STATUTEN SECTIE IV IN RESIDENTIE GREEN GARDEN II

STATUTEN
SECTIE VIER IN
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, Dorpstraat 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

BELGIQUE 7,50 € BELGIE

B408180

eerste rol

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, Dorpstraat 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 v 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,

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 :

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De partijen verklaren het volgende :

a) Dat zij bij basisakte verleden voor de werkende notaris op heden, voorafgaandelijk aan het verlijden dezer, de statuten en het reglement van mede-eigendom hebben vastgelegd voor de Residentie Green Garden II, op te richten op 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 genoemde vennootschap Orbis is eigenares van de op te richten opstallen ingevolge het haar verleende opstalrecht zoals bepaald in een voorafgaandelijk deel in de voormelde basisakte.

BELGIQUE 7,50 € BELGIE

B408181

b) Dat op voorschreven perceel grond door de genoemde vennootschap Orbis op eigen risico en onder haar verantwoordelijkheid een onroerend complex zal worden opgericht, omvattende :
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 v voertuigen en fietsen ;
5) zestien buitenparkeerplaatsen.
c) Dat voor elk van genoemde secties een afzonderlijke deelbasisakte zal worden opgemaakt met beschrijving van de privatieve en gemene delen ;
d) Dat de buitenparkeerplaatsen onder het stelsel van horizontale verdeling van het eigendomsrecht werden geplaatst bij de hiervoor vermelde algemene basisakte.
e) Dat de goedgekeurde plannen, de uitvoeringsplannen en de stedenbouwkundige vergunning werden neergelegd onder de minuten van de werkende notaris op heden bij het verlijden dezer ;
f) Dat zij hierbij wensen over te gaan tot het opmaken van de deelbasisakte voor de sectie vier.

II. STATUTEN SECTIE VIER.

Vervolgens hebben de comparanten ons, notaris verzocht de statuten op te maken voor de sectie vier ten einde deze te onderwerpen aan het stelsel van gedwongen mede-eigendom zoals bepaald in artikel 577, 2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De juiste ligging van deze sectie in het gebouw staat afgebeeld op de plannen zoals hoger vermeld neergelegd onder de minuten van de werkende notaris op heden voorafgaandelijk aan het verlijden dezer.

De sectie vier van de residentie wordt gevormd door parkeerplaatsen, de garages en rijzones gelegen in de kelderverdieping.

In de basisstatuten van de Residentie Green Garden II werden er aan deze sectie tweeënveertig/duizendsten (42/1000sten) aandelen in de grondoppervlakte en in de algemeen gemeenschappelijke delen van de Residentie

toebedeeld.

1. VERDELING SECTIE VIER.

De sectie vier wordt verdeeld in de verder beschreven privatieven.

Ieder privatief bekomt :

1) een aantal aandelen in de algemene onverdeeldheid van het complex, waaronder de grond, welk aandeel voor de aan de orde zijnde sectie in totaal tweeënveertig/ duizendsten (42/1000sten) bedraagt ;

2) een zelfde aantal aandelen in de bijzondere onverdeeldheid van de sectie vier in totaal tweeënveertig/tweeënveertigsten (42/42sten) bedragende.

2. PLANNEN, STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.

Zoals gemeld werden de plannen waaronder deze van de huidige sectie en de stedenbouwkundige vergunning neergelegd onder de minuten van de werkende notaris op heden, voorafgaandelijk aan het verlijden dezer, welke akte moet worden verondersteld integrerend deel uit te maken van huidige deelbasisakte.

3. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1. Gemeenschappelijke gedeelten.

Voor de beschrijving van de algemeen gemene delen en de bijzonder gemene delen wordt verwezen naar de basisakte van de Residentie.

3.2. Privatieve gedeelten

De omschrijving van de diverse privatieven gebeurt op basis van de plannen. neergelegd onder de minuten van de werkende notaris zoals hoger vermeld.

Wanneer bij de beschrijvingen de termen links en rechts worden gebruikt, is dit steeds vanuit het oogpunt van iemand die voor de inkom staat van de desbetreffende sectie en naar het gebouw kijkt.

De sectie vier omvat, zonder dat de hierna gegeven opsomming als limitatief kan worden beschouwd :

- Bijzonder gemene delen : de inrit, de rijzone en maneuvreerruimte ; technisch lokaal met toegangsdeur ; de diverse pompen, de trap naar buiten met toegangsdeur.
- Privatieve delen :

1) **Dertig garages** aangeduid met G-3, G-5, G-6, G-7, G-8, G-9, G-10, G-11, G-12, G-13, G-14, G-18, G-19, G-20, G-21, G-24, G-25, G-26, G-27, G-28, G-29, G-30, G-31, G-32, G-33, G-34, G-35, G-36, G-37, G-40, elk omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke afgesloten garageruimte met garagepoort ;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

BELGIQUE 7,50 € BELGIE
B408182

derde rol

a) in de algemeen gemene delen : één/duizendste (1/1000ste) in de gemene delen, waaronder de grond

b) in de bijzonder gemene delen : één/tweeënveertigste (1/42ste).

