

**STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "DE CINGEL" TE 9080
LOCHRISTI-ZEVENEKEN, ZEVENEKEN-DORP**

Statuten
19 maart 2008



Het jaar tweeduizend en acht.

Op negentien maart.

Voor mij, Meester **Luc ROEGIERS**, notaris te Wachtebeke, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "NOTARIS LUC ROEGIERS" met maatschappelijke zetel te Wachtebeke, Dorp 38, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0474.182.223, vervangende zijn ambtgenote, Meester **Giseline VAN DUFFEL**, notaris te Lochristi met standplaats Zaffelare, wettelijk belet ratione personae.

ZIJN VERSCHENEN:

Verder aangeduid als "bouwheer", hierna ook genoemd 'de comparant sub 2)'.
**sub 2)'.
I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

1. Beschrijving van het onroerend goed

De grondeigenaar, de comparant sub 1), verklaart eigenaar te zijn van
volgend onroerend goed :

Gemeente Lochristi : derde kadastrale afdeling : Zeveneken :

Een eigendom gelegen te 9080 Lochristi-Zeveneken, Zeveneken-Dorp, bestaande uit een woonhuis met bijgebouwen en aanhorigheden, op en met grond, gekadastraerd sectie A, volgens titel deel van nummers 1290/E en 1291/D en volgens kadastrale legger afgeleverd op 2 oktober 2007 deel van nummer 1291/G, met een oppervlakte volgens titel vermeldende meting van duizend tweehonderd achtenzeventig vierkante meter tweeënnegentig vierkante decimeter (1.278m² 92dm²) en volgens kadastrale legger van duizend tweehonderd negenenzeventig vierkante meter (1.279m²), onder aftrek van een volgens hierna vermelde gemeten oppervlakte van vierhonderd en acht vierkante meter tachtig vierkante decimeter (408m² 80dm²), welke niet onderworpen zal worden aan het regime van medeëigendom.

Bijgevolg wordt er een resterende oppervlakte van achthonderd zeventig vierkante meter twaalf vierkante decimeter (870m² 12dm²) onderworpen aan het regime van medeëigendom.

Plan-Meting

Voorschreven onroerend goed staat in zijn totaliteit afgebeeld op een plan opgemaakt door de heer Patrick Windey, gezworen landmeter-expert bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Meet- en Expertiseburo ARPENTA" te Lochristi, op 11 juli 2005, welk plan werd gehecht aan een akte verkoop door mevrouw Baetens Marcelle en kinderen Wauman aan de voornoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "J.V.D." verleden voor notaris Luc Roegiers, te Wachtebeke, op 23 maart 2006, hierna verder uiteengezet in de oorsprong van eigendom.

Het perceel met een oppervlakte van vierhonderd en acht vierkante meter tachtig vierkante decimeter (408m² 80dm²), welke niet onderworpen wordt aan het regime van medeëigendom, staat afgebeeld op een plan opgemaakt door de heer Patrick Windey, gezworen landmeter-expert bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Meet- en

Expertiseburo ARPENTA" te Lochristi, op 17 december 2007, welk plan aan onderhavige akte wordt gehecht, na 'ne varietur' te zijn getekend door de partijen en ons, notaris, en om samen met deze akte te worden geregistreerd, doch niet te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

2. Oorsprong van eigendom

Voorzeker...



Handwritten initials or signature, possibly 'P' and 'L'.

3. Stedenbouw - Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening

Bij schrijven van 17 augustus 2005, geactualiseerd op 9 maart 2006 en 18 maart 2008, liet de gemeente Lochristi het hierna volgende weten :

1) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven onroerend goed volgens het Algemeen Plan van Aanleg-Lochristi kernwoonzone is voor de eerste vijftig meter gezien vanaf Zeveneken-Dorp en voor de rest woonzone;

2) dat voor voorschreven onroerend goed de hierna volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt :

- door de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 23 december 1966 voor het oprichten van een wassalon;

- door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lochristi op 24 juni 2003 voor het plaatsen van een reclamepaneel op de vroegere kadastrale nummer 1290/E;

- door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lochristi op 15 mei 2007 voor het slopen van het bestaand huis en wasserij met bijgebouwen en het bouwen van een meergezinswoning (13 appartementen en 3 studio's);

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de comparant op de inhoud van artikel 99 van het Vlaams Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en dat letterlijk luidt als volgt :

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.;

{2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;}

{3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;}

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van alerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover

deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen, of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. {Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.}

Als hoogstammige boom ~~zoals~~ bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2



van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

4. Bodemsaneringsdecreet

1. De grondeigenaar, de comparant sub 1), verklaart dat er op het goed, voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel drie alinea één van het bodemsaneringsdecreet.

