

**STATUTEN VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE GREEN GARDEN II**

Belgisch Staatsblad van vijf juli tweeduizend, onder nummer 20000705-211, gemachtigd om alleen handelend de vennootschap rechtsgeldig te verbinden krachtens artikel 19 der statuten

Beide vennootschappen handelend als gedelegeerd-bestuurder benoemd door de raad van bestuur gehouden op één oktober negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig maart tweeduizend, onder nummer 20000323-356, gemachtigd om de vennootschap rechtsgeldig te verbinden krachtens artikel 20 der statuten.

Hierna genoemd **de grondeigenaar**.

EN

2. De naamloze vennootschap **ORBIS**, met zetel te 9051 Gent/Sint-Denijs-Westrem, Kortrijksesteenweg 1157.

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 196.742 en met Btw-nummer BE472.307.054.

Opgericht bij akte verleden voor Erik Celis, te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien juli daarna, onder nummer 20000715-10.

Hier vertegenwoordigd door twee bij de oprichting benoemde bestuurders, die samen handelend gemachtigd zijn om de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen krachtens artikel 13 der statuten :

1. De naamloze vennootschap **CARIMMO**, met zetel te 9831 Sint-Martens-Latem/Deurle, Dorpsstraat 51, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 135.170, zelf vertegenwoordigd door : de heer Carlos De Graeve, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem/Deurle, Dorpsstraat 51, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder benoemd door de raad van bestuur gehouden op zeventien december negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf juli tweeduizend, onder nummer 20000705-211, gemachtigd om alleen handelend de vennootschap rechtsgeldig te verbinden krachtens artikel 19 der statuten.

2. De naamloze vennootschap **PROVABEL**, met zetel te 9070 Destelbergen, Eyloschlaan 11, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 151.225, zelf hier vertegenwoordigd door : de heer Frank De Graeve en de heer Carlos De Graeve, beiden voornoemd, handelend in hun hoedanigheid van bestuurders benoemd op de buitengewone algemene vergadering waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Vandemeulebroecke,

**STATUTEN
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE GREEN GARDEN II TE GENT
KONINGIN FABIOLALAAN**

**HET JAAR TWEEDUIZEND EN TWEE.
OP ELF JUNI**

Voor ons, Meester Jan DE BRABANDERE,
notaris met standplaats te MERELBEKE.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De naamloze vennootschap IMMO CLAES, met
zetel te 9070 Destelbergen, Eyloschlaan 11.

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder
nummer 193.438 en met Btw-nummer BE415.874.533.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Paul
Huyghebaert, te Herentals op vier december
negentienhonderd vijfenzeventig, gepubliceerd in de Bijlage
tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig december
daarna, onder nummer 4255-4 ; waarvan de statuten het
laatst werden gewijzigd blijkens akte verleden voor
genoemde notaris Huyghebaert op achttien juni
negentienhonderd zevenentachtig, gepubliceerd in de
Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwintig juni
daarna, onder nummer 870725-272.

Hier vertegenwoordigd door :

1. De naamloze vennootschap MARACANA, met
zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Kouterbaan 14,
ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer
159.048, zelf vertegenwoordigd door : de heer Frank De
Graeve, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9830
Sint-Martens-Latem, Kouterbaan 14, handelend in zijn
hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder van de
vennootschap, aldus benoemd door de raad van bestuur van
vierentwintig mei negentienhonderd zesennegentig,
gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van
zesentwintig juli daarna, onder nummer 960726-802,
gemachtigd om alleen handelend de vennootschap
rechtsgeldig te verbinden krachtens artikel 19 der statuten.

2. De naamloze vennootschap CARIMMO, met
zetel te 9831 Sint-Martens-Latem/Deurle, Dorpsstraat 51,
ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer
135.170, zelf vertegenwoordigd door : de heer Carlos De
Graeve, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem/Deurle,
Dorpsstraat 51, handelend in zijn hoedanigheid van
gedelegeerd-bestuurder benoemd door de raad van bestuur
gehouden op zeventien december negentienhonderd
negenennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het



B408198



eerste rol

[Handwritten signature]

vragen dan een afschrift van deze akte.