2) **Twaalf parkeerplaatsen**, op het plan aangeduid met P-1, P-2, P-4, P-15, P-16, P-17, P-22, P-23, P-38, P-39, P-41 en P-42, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke open parkeerruimte ;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  a) in de algemeen gemene delen : één/duizendste (1/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond
  b) in de bijzonder gemene delen : één/tweeënveertigste (1/42ste).

Algemene opmerkingen inzake de omschrijvingen :

De voormelde omschrijvingen doen niets af aan de rechten die comparanten kunnen putten uit andere bepalingen van deze akte en de basisakte, onder meer ingevolge de clausule inzake "samenvoegen of verdeling van privatieve gedeelten" vermeld in de basisstatuten.

Comparanten zijn aldus ook niet gebonden door de voormelde beschreven indeling en zullen vrij de indeling kunnen aanpassen naar de wensen van de eventuele kopers, mits hiervoor, voor zover vereist, de nodige administratieve vergunningen bekomen worden.

III. DECRETALE BEPALINGEN.

1. VERKLARINGEN IN VERBAND MET HET BODEMSANERINGSDECREET.

a) De partijen bevestigen dat de werkende notaris hen toelichting heeft verstrekt over artikel 37 en volgende van het Bodemsaneringsdecreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig en zijn uitvoeringsbesluiten. De grondeigenaar verklaart daarop dat bij zijn weten door hem op de grond, voorwerp van huidige akte, geen inrichting is gevestigd, noch een activiteit werd uitgeoefend, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 2 van het Bodemsaneringsdecreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig.

b) Op de door de werkende notaris in dit verband gestelde vraag verklaart de grondeigenaar uitdrukkelijk dat hij geen bericht ontvangen heeft van OVAM, noch van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waar de grond gelegen is, waaruit zou blijken dat de grond risicogrond zou zijn conform het decreet.

c) Partijen bevestigen dat de werkende notaris hen ingelicht heeft omtrent de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

d) De werkende notaris verklaart dat overeenkomstig artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari

negentienhonderd vijfennegentig, voor het voormelde kadastrale perceel, een bodemattest werd afgeleverd gedateerd op twintig maart tweeduizend en twee. In bedoelde attest staat letterlijk het volgende vermeld :"*Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 §. 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten.*"

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN.

a/ De partijen verklaren dat er voor het voorschreven goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bij beslissing van achttien oktober tweeduizend en één (dossiernummer 2001/303).

b/ Het voorschreven perceel grond maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling, waarvoor de verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op acht maart tweeduizend en één (dossiernummer ATD/2000V43/HM).

c/ De verkavelingsakte werd mede op verzoek van de grondeigenaar verleden voor notaris Annick Dehaene, te Sint-Amandsberg op dertien augustus tweeduizend en één, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig augustus daarna, depot nummer 67-T-24-08-2001-10063.

d/. De partijen erkennen een afschrift van de verkavelingsakte te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen en volledig ingelicht te zijn omtrent het bestek van de verkaveling en de bepalingen van de verkavelingsvergunning.

vierde zal

e/ Door het naamtekenen van de onderhavige akte verbinden de partijen zich tot het naleven van alle voorschriften opgenomen in gemelde verkavelingsakte, en die uit te voeren in alle termen en bepalingen.

f/ Partijen erkennen dat de werkende notaris hen overeenkomstig artikel 19 van de Wet op het Notarisambt zoals gewijzigd bij wet van vier mei negentienhonderd negenennegentig, er op gewezen heeft dat de gemelde verkavelingsakte waarnaar verwezen wordt uitvoerbaar is samen met huidige akte, daar ze voldoet aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet.

Partijen ontslaan er ons, notaris, van bedoelde akte en de verkavelingsvoorschriften hier in extenso op te nemen en bevestigen dat gemelde verkavelingsakte één geheel vormt met huidige akte om samen als authentieke

akte te gelden.