2. De comparant sub 1) legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hiervoor beschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 17 maart 2008.

De inhoud van dit attest luidt als volgt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

3. De comparant sub 1) verklaart met betrekking tot het hiervoor beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaringen door de comparant sub 1) ter goeder trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers van particulieren de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich dienen te nemen, en zal de comparant sub 1) hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

5. Verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen

De comparant sub 1), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "██████", vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart bij deze toelating tot bouwen te verlenen aan de comparant sub 2), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "██████", teneinde haar toe te laten, na afbraak van de bestaande bouwwerken, op de haar toebehorende grond de hierna beschreven residentie op te richten, volgens de plannen en de stedenbouwkundige vergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

De comparant sub 1), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "██████", vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart bij deze te verzaken aan het recht van natrekking ten voordele van de comparant sub 2), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "██████" betreffende de op te richten residentie, alsmede aan de eraan verbonden gemene delen.

Ingevolge het voorgaande heeft de comparant sub 1), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "██████", vertegenwoordigd zoals voormeld, een recht van opstal verleend aan de comparant sub 2), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "██████".

6. Intentieverklaring



Na deze uiteenzetting verklaart de comparant sub 2) dat hij op voormelde grond, na afbraak van de bestaande bouwwerken, een appartementsgebouw met onder- en bovengrondse autostaanplaatsen zal oprichten, dat de naam zal dragen van "DE CINGEL".

De comparant sub 2) heeft mij, notaris, verzocht de authentieke akte op te maken van zijn besluit om het appartementsgebouw met onder- en bovengrondse autostaanplaatsen te willen onderwerpen aan het regime van de medeëigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek en heeft hij mij verzocht de statuten van dit appartementsgebouw met onder- en bovengrondse autostaanplaatsen op te stellen.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte en anderzijds uit het reglement van medeëigendom.

Deze statuten regelen de rechten en plichten van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars en medeëigenaars, alsmede van de toekomstige bezitters van eigendoms- of genotsrechten.

Dientengevolge zal in elke akte van eigendomsoverdracht of –aanwijzing en van vestiging van eigendoms- of genotsrechten moeten vermeld staan dat de betrokkenen kennis hebben van onderhavige akte en van al de beslissingen, te allen tijde genomen door de algemene vergaderingen der medeëigenaars en er de voorwaarden zullen van naleven. De comparant sub 2) verklaart bij deze ook het reglement van orde te willen vaststellen; welk reglement als bijlage hieraan zal gehecht worden.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparant sub 2) uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

II. BASISAKTE

1. Rechtspersoon

Er wordt een vereniging van medeëigenaars opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van medeëigendom, onder de naam 'Vereniging van medeëigenaars van de residentie "DE CINGEL", met adres te 9080 Lochristi-Zeveneken, Zeveneken-Dorp.

2. Aangehechte stukken : stedenbouwkundige vergunning - plannen

Volgende stukken worden aan huidige akte gehecht :

1) Het hiervoor vermeld metingsplan de dato 17 december 2007;
2) De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (13 appartementen en 3 studio's) na het slopen van een bestaand huis en wasserij met bijgebouwen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Lochristi (dossier-nummer gemeente 2007/10151, referte AHROM 8/44034/4840-3, energieprestatiedossiernummer 443034_G_2007_58) op 15 mei 2007.

3) De plannen van architect Balcaen Stephan, te 9160 Lokeren, Rechtstraat 413, gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning sub 1), namelijk :

- plan met nummer 1/4 de dato juli 2006 inhoudende : slooping van de bestaande gebouwen en terreinprofielen;

- plan met nummer 2/4 de dato februari 2007 inhoudende : de gevels en doorsnedes;
- plan met nummer 3/4 de dato februari 2007 inhoudende : het kelderplan, het grondplan en het grondplan van de eerste verdieping;
- plan met nummer 4/4 de dato februari 2007 inhoudende : het grondplan van de tweede en derde verdieping en de dakverdieping.

4) Het reglement van orde.

5) De algemene verkoopvoorwaarden.

Deze stukken zullen samen met huidige akte worden geregistreerd, doch niet te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Plannen

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere. Ingeval van strijdigheid tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatsten.

Wijziging der plannen

De comparant sub 2) behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

- 1) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen;
- 2) indien de comparant sub 2) dit nodig of nuttig acht en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De comparant sub 2) zal tevens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw zowel wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten als de privatieve gedeelten te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende voorwaarden na te leven :

- 1) het aantal verdiepingen mag niet gewijzigd worden;
- 2) de fractie in e gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een privaatief, mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer een privaatief wordt gesplitst in twee of meer privatieven of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één privaatief;
- 3) de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte of aanbedeelde privatieven;
- 4) de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid en de esthetiek van het gebouw;
- 5) waar nodig, de nodige stedenbouwkundige vergunningen te bekomen.