II. TOELATING TOT BOUWEN EN VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

In het kader van de tussen comparanten afgesloten samenwerkingsovereenkomst de dato 25 april tweeduizend, wordt door de grondeigenaar de hierna vermelde toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking verleend :

1. Toelating tot bouwen.

Met het oog op het oprichten van een appartementencomplex genaamd Residentie Green Garden II door de promotor, verklaart de grondeigenaar toelating te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op bovenbeschreven eigendom gebouwen op te richten en werken uit te voeren volgens de door de overheid gegeven toelatingen.

Voorwaarden.

a. Voormelde toelating tot bouwen is toegestaan en aanvaard met het oog op de verwezenlijking van de Residentie Green Garden II voor de duur zoals vermeld in de hierna volgende verzaking aan het recht van natrekking.

b. Alle kosten, belastingen en taksen, van welke aard ook, waartoe het oprichten van de nieuwe gebouwen en de uitvoering der werken aanleiding zouden geven zijn uitsluitend ten laste van de promotor. Alle commissies, belastingen en taksen, en andere kosten, van welke aard ook, waartoe het vervreemden van de grond en van de door de bouwheer op te richten gebouwen aanleiding zouden geven, zijn uitsluitend ten laste van de bouwheer.

c. De voormelde toelating tot bouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, voor wat betreft het oprichten en het vervreemden van de gebouwen of het uitvoeren van werken, daar de risico's uitsluitend door de promotor dienen gedragen te worden. Alle betwistingen die hieromtrent mochten ontstaan, van welke aard ook, moeten door de bouwheer op zijn kosten en risico's worden beslecht zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de grondeigenaar, zelfs indien de betwisting of veroordeling ook op de grondeigenaar slaat in zijn hoedanigheid van eigenaar van de grond.

2. Verzaking recht van natrekking.

De grondeigenaar verklaart zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat hem toebehoort ingevolge de artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk

te Sint-Martens-Latem op twintig februari negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien maart daarna, onder nummer 980313-499, gemachtigd om samen handelend de vennootschap rechtsgeldig te verbinden krachtens artikel 19 en 20 der statuten.

Hierna genoemd de bouwheer of de promotor.

Welke comparanten mij verzocht hebben te akteren wat volgt :

AFDELING I.
VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING
VERZAKING AAN HET RECHT VAN
NATREKKING &
TOELATING TOT BOUWEN.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De genoemde vennootschap IMMO CLAES verklaart eigenares te zijn van het volgend onroerend goed
STAD GENT -- Koningin Fabiolalaan :

Een perceel grond, volgens een kadastrale legger afgeleverd op zeven november tweeduizend en één bekend ten kadaster onder Gent, negende afdeling, sectie I, nummer 143/S, met een oppervlakte van negenenvijftig are zesenvijftig centiare (59a 56ca), en volgens het hierna vermelde metingsplan en titel, destijds bekend ten kadaster onder Gent, negende afdeling, sectie I, deel van nummers 140/M, 144/D en 143/T, met een totale oppervlakte volgens titel van negenenvijftig are vijfenvijftig centiare zesenvijftig/honderdsten (59a 55ca 56/100).

Zoals dit perceel afgebeeld staat op een metingsplan opgemaakt door de landmeter Martin Covent, te Gent op achttien november negentienhonderd zevenennegentig, welk plan aangehecht is gebleven aan de hierna vermelde aankoopakte van de naamloze vennootschap Immo Claes.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed behoort de naamloze vennootschap Immo Claes toe ingevolge aankoop samen met nog een ander goed, jegens de stad Gent, die er voor meer dan dertig jaar geleden te rekenen vanaf heden reeds eigenaar van was, blijkens akte verleden voor notaris Jean De Groo, te Gent op achttien april tweeduizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zeventien mei daarna, boek 6592 nummer 1.

De comparanten bij deze akte en de toekomstige eigenaars zullen zich met deze eigendomsoorsprong moeten vergenoegen en zullen geen andere titel kunnen



B408199



tweede rol

[Handwritten signature]

onderverdeeld worden in vier secties, als volgt :

- 1) sectie 1 (één) omvattende de appartementen gesitueerd rond inkom 1 (één) types A, B en C en de zich onder deze sectie in de kelderverdieping bevindende kelders ;
- 2) sectie 2 (twee) omvattende de appartementen gesitueerd rond inkom 2 (twee) types D, E en F en de zich onder deze sectie in de kelderverdieping bevindende kelders ;
- 3) sectie 3 (drie) omvattende de appartementen gesitueerd rond inkom 3 (drie) types G, H, I en J en de zich onder deze sectie in de kelderverdieping bevindende kelders ;
- 4) sectie 4 (vier) omvattende de kelderverdieping met de gesloten en/of open garages, elk bestemd voor stalling van voertuigen en fietsen.