De partijen erkennen van de akte waarnaar in deze akte verwezen wordt bij het verlijden dezer de nodige kopies te hebben ontvangen, en ontslaan de notaris van de verplichting om overeenkomstig artikel 25 van voormelde Wet op het Notarisambt, bij het afleveren van de expeditie van zijn eigendomstitel, nogmaals deze kopies toe te voegen.

g/ De werkende notaris verklaart dat de artikels 137, 141 en 142 van het Vlaamse Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening niet van toepassing zijn op huidige verkoop, daar er nog geen publicatie in het Staatsblad heeft plaatsgevonden dat de gemeente waar bedoeld goed gelegen is over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

h/ De werkende notaris wijst partijen op artikel 99 van het gemelde Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, letterlijk luidend als volgt :

"Art. 99. § 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 13 juni 1990 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 deeluitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

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 allerhande 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 woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, 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 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 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 verordening 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."

IV. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE SECTIE.

1. Reglement van mede-eigendom.

Het reglement van mede-eigendom zoals vastgelegd in de voormelde basisakte voor de hele Residentie Green Garden II blijft onverkort van kracht. In zoverre de hierna bepaalde bijzondere voorschriften voor huidige sectie afwijkende bepalingen inhouden, zullen deze afwijkende bepalingen primeren.

2. Specifieke bepalingen voor de sectie vier.

2.1. De garages en de parkeerplaats mogen enkel dienen voor stalling van voertuigen daaronder begrepen fietsen. Er mogen geen andere voorwerpen worden geplaatst.

2.2. Het is strikt verboden bederfbare organische stoffen, ontvlambare, toxische en om het even welke andere gevaarlijke producten op te slaan in de garages.

2.3. Het is verboden te parkeren op alle doorritten, wegen en manoeuvreerruimte, en hierop enige hindernis of belemmering te plaatsen, die het normale vrij parkeer zouden kunnen hinderen. Eventuele kosten voor wegtakelen en wegruimen van de hindernis zullen ten laste zijn van de veroorzaker.

3. Erfdienstbaarheden.

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in deze sectie zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of hun rechtsvoorgangers.

Zij zijn eveneens gebonden door alle erfdienstbaarheden die lastens de sectie gevestigd worden in het voordeel van de overige secties, ingevolge de opsplitsing.

De toekomstige verkrijgers van een privatief in de sectie worden in het bijzonder gesubrogeerd in alle

rechten en plichten aangaande de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, die de beschreven sectie 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 comparanten om elke reden ook, 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.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer kiezen de comparanten woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte, om welke reden ook.

VERKLARINGEN PRO FISCO.

Comparanten verklaren dat de werkende notaris hen voorlezing heeft gegeven van het artikel 203 eerste alinea van het wetboek der registratierechten houdende beteugeling van de prijsbewimpelingen.

SLOTVERKLARINGEN.

1. De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

zesde en tevens laatste zal

2. Partijen bevestigen hierbij eveneens dat de notaris hen volledige toelichting heeft verstrekt en op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven omtrent de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zij bij deze akte hebben vastgelegd.

3. Partijen bevestigen dat zich bij huidige akte geen manifeste tegenstrijdigheden van belangen voordoen en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

IDENTITEITSVERKLARINGEN.

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.

geen doorhalingen

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.

Geregistreerd 2e bld 22e renvooi
te Merelbeke op 14 januari 2002
boek 379, blad 27, vak 16
Ontvangen VIJFENTWINTIG euro
€ 25,00

De eerstaanwezend inspecteur,

P. Goossens

overeenkomstig artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig, voor het voormelde kadastrale perceel een bodemattest werd afgeleverd gedateerd op twintig maart tweeduizend en twee. In bedoelde attest staat letterlijk het volgende vermeld :"*Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten.*"

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN.

a/ De partijen verklaren dat er voor het voorschreven goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bij beslissing van achttien oktober tweeduizend en één (dossiernummer 2001/303).

b/ Het voorschreven perceel grond maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling, waarvoor de verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op acht maart tweeduizend en één (dossiernummer ATD/2000V43/HM).

zesde zal

c/ De verkavelingsakte werd mede op verzoek van de grondeigenaar verleden voor notaris Annick Dehaene, te Sint-Amandsberg op dertien augustus tweeduizend en één, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig augustus daarna, depot nummer 67-T-24-08-2001-10063.

d/. De partijen erkennen een afschrift van de verkavelingsakte te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen en volledig ingelicht te zijn omtrent het bestek van de verkaveling en de bepalingen van de verkavelingsvergunning.

e/ Door het naamtekenen van de onderhavige akte verbinden de partijen zich tot het naleven van alle voorschriften opgenomen in gemelde verkavelingsakte, en die uit te voeren in alle termen en bepalingen.

f/ Partijen erkennen dat de werkende notaris hen overeenkomstig artikel 19 van de Wet op het Notarisambt zoals gewijzigd bij wet van vier mei negentienhonderd negenennegentig, er op gewezen heeft dat de gemelde verkavelingsakte waarnaar verwezen wordt uitvoerbaar is samen met huidige akte, daar ze voldoet aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet.

