonende te Elversele, Meersstraat 5;
- e. Juffrouw Stéphanie Heinderson, wonende te Temse, Philippe Saveryslaan 99;
- f. Alle medewerkers van het notariskantoor Frank Muller te Stekene;

Die elk afzonderlijk kunnen handelen.

Om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het hier beschreven appartementsgebouw, evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen. Tevens alle wijzigende en verbeterende basisakten te ondertekenen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijs, kosten en alle bijhorigheden ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

**Drieënveertigste en laatste  
blad**

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen. Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welk danige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Comparanten verklaren van mij, notaris, voorlezing te hebben gekregen van artikel 3.18.0.0.14 VCF, luidend als volgt:

*"Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:*

*1° ingeval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde".*

**VERKLARING PRO FISCO.**

De alhier aangehechte stukken vormen voor de formaliteit van de registratie één en ondeelbaar geheel.

**BURGERLIJKE STAAT**

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoekingen in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

b) De notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

**TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN**

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije 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.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 lid 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Stekene.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

Eensluidend verklaard