Elk van deze secties zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke basisakte waarbij iedere sectie zal gesteld worden onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht.

2. Voor de zestien buitenparkeerplaatsen zal er geen afzonderlijke basisakte worden opgemaakt. Deze zullen zoals hierna verder wordt aangegeven in huidige akte worden geplaatst onder het stelsel van horizontale verdeling van het eigendomsrecht.

3. Al de voormelde secties en de buitenparkeerplaatsen zullen samen één architecturaal geheel vormen, samen genaamd RESIDENTIE GREEN GARDEN II.

De grond zal aldus tot grondoppervlak dienen voor heel het complex.

De vereniging van mede-eigenaars die ontstaat krijgt de benaming "**Vereniging der mede-eigenaars van de Residentie "GREEN GARDEN II" aan de Koningin Fabiolalaan te Gent**". Zij zal haar zetel hebben in het nieuw op ter richten complex.

4. Het gebouwencomplex zal aldus bestaan uit volgende delen met nagelmede benaming en die elk zoveel aandelen in de grondoppervlakte en in de algemeen gemeenschappelijke delen zullen dragen als hierna bepaald:

- 1) Residentie Green Garden II, sectie 1 (één) : tweehonderd zevenentachtig/duizendsten (287/1000sten) ;
- 2) Residentie Green Garden II, sectie 2 (twee) : tweehonderd vijfenzeventig/duizendsten (275/1000sten) ;
- 3) Residentie Green Garden II, sectie 3 (drie) : driehonderd tachtig/duizendsten (380/1000sten) ;
- 4) Residentie Green Garden II, sectie 4 (vier) : tweeënveertig/duizendsten (42/1000sten) ;



B408200



derde rol

[Handwritten signature]

Wetboek, voor wat betreft de gebouwen en werken welke de bouwheer zal oprichten en uitvoeren op bovenbeschreven perceel grond.

Voorwaarden.

a. Deze verzaking aan het recht van natrekking is toegestaan en aanvaard voor een duur van drie jaar.

Ingeval van faling van of van vereffening van de promotor of in geval van uitvoerend beslag tegen de promotor of zijn rechtsopvolgers voor het verstrijken van die termijn zal de grondeigenaar binnen de drie maanden nadat hij door de curator, de vereffenaar of de schuldeiser daartoe werd verzocht :

- ofwel beslissen dat door de faling of door de vereffening of door het uitvoerend beslag de verzaking aan het recht van natrekking van rechtswege een einde neemt en dat de gebouwen die reeds opgericht werden en nog niet verkocht zijn, van rechtswege haar eigendom worden, zonder vergoeding ;

- ofwel beslissen tegen welke voorwaarden dat de curator, de vereffenaar of de vervolgende schuldeisers de nog niet verkochte grondaandelen in de Residentie Green Garden II kunnen aankopen.

b. Voor de verdere voorwaarden wordt verwezen naar de wetteksten inzake de verzaking aan het recht van natrekking en het recht van opstal.

c. Bij het verstrijken van de duur van deze verzaking aan het recht van natrekking zullen de door de promotor opgerichte constructies, verbonden aan de niet-verkochte grondaandelen, automatisch en van rechtswege eigendom worden van de grondeigenaar, die hiervoor, in afwijking van de wettelijke bepalingen terzake, geen enkele vergoeding aan de promotor dient te betalen, die het de bedoeling is van partijen dat de promotor tijdens de duur van de verzaking aan het recht van natrekking het gebouwencomplex integraal aan derden zal hebben verkocht.

AFDELING II.

STATUTEN VAN HET GEBOUW.

I. BASISAKTE.

VERDELING VAN HET COMPLEX

Vervolgens hebben comparanten ons notaris verzocht om over te gaan tot het optekenen van de algemene basisakte met het betrekking tot de Residentie Green Garden II, als volgt :

A VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN.

1. Het op te richten gebouwcomplex zal

onverdeeldheid van de Residentie Green Garden II.

De algemeen gemene delen voor de verschillende privatieve kavels van ieder afzonderlijke sectie van het complex zullen toebehoren, in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van de privatieve kavels, elk voor hun aandeel in het geheel van het complex.

De verschillende secties zullen elk afzonderlijke entiteiten vormen, genaamd : bijzondere onverdeeldheid van de Residentie Green Garden II.