Partijen ontslaan er ons, notaris, van bedoelde akte en de verkavelingsvoorschriften hier in extenso op te

nemen en bevestigen dat gemelde verkavelingsakte één geheel vormt met huidige akte om samen als authentieke akte te gelden.

De partijen erkennen van de akte waarnaar in deze akte verwezen wordt bij het verlijden dezer de nodige kopies te hebben ontvangen, en ontslaan de notaris van de verplichting om overeenkomstig artikel 25 van voormelde Wet op het Notarisambt, bij het afleveren van de expeditie van zijn eigendomstitel, nogmaals deze kopies toe te voegen.

g/ De werkende notaris verklaart dat de artikels 137, 141 en 142 van het Vlaamse Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening niet van toepassing zijn op huidige verkoop, daar er nog geen publicatie in het Staatsblad heeft plaatsgevonden dat de gemeente waar bedoeld goed gelegen is over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

h/ De werkende notaris wijst partijen op artikel 99 van het gemelde Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, letterlijk luidend als volgt :

"Art. 99. § 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 13 juni 1990 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 deeluitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

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 allerhande 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 woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, 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 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.
Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4, wordt onder meer beschouwd elke

zevende rol

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 verordening 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."

IV. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE SECTIE.

1. Reglement van mede-eigendom.

Het reglement van mede-eigendom zoals vastgelegd in de voormelde basisakte voor de hele Residentie Green Garden II blijft onverkort van kracht. In zoverre de hierna bepaalde bijzondere voorschriften voor huidige sectie afwijkende bepalingen inhouden, zullen deze afwijkende bepalingen primeren.

2. Specifieke bepalingen voor de sectie.

2.1. Exclusieve genotsrechten van de terrassen.

De terrassen maken deel uit van de bijzondere gemeenschappelijke delen van de sectie. Waar in de 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 komen ten laste van de gemeenschap.

De eigenaars en/of gebruikers van de privatieven mogen geen enkele vormverandering of beschadiging van welke aard ook aanbrengen, vermits zij enkel en alleen het genotsrecht bezitten.

Verder zal op de terrassen geen vuilnis, nog ander afval mogen geplaatst worden. Evenmin zal het terras mogen aangewend worden voor het drogen en uithangen van wasgoed.

2.2. Privatief genotsrecht van de tuinen.

De grond van de Residentie Green Garden II, waarop onder andere de tuinen worden ingericht, maakt

deel uit van de algemeen gemene delen van het complex.

Het exclusief en privatief genotsrecht van de tuinen zal evenwel toebehoren aan de respectievelijk eigenaars en/of gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers die uitgeven op bedoelde tuinen, zijnde de hiervoor beschreven appartementen A-0 (A-nul), B-0 (B-nul) en C-0 (C-nul).

De juiste locatie van bedoelde tuinen staat afgebeeld in groene kleur op het plan van de tuinaanleg, welk plan neergelegd is geworden met de overige plannen van het complex bij akte verleden voor de werkende notaris zoals hoger reeds vermeld.

De titularissen van dit genotsrecht zullen, tegen afgiftebewijs, aan de bouwheer een aanplantingsplan dienen voor te leggen ter goedkeuring. Indien binnen de twee maanden na afgifte van dit plan de bouwheer zijn opmerkingen niet heeft laten kennen, zal het ingediende plan als goedgekeurd mogen worden beschouwd en zonder afwijking uitgevoerd worden.

De eigenaars en/of gebruikers van de privatieven mogen geen enkele verandering van welke aard ook aanbrengen aan de goedgekeurde tuininrichting, daar zij enkel het genotsrecht ervan bezitten.

De kosten van aanleg en afsluiting overeenkomstig het ter zake opgemaakte plan, komen ten laste van de titularissen van het genotsrecht. De gebruikers van de tuinen zullen deze mogen afschermen met verplaatsbare afscheidingen en/of zonnenschermen met een maximum hoogte van twee meter.

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

Indien blijkt dat de titularissen van het genotsrecht hun verplichtingen in verband met de tuinen niet naar behoren vervullen, zal de syndicus gemachtigd zijn, na een zonder gevolg gebleven zijnde aangetekende ingebrekestelling, om zelf, na hiertoe uitdrukkelijk gemandateerd te zijn door de Vereniging van Mede-eigenaars, de passende maatregelen te nemen. Desgevallend zal er een dwangsom kunnen gevorderd en opgelegd worden.

2.3. Bepalingen in verband met de kelders.

Het is strikt verboden bederfbare organische stoffen, ontvlambare, toxische en om het even welke andere gevaarlijke producten op te slaan in de kelders.