3. Juridische verdeling van het complex

De residentie "DE CINGEL" bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeïgenaars en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde aandelen, bepaald in acht genomen de respectievelijke waarde van die privatieven.



Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan worden over beschikt, hetzij ten bezwarende titel hetzij ten kosteloze titel en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Algemene beschrijving van de residentie DE CINGEL

De residentie "DE CINGEL" wordt enerzijds gevormd door een appartementsgebouw, bestaande uit een ondergrondse parkeergarage, een gelijkvloers, een eerste verdieping, een tweede verdieping, een derde verdieping en een dakverdieping gelegen te 9080 Lochristi-Zeveneken, Zeveneken-Dorp, met een breedte aan de straat van ongeveer twintig meter (20m) met inbegrip van de doorrit.

Anderzijds omvat de residentie "DE CINGEL", naast het eigenlijke appartementsgebouw, ook nog achterliggende autostaanplaatsen, 2 private tuinen en de doorrit naar de ondergrondse parkeergarage, welke zich uitstrekt over een diepte van ongeveer tweeënveertig meter (42m).

In de ondergrondse parkeergarage bevinden zich 15 autostaanplaatsen, 1 garage, 4 privatieve bergingen en 1 gemeenschappelijke berging.

Op het gelijkvloers bevinden zich 3 appartementen.

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 appartementen.

Op de tweede en derde verdieping bevinden zich telkens 3 appartementen.

Op de dakverdieping bevinden zich 3 studio's.

Achter het appartementsgebouw bevinden zich 2 privatieve tuinen verbonden aan 2 appartementen gelegen op het gelijkvloers, de doorrit naar de ondergrondse parkeergarage, 8 bovengrondse autostaanplaatsen en een zone voor fiets- en vuilberging.

In het appartementsgebouw aan haar oostelijke zijde bevindt zich de doorrit naar de onder- en bovengrondse autostaanplaatsen.

5. Specifieke beschrijving van de gemeenschappelijke delen

a) Algemeen

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de beplantingen, de afsluitingen, de doorrit, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen, het betonnen geraamte, de dragende muren, de terrasconstructies, de terrasbalustrades, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de daken van het hoofdgebouw, zowel de hellende als de platte daken, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de inkom met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen van de privatieve kavels, de plaats voor de tellers, de plaats van de brievenbussen, de volledige liftinstallatie, de liftschacht

en toebehoren, de installaties voor (video)parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand (brandhaspels en branddetectievoorzieningen) of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, gemeenschappelijke bergruimten uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik. Dit alles voor zover aanwezig.

b) *Specifieke beschrijving van de gemene delen volgens de plannen*

1. Appartementgebouw

Onderaards : de funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, de regenwaterput, de liftput, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, gas en elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchtingsruimten, de inrit naar de ondergrondse parkeergarage, de grond- en zijbedekking van deze inrit, de sectionale toegangspoort tot de ondergrondse parkeergarage, de manoeuvreerruimte, de muren, de tussenmuren, de gemeenschappelijke verlichting, de gemeenschappelijke berging (waarin zich de tellers bevinden van water en gas) en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

Gelijkvloers : de buitenmuren, de inkomkern bestaande uit : de inkomdeur, het inkomsas met traphal, de lift, de vloermat, de tellers van de elektriciteit voor de privatieve en gemene delen, de tussendeuren, (video) parlofoons, de brievenbussen zich bevindend aan de inkom, gemeenschappelijke binnen- en buitenverlichting, schacht (met zich daarin bevindend : gemeenschappelijke regenwataansluiting, buizen voor afvalwater en afvoeren van dampkappen), alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Eerste, tweede en derde verdieping

De buitenmuren, de traphal en de trappen, de lift, de overloop, de gemeenschappelijke verlichting, schacht (met zich daarin bevindend : gemeenschappelijke regenwataansluiting, buizen voor afvalwater en afvoeren van dampkappen), alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Dakverdieping

De buitenmuren, de traphal en de trappen, de lift, het brand- en rookluik, de overloop, de gemeenschappelijke verlichting, schacht (met zich daarin bevindend : gemeenschappelijke regenwataansluiting, buizen voor afvalwater en afvoeren van dampkappen), alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Dak

De platte en hellende daken, de dakbedekking, de schouwen, de licht- en luchtscheppingen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

2. Doorrit, bovengrondse autostaanplaatsen, zone voor fiets- en vuilberging