De bijzonder gemene delen voor de verschillende privatieve kavels van iedere sectie zullen toebehoren, in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van de privatieve kavels van elke sectie gezamenlijk, elk voor de fractie bepaald in de basisakte van de betreffende sectie.

Met uitzondering wat verder wordt bepaald voor de buitenparkeerplaatsen, bekomt ieder privaat :

1. een aantal aandelen in de algemene onverdeeldheid van de Residentie Green Garden II, waaronder de grond ;
2. een aantal aandelen in de bijzondere onverdeeldheid van de Residentie Green Garden II.

De beschikkingen van onderhavige statuten behoren tot het zakenrechtelijk statuut. Zij verbinden al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed evenals hun erfgenamen en rechtverkrijgenden te welken titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden voor overschrijving op het hypotheekkantoor.

Ingeval van vervreemding, zowel ten kostenloze als ten bezwarende titel, zal de akte de verklaring inhouden dat de nieuwe eigenaar van een zakelijk recht op een gedeelte van het complex alle lasten, beding en voorwaarden van onderhavige statuten met aangehecht stukken kent en ervan een kopie heeft ontvangen en dat hij door het enkel feit van de ondertekening der akte van vervreemding in de plaats gesteld is in al de rechten en verplichtingen die uit deze documenten voortspuiten.

C. BIJZONDERE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE CONSTRUCTIES.

Aangezien wat de bouwwerken betreft, het hele complex niet als één mede-eigendom kan worden beschouwd, zal iedere eigenaar of groep van mede-eigenaars van één sectie uitsluitend eigenaar zijn van de constructies van de desbetreffende sectie.

Bijgevolg zal iedere eigenaar of groep van mede-



B408201



verde rol

[Handwritten signature]

5) De zestien buitenparkeerplaatsen : elk één/duizendste (1/1000ste) of samen zestien/duizendsten (16/1000sten).
Totaal : duizend/duizendsten (1000/1000sten).

5. De hiernavolgende bepalingen betreffende het algemeen onroerend statuut en het reglement van orde, alsook van alle hierna aangehechte documenten, zullen moeten beschouwd worden, samen met de deelbasisakten van de secties, één enkel en ondeelbaar geheel uit te maken en de juridische grondslag te vormen van het complex.

Zowel het algemeen onroerend statuut als het reglement van orde van toepassing op het gebouwencomplex, zal indien het aangewezen lijkt, aangevuld worden met bijzondere bepalingen, eigen aan de diverse secties en op te nemen in de deelbasisakten die zullen verleden worden voor elk van deze secties.

De eenheid van concept en opvatting van het complex zal echter steeds dienen in acht genomen te worden, gezien de architecturale eenheid ervan. Bijgevolg zal voor het onroerend complex in zijn totaliteit steeds een geheel van rechten en plichten en gemeenschappelijke reglementen van toepassing blijven.

B. ALGEMEEN ONROEREND STATUUT VAN STELSEL VAN MEDE-EIGENDOM.

Comparanten verklaren het op te richten eigendomscomplex te willen onderwerpen aan het juridisch staat van de mede-eigendom zoals bepaald in artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat het complex vanaf de eerste verkoop of eigendomsoverdracht van een privaat, opgesplitst wordt in :

- a) privatieve gedeelten ;
- b) gemeenschappelijke gedeelten.

Op het privaat gedeelte oefent de titularis het exclusief eigendomsrecht uit behoudens eventueel bepaalde beperkingen.

Op de gemeenschappelijke gedeelten oefent de titularis de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577-2 en volgens de bepalingen van de basisakte en deelbasisakten.

Inzake de gemeenschappelijke gedeelten zal een onderscheid gemaakt worden tussen de algemeen gemene delen en de bijzonder gemene delen van de Residentie Green Garden II.

De gemeenschappelijke delen van het hele complex vormen het geheel van de algemene

afgebakende autostaanplaats ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één/duizendste (1/1000ste) in de gemeen delen van het complex, waaronder de grond.

PRIVATIEVE GEDEELTEN

A. Principe

De delen van de gebouwen die voor het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van een eigenaar, maken het voorwerp uit van een privaatief eigendomsrecht.