3. Erfdienstbaarheden.

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in deze sectie zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of hun rechtsvoorgangers.

Zij zijn eveneens gebonden door alle

achtste rol

erfdienstbaarheden die lastens de sectie gevestigd worden in het voordeel van de overige secties, ingevolge de opsplitsing.

De toekomstige verkrijgers van een privatief in de sectie worden in het bijzonder gesubrogeerd in alle rechten en plichten aangaande de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, die de beschreven sectie 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 comparanten om elke reden ook, 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.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer kiezen de comparanten woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte, om welke reden ook.

VERKLARINGEN PRO FISCO.

Comparanten verklaren dat de werkende notaris hen voorlezing heeft gegeven van het artikel 2O3 eerste alinea van het wetboek der registratierechten houdende beteugeling van de prijsbewimpelingen.

SLOTVERKLARINGEN.

1. De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

2. Partijen bevestigen hierbij eveneens dat de notaris hen volledige toelichting heeft verstrekt en op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven omtrent de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zij bij deze akte hebben vastgelegd.

3. Partijen bevestigen dat zich bij huidige akte geen manifeste tegenstrijdigheden van belangen voordoen en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

IDENTITEITSVERKLARINGEN.

letterlijk het volgende vermeld :"*Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten.*"

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN.

a/ De partijen verklaren dat er voor het voorschreven goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bij beslissing van achttien oktober tweeduizend en één (dossiernummer 2001/303).

b/ Het voorschreven perceel grond maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling, waarvoor de verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op acht maart tweeduizend en één (dossiernummer ATD/2000V43/HM).

c/ De verkavelingsakte werd mede op verzoek van de grondeigenaar verleden voor notaris Annick Dehaene, te Sint-Amandsberg op dertien augustus tweeduizend en één, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig augustus daarna, depot nummer 67-T-24-08-2001-10063.

d/. De partijen erkennen een afschrift van de verkavelingsakte te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen en volledig ingelicht te zijn omtrent het bestek van de verkaveling en de bepalingen van de verkavelingsvergunning.

e/ Door het naamtekenen van de onderhavige akte verbinden de partijen zich tot het naleven van alle voorschriften opgenomen in gemelde verkavelingsakte, en die uit te voeren in alle termen en bepalingen.

f/ Partijen erkennen dat de werkende notaris hen overeenkomstig artikel 19 van de Wet op het Notarisambt zoals gewijzigd bij wet van vier mei negentienhonderd negenennegentig, er op gewezen heeft dat de gemelde verkavelingsakte waarnaar verwezen wordt uitvoerbaar is samen met huidige akte, daar ze voldoet aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet.

Partijen ontslaan er ons, notaris, van bedoelde akte en de verkavelingsvoorschriften hier in extenso op te nemen en bevestigen dat gemelde verkavelingsakte één geheel vormt met huidige akte om samen als authentieke akte te gelden.

De partijen erkennen van de akte waarnaar in deze akte verwezen wordt bij het verlijden dezer de nodige kopies te hebben ontvangen, en ontslaan de notaris van de

vallen eveneens te hunnen laste.

9) Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn nooit in de prijs inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in het tussen de bouwheer en de koper ondertekende bestek.

10) Zowel de bouwheer als de grondeigenaar komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten van de niet-verkochte privatieven, behalve wat betreft hun aandeel in de kosten van de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat de privatieven niet gebruikt worden ; dit in tegenstelling met hetgeen eventueel vermeld is in het reglement van mede-eigendom over de verdeling van de kosten.

11) Alle voorbehouden rechten zijn eeuwigdurend, tenzij hierboven een beperking in de tijd werd voorzien.

12) Waar hiervoor of hierna vermeld wordt : het gebouw, heeft dit betrekking op de Residentie Green Garden II.

De termen "delen" of "gedeelten" hebben dezelfde betekenis.

De termen "gemene" of "gemeenschappelijke" hebben dezelfde betekenis.

De termen "autostandplaats" of "parkeerplaats" hebben dezelfde betekenis.

VERKLARINGEN IN VERBAND MET HET BODEMSANERINGSDECREET.

a) De partijen bevestigen dat de werkende notaris hen toelichting heeft verstrekt over artikel 37 en volgende van het Bodemsaneringsdecreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig en zijn uitvoeringsbesluiten. De grondeigenaar verklaart daarop dat bij zijn weten door hem op de grond, voorwerp van huidige akte, geen inrichting is gevestigd, noch een activiteit werd uitgeoefend, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 2 van het Bodemsaneringsdecreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig.

b) Op de door de werkende notaris in dit verband gestelde vraag verklaart de grondeigenaar uitdrukkelijk dat hij geen bericht ontvangen heeft van OVAM, noch van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waar de grond gelegen is, waaruit zou blijken dat de grond risicogrond zou zijn conform het decreet.

c) Partijen bevestigen dat de werkende notaris hen ingelicht heeft omtrent de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

d) De werkende notaris verklaart dat overeenkomstig artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig, voor de voormelde kadastrale perceel een bodemattest werd afgeleverd gedateerd op twintig maart tweeduizend en twee. In bedoelde attest staat

BELGIQUE 7,50 € BELGIE

B408206

negende rol

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, 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 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 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

verplichting om overeenkomstig artikel 25 van voormelde Wet op het Notarisambt, bij het afleveren van de expeditie van zijn eigendomstitel, nogmaals deze kopies toe te voegen.

g/ De werkende notaris verklaart dat de artikels 137, 141 en 142 van het Vlaamse Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening niet van toepassing zijn op huidige verkoop, daar er nog geen publicatie in het Staatsblad heeft plaatsgevonden dat de gemeente waar bedoeld goed gelegen is over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

h/ De werkende notaris wijst partijen op artikel 99 van het gemelde Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, letterlijk luidend als volgt :

"Art. 99. § 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 13 juni 1990 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 deeluitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

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 allerhande 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;

BELGIQUE 7,50 € BELGIE

B4008207

derde rol

eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK I. Rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten

Sectie 1. Privatieve gedeelten

Artikel 1. Principe

De eigenaars mogen van hun respectievelijke privatieve gedeelten genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door dit reglement en door de wet.

Artikel 2. Verkaveling van privatieve gedeelten

De eigenaars hebben niet het recht een gedeelte van een appartement te vervreemden te welken titel ook, tenzij aan een mede-eigenaar en mits toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en indien daardoor geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke gedeelten ontstaat.

In dat geval wordt de herverdeling van de aandelen van de betrokken kavels in de mede-eigendom gedaan in de authentieke akte van verkoping zonder dat het totaal van de aandelen van de betrokken kavels mag gewijzigd worden. Deze herverdeling moet aan de syndicus medegedeeld worden binnen de maand van het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 3. Vereniging van privatieve gedeelten

Verbindingen mogen tot stand worden gebracht tussen aangrenzende privatieve gedeelten op een zelfde verdieping gelegen, of met een hoger gelegen privatief gedeelte bij middel van een trap. De werken dienen echter uitgevoerd onder toezicht van een architect en met inachtneming van de bepalingen van artikel 15 hierna.

De verbonden privatieve gedeelten moeten aan een zelfde eigenaar toebehoren.

Artikel 4. Private elementen van belang voor de mede-eigendom

1. De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van op de gemene plaatsen binnen het complex.

2. De onderhoudswerken van de private elementen waarvan sprake hiervoor onder 1. worden uitgevoerd volgens de beschikkingen van artikel 13.

3. Platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners kunnen worden aangebracht aan de inkom en in de hall. Zij moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Artikel 5. Werken aan privatieve gedeelten

Wanneer werken, hetzij binnen een privatief gedeelte of zijn privatieve toebehoren, hetzij aan privatieve aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke gedeelten zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het complex zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus

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 verordening 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."

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Voorafgaandelijke opmerkingen

1. Reglement van mede-eigendom

Dit reglement is van zakelijk recht en mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige dienst die geen zakelijk statuut zullen uitmaken.

2. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

a. Krachtens de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, heeft de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b. Zij draagt de benaming "**Vereniging der mede-eigenaars van de Residentie "GREEN GARDEN II" aan de Fabiolalaan te Gent**".

c. Zij heeft haar zetel in het op te richten complex. Bij wijze van overgangsmaatregel en zolang de gemene delen van het complex niet voorlopig werden opgeleverd, wordt de zetel uit praktische overwegingen, tijdelijk gevestigd op de maatschappelijke zetel van de bouwheer.

Indien de huisnummers zouden wijzigen zal de naam en de zetel van de vereniging der mede-eigenaars automatisch worden aangepast in die zin, zonder dat hiervoor een wijzigende akte of een andere formaliteit vereist is.

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

e. De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-

BELGIQUE 7,50 € BELGIE

B408208

elfde rol

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstallen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw. Dit geldt ondermeer voor aanplakbiljetten, opschriften, reclames, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief en andere dergelijke voorwerpen.

De kleuren van het buitenschrijnwerk en terrasafsluitingen mogen niet gewijzigd worden, zolang de algemene vergadering van mede-eigenaars hier niet anders over beslist. Het esthetisch uitzicht van het gebouw dient steeds gevrijwaard te worden.