B. Privaatieve eigendom

Volgende delen zijn onder meer en voorzover ze in het gebouw in kwestie worden uitgevoerd, voorwerp van privaatief eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als limitatief geldt:

1. Algemeen:

- de parketten, de tegels of andere vloerbekledingen met hun ondervloer;
- de muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen;
- de binnendeuren en de toegangsdeuren van elk privaatief;
- de toegangspoorten aan de garages;
- de bekleding van de ramen;
- de betegeling van de terrassen;
- de sanitaire installaties;
- de elektrische toestellen evenals de elektrische leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de centrale verwarming met de radiatoren en de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn.

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

- de installatie van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen;
- de platen die de naam aanduiden van de bewoners van de appartementen;
- de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijk net voor radio- en televisiedistributie;
- de kanalisaties voor de schouwen en ver-



B408202



ijfde rol

[Handwritten signature]

eigenaars telkens een aantal quotiteiten bezitten in de totale grond van het complex, terwijl diezelfde eigenaar of groep van mede-eigenaars exclusief eigenaar zullen zijn van de bouwwerken opgericht volgens het bijzonder onroerend statuut van de sectie waarvan zij deel uitmaken.

Iedere eigenaar van een privatieve kavel wordt verondersteld afstand te doen van het recht van natrekking voor de secties op te richten op voorschreven grond, met uitzondering voor de grondaandelen en zijn aandelen in de bijzonder en gemene delen verbonden aan de kavel waarvan hij eigenaar is.

Een eigenaar kan niet eisen dat de bouwheer overgaat tot de uitvoering of afwerking van de overige secties.

Evenmin kan de uiteenverdeelddheidtrekking van de grond van het complex gevorderd worden.

De uitvoering en de afwerking van elk der secties is een zaak die uitsluitend de bouwheer aanbelangt. Belanghebbenden in één der secties kunnen geen aanspraak maken op de verwezenlijking of voltooiing van de andere secties.

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

D. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BUITENPARKEERPLAATSEN.

1. De zestien parkeerplaatsen die zullen ingericht worden, zullen niet tot één van de vier secties behoren, en bijgevolg enkel een aandeel bekomen in de algemeen gemene delen van het totale complex.

2. De bedoelde parkeerplaatsen worden aangeduid met de letter P gevolgd door een cijfer van één tot en met zestien, waarbij de nummering loopt van links naar rechts.

3. Elk van deze parkeerplaatsen omvat :

- in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke

- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, verwarming en afvoer voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn het gehele complex ;
- de inrit en toegangsweg naar de ondergrondse verdieping ;
- de bekleding en de versiering van de gevels ;
- het dak, de dakbekleding en afvoerbuizen.

2. Bijzonder gemene delen

Bijzonder gemene delen zijn deze delen van een sectie uit het complex, die uitsluitend dienstig zijn voor de desbetreffende sectie van het complex :

Hieronder zijn begrepen, voorzover uitgevoerd in het gebouw en zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd :

- de rij- en manoeuvreerzone in de ondergrondse verdieping ;
- de fundamenteën en steunmuren evenals het skelet van iedere sectie met zijn kanalen ;
- de schouwlijven en -koppen van iedere sectie ;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, verwarming en afvoer van iedere sectie; indien deze echter niet bestemd zijn voor algemeen gebruik van het gebouw van de sectie, zijn deze leidingen privaat eigendom van de privaatieve kavels waarvoor ze bestemd zijn, zelfs voor de delen ervan die buiten deze kavels liggen ;
- de verluchtingskanalen (aera's) van iedere sectie ;
- de ruwbouw van de terrassen, met uitzondering van de leuningen, afsluitingen en aanhorigheden ;
- het inkomportaal en de inkom op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw van iedere sectie ;
- de trap en traphall op elke verdieping van iedere sectie ;
- de lokalen voor de tellers en het huisvuil ;
- de gemeenschappelijke delen van de installatie van parlofoon, van het bord van de elektriciteitsleiding, en van de belinstallatie ;
- de liften en de liftinstallaties ;
- en in het algemeen al de delen van het gebouw van iedere sectie die niet dienen tot het algemeen gebruik van het hele complex en ook niet tot het uitsluitend gebruik van een privaat gedeelte bestemd zijn of die gemeenschappelijk zijn ingevolge artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of ingevolge het gebruik.

De gemene delen behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars van de privaatieve gedeelten van het complex in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, zoals nader aangeduid zal worden in de deelbasisakte van elke sectie.

EXCLUSIEVE GENOTSRECHTEN VAN DE TERRASSEN.

De terrassen maken deel uit van de bijzonder gemeenschappelijke delen van elke sectie. Waar in de



B408203



zende zal

[Handwritten signature]

luchttingskanalen voor zover ze uitsluitend voor privaat gebruik bestemd zijn;

- de leidingen voor water en elektriciteit;

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

3. Binnenmuren : de binnenmuren en binnenafsluitingen behalve de steunmuren, palen en betonbalken die twee privaat kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels.

C. Beschrijving van de privaat

De beschrijving van de diverse privaat kavels zal geschieden in de diverse deelbasisakten.

D. Samenvoeging of verdeling van privaat gedeelten

Indien twee of meer privaat gedeelten tot één kavel worden omgevormd, zal aan die kavel in de mede-eigendom het totaal van de aandelen verbonden zijn, die aan elk van de samengevoegde privaat gedeelten werden toegekend.

Comparanten of hun rechthebbenden zullen ook een privaat gedeelte in twee of meer kleinere privaat gedeelten kunnen verdelen, waaraan echter de totaliteit van het aantal aandelen van de verdeelde kavel moeten toegekend worden.

Daartoe mogen comparanten of hun rechthebbenden zelfs bijkomende deuren op de gangen of op de gemeenschappelijke gedeelten maken ; dit zelfde recht wordt toegekend aan de latere eigenaars van privaat gedeelten mits voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering.

GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Benevens de privaat en uitsluitende eigendom van de vertrekken die de privaat gedeelten samenstellen, is aan iedere privaat nog een aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden, verder "gemene delen" genoemd.

A. Principe

De grond en de delen van de constructies die bestemd zijn of dienen voor al de kavels of voor enkele ervan zijn gemeenschappelijk.

B. Mede-eigendom - Gemeenschappelijke gedeelten

1. Algemeen gemene delen

Algemeen gemene delen zijn deze delen van het complex, die dienstig zijn voor de totaliteit van het complex :

Hieronder zijn begrepen, voorzover uitgevoerd in het gebouw en zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd :

a) de grond waarop het gebouw zal opgericht worden ;

b) volgende delen van de constructies :

- de diverse groenzones rond de gebouwen ;
- de wegen voor nooddiensten en verhuishagens ;
- het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties en putten dienend voor de gebouwen ;

van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde van de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

2) De samenstelling en de indeling van de residentie zoals hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend heeft slechts een indicatief karakter. De bouwheer behoudt zich het recht voor deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering der werken.

3) De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken op eigen initiatief onder de volgende voorwaarden :

a) Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

b) De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten bindend zijn voor de mede-eigenaars.

4) De bouwheer verbindt zich ertoe de hiernavolgende wijzigingen uit te voeren voor de eigendomsoverdracht van het laatste privaat deel dat aan de bouwheer toebehoort, indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren :

a) het oprichten van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan voorzien op de plans gehecht aan de statuten van het gebouw,

b) het bijbouwen van een deel of van delen van het gebouw ;

c) het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plans, gehecht aan de statuten ; de supplementaire verdiepingen en bijgebouwde constructies zullen de uitsluitende eigendom van de bouwheer zijn en de verkrijgers doen van nu reeds voor in de toekomst, onherroepelijk afstand van het eventueel recht van natrekking dat in hun voordeel zou kunnen bestaan ;

d) het wijzigen van de binnenindeling van de privatieven ;

e) het verenigen van twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom ;

f) het splitsen van een bestaand privaat in verschillende privatieven ;

g) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaat of van een deel van plaatsen, bij één aanpalend privaat of bij eender welk privaat op hetzelfde of op ene ander niveau ;

h) het aanbrengen van de wijzigingen van de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de



B408204



Zuende rol

[Handwritten signature]

beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht. De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking boven het beton en van de balustrades van deze terrassen blijven ten laste van de privatieven die er het genot van hebben. Alle andere kosten blijven ten laste van de gemeenschap. De eigenaars en/of gebruikers van de privatieven mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen het genotsrecht bezitten.

**BIJZONDERE BEPALINGEN OMTRENT
HET GENOTSRECHT VAN DE TUINEN
PALENDE AAN DE APPARTEMENTEN VAN HET
GELIJKVLOERS.**

De grond van de residentie waarop de tuinen zijn ingericht, maakt deel uit van de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouw. Het uitsluitend en privaat genotsrecht van deze tuinen, zal evenw. toebehoren aan de respectievelijke eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers, die palen aan bedoelde tuinen en dit zoals nader zal bepaald worden in de diverse deelbasisakten.