Het aanbrengen van naamborden verbonden aan de uitoefening van een vrij beroep, kantoorfunctie, of toegelaten commerciële beroep, zal kunnen gebeuren op de buitengevels van het appartementsgebouw, en dit uitsluitend op een esthetisch verantwoorde wijze en na schriftelijk akkoord van de syndicus en overeenkomstig diens richtlijnen.

Artikel 8. Verhuring

1. De appartementen mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare personen. Zelfde bepaling geldt voor de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huur.

2. De eigenaars zijn in ieder geval gehouden de integrale tekst van dit reglement van mede-eigendom in de huurovereenkomsten, die zij zouden afsluiten, over te nemen of ze in bijlage te vermelden.

In de huurovereenkomsten moet de huurders de verplichting opgelegd worden tot naleving van de beschikkingen vervat in dit reglement van mede-eigendom, van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden, van de desbetreffende beslissingen door de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars getroffen en van de bepalingen die in een reglement van inwendige orde kunnen worden opgelegd.

3. De eigenaars moeten hun huurders ertoe verplichten hun huurrisico's en aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars van het gebouw en buren, behoorlijk te verzekeren.

4. De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de syndicus een kopie te zenden van de huurovereenkomsten aangegaan voor een appartement. In geval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij het bewijs leveren dat de huurders de verplichtingen, voorzien onder 2. en 3. van dit artikel, hebben onderschreven.

5. Door het enkel feit van hun aankoop geven de eigenaars volmacht aan de syndicus om de wijzigingen aan dit reglement alsmede de instructies en beslissingen van de algemene vergadering rechtstreeks aan de huurders ter kennis te brengen, voor zover deze laatsten bij bedoelde instructies of beslissingen kunnen betrokken zijn.

6. Ingeval een huurder of onderhuurder het reglement van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na

hiervan, schriftelijk, één maand op voorhand op de hoogte te stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De syndicus brengt verslag uit aan een architect.

De algemene vergadering, of de raad van beheer, mag eisen dat de werken uitgevoerd worden onder toezicht van een architect ; zijn honoraria vallen ten laste van de geïnteresseerde eigenaar.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering van die werken.

De werken mogen niet uitgevoerd worden vooraleer de architect een gunstig advies heeft gegeven, of bij gebreke daarvan en bij gebreke van antwoord vanwege de syndicus, dan na een termijn van een maand te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de syndicus.

Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels, aan de gemeenschappelijke gedeelten, of aan het externe uitzicht, dan heeft de syndicus alle bevoegdheid om ambtshalve tot de dringende herstellingen in de privé-vertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan de aannemers die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars worden aangeduid zoals gezegd in artikel 13 hierna.

Artikel 6. Bestemming van de privatieve gedeelten

De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning in de engste zin. De appartementen kunnen eventueel ook worden aangewend voor het uitoefenen van een vrij beroep of een kantoorfunctie, zonder dat deze bepaling en de eigenaar en de gebruiker ontslaan van het verkrijgen van de eventueel vereiste (overheids)vergunningen en/of -toelatingen.

Er mag derhalve geen handelszaak uitgebaat worden.

De eigenaars dienen de volledige identiteit van de bewoner(s) over te maken aan de syndicus, vóór de ingebruikname.

De appartementen zullen volgens de standing van het gebouw bewoond worden.

De buitenparkeerplaatsen zullen enkel mogen aangewend worden voor het parkeren van voertuigen.

De autostaanplaats en garages in de kelderverdieping mogen enkel dienen voor stalling van voertuigen waaronder ook fietsen. Er mogen geen andere voorwerpen worden geplaatst.

In of op geen enkel privatief, noch gemeenschappelijk deel van het complex mogen ooit brandbare of gevaarlijke stoffen of voorraden worden opgeslagen.

Artikel 7. Uitzicht van het gebouw

twaalfde rol

zullen de eigenaars minstens vierentwintig uur op voorhand verwittigd worden.

Elke eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn privatief onder omslag, gezegeld bij middel van een plakband de handtekening dragend en van de mede-eigenaars en van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen ; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van wezenlijke noodzakelijkheid voor zover de eigenaar in kwestie niet telefonisch kan bereikt worden.

De algemene vergadering zal slechts tot wijziging of afwijking van deze bepaling kunnen besluiten bij drie/vierde der stemmen.

Sectie 2. Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 12. Principes - Gebruik - Overtredingen

De eigenaars mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke gedeelten. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van hun mede-eigenaars.

De bewoner, die op welke wijze ook, de hall, de vestibules, gangen of trappen zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddegoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief is in overtreding met deze principes.