De kosten van aanleg en afsluiting overeenkomstig het ter zake opgemaakte plan, komen ten laste van de titularissen van het genotsrecht

Het onderhoud van het gazon en de hagen, met uitzondering van alle andere beplantingen en inrichting, van de privaat gebruikte tuinen komt ten laste van de mede-eigendom.

De gebruikers van de tuinen zullen deze mogen afschermen met verplaatsbare afscheidingen en/of zonnenschermen met een maximum hoogte van twee meter.

**WIJZIGING AAN BESTEK, PLANNEN,
VOORBEHOUDEN RECHTEN EN DIVERSE
BEPALINGEN.**

1) De bouwheer behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen :

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst ;

- of omdat de bouwheer meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privaat delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden ;

- of, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met gebruik

ondergaan hebben.

c) in alle andere gevallen behoort het alleen de bouwheer toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen ;

d) ingeval van vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen kan een wijziging aan de verdeling der gemene delen aangebracht worden, die berekend wordt in verhouding tot het aantal eenheden ;

e) ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopsvoorwaarden aangegaan met diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan ;

f) ingeval de incorporatie van de gemene delen in privatieve delen per incorporatie niet meer dan vijftig vierkante meter bedraagt, zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemene delen gebeuren. In het omgekeerde geval geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel.

g) onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privatieve eigendommen, ten gevolge van aangebrachte veranderingen of ombouw die in om het even welk gedeelte van het gebouw uitgevoerd zouden worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering der werken en voor zover alle privatieven verkocht zijn. Deze beslissing dient genomen te worden met eenparigheid van stemmen.

6) Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemene delen of op de privatieve delen of er wijzigingen aanbrengen. Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aan- of bijgebouwd zou worden.

7) De comparanten kunnen de hen in onderhavige akte toegekende en voorbehouden rechten aan derden overdragen mits kennisgeving van deze overdracht per aangetekend schrijven, gericht aan de syndicus of aan de vereniging van mede-eigenaars.

8) Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

Alle maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en nationale reglementen vallen ten laste van eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten



B408205



achtste rol

[Handwritten signature]

onderverdeling in privatieve loten ;
i) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privatieve loten op de gelijkvloerse verdieping ;
j) het omvormen van gemene delen tot privatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en installaties ;
k) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privaat element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd ;
l) de onderverdeling van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven ;

m) en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, van de bouwheer of van de bureu ;

n) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke indeling.

5) Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen :

a) het aantal eenheden of quotiteiten in de gemene delen toegekend aan de diverse privatieve loten, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar ; dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling der eenheden gediend hebben. Als voorbeeld nemen wij een gebouw van tien verdiepingen, waar aan iedere verdieping honderd eenheden in de gemene delen werden toegekend, wat neerkomt op een totaal van duizend eenheden. Mocht er in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd die in oppervlakte identiek is aan andere verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens honderd eenheden in de gemene delen worden toebedeeld. Het totaal aantal eenheden van het gebouw zal alzo op duizend plus honderd of elfhonderd eenheden gebracht worden. Men zal op dezelfde wijze tewerk gaan, maar dan omgekeerd, indien één of meer van de oorspronkelijk voorziene verdiepingen mocht komen te vervallen. Besluit : enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw, zal een wijziging ondergaan.
b) ingeval er een wijziging zou doorgevoerd worden, zoals voorzien onder punt 4) e), f) en g) van huidige afdeling, waardoor een privaat lot of een gedeelte hiervan aan een ander privaat lot gehecht wordt, of een privaat lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de waardevermindering of -vermeerdering die de betrokken privatieven zullen

De werkende notaris bevestigt dat de identiteit van diegene die bij deze akte verschijnen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige stukken, namelijk de identiteitskaarten.

WAARVAN AKTE.

Verleden op plaats en datum als voormeld.

En na gedane voorlezing en integrale toelichting van deze akte, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, met mij, notaris, getekend.

geen doorhalingen

*ingende en laet.
1E rol*

Geregistreerd te Hege bld 90 renvooi
te Merselbeke op 14 juli 2002
boek 379, blad 28, vak 13
Ontvangen VIJFENTWINTIG euro
€ 25,00

verificatien,
di. De eerstaanwezend inspecteur,

P. Geossens