Voor zover ze de mede-eigendom interesseren, worden de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de bewoners, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort.

Geen enkel gedoog kan, zelfs niet na lange tijd, een verworven recht worden.

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken

1. Het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke gedeelten, evenals van de private elementen waarvan sprake in artikel 5, worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigendom, onder toezicht van de syndicus.

2. Iedere eigenaar of bewoner moet zonder vergoeding de hinder gedogen die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken waartoe op regelmatige wijze besloten werd in de algemene vergadering.

Artikel 14. Aankondigingen voor verhuringen en verkopingen

Het is verboden affiches of borden te plaatsen aan de vensters en toegangsdeuren, zelfs indien dit voor de verhuring of verkoop is.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars kan een plaats bepalen in de inkomhall van het gebouw of op de gevel, waar panelen of aankondigingen voor

de tweede aanmaning van de syndicus, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst te vorderen.

Artikel 9. Veiligheid

De bewoners moeten zich in regel stellen met de plaatselijke en algemene politiereglementen inzake gebruik of plaatsing van gevaarlijke of hinderlijke en ongezonde toestellen.

Artikel 10. Stilte

De appartementen moeten bewoond worden op een waardige, behoorlijke en eerbare wijze.

Het samenleven in een appartementsgebouw vereist de naleving van bepaalde leefregels die onontbeerlijk zijn voor een rustige en ongestoorde bewoning.

Dit recht op ongestoorde bewoning behoort tot het onroerend statuut, doch kan gereglementeerd en beschermd worden door voorschriften opgenomen in een reglement van inwendige orde door de syndicus voor te leggen aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Ook de syndicus kan, in geval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die dienen nageleefd te worden doch die bekrachtigd moeten worden door de opname ervan in het reglement van inwendige orde.

Bij gebruik van muziekinstrumenten, van radio- of televisietoestellen moet de geluidsintensiteit binnen de perken van het normale blijven en mag ze de medebewoners in geen geval storen.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoringen.

Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die huishoudapparaten aandrijven of die dienen voor verluchting, luchtverversing, koeling of verwarming, en enkel op voorwaarde dat alle voorzorgen genomen worden om storing van de buurtschap te voorkomen.

Indien wordt geopteerd voor een harde bevloering, waarbij kan gedacht worden aan een tegelbevloering, natuursteen, parket en dergelijke, zal minstens tachtig procent van de vloer van het appartement door de bewoner bekleed dienen te worden met losliggend of vast tapijt.

Artikel 11. Toezicht

De eigenaars moeten aan comparanten of een door hen gemachtigd persoon, hetzij de syndicus, vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun privatieven aan architecten, aannemers en ingenieurs en bouwcoördinators en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars ; in de mate van het mogelijke

dertiende rol

worden in twee delen gesplitst, te weten :

a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de onroerende uitgaven;

b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

Artikel 19. Verdeling en vereffening

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de mede-eigenaars, zoals in vorig artikel uiteengezet, door de zorgen van de syndicus.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgesteld, behoudens anders-luidende beslissing van de algemene vergadering.

De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen; daartoe is enkel de algemene vergadering van de mede-eigenaars bevoegd.

Artikel 20. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een appartement, of van de verdeling in blote eigendom en vruchtgebruik, recht van bewoning en anderszins, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de mede-eigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemd appartement.

Sectie 2. Gemeenschappelijke ontvangsten

Artikel 21. Principe

De syndicus is belast de gemeenschappelijke ontvangsten te innen evenals de voorschotten voor het werkkapitaal, de inbrengen voor de vorming van het reservekapitaal, en het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten. Hij geeft er geldig kwijting van.

Artikel 22. Werkkapitaal

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van het voorschot dat door de mede-eigenaars moet betaald worden en waarvan de som het werkkapitaal vormt bestemd als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten alsmede onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, beheerskosten en dergelijke.

Artikel 23. Reservekapitaal

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van de periodieke inbrengen van gelden voor de vorming van het reservekapitaal bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem (indien er een gemeenschappelijk verwarmingssysteem bestaat), de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Sectie 3. Gedwongen invordering -

verhuring of verkoping van appartementen of parkeerplaatsen mogen aangebracht worden.

Artikel 15. Schade veroorzaakt door mede-eigenaars

De herstelling van schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of door een aangestelde van de gemeenschap van de mede-eigenaars, wordt gedragen door elk van de mede-eigenaars, inbegrepen het slachtoffer, en dit in de verhouding vastgesteld voor de vereffening van de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 16. Verhaal tussen mede-eigenaars

Alleen de algemene vergadering van de mede-eigenaars is bevoegd om zich tot het gerecht te wenden om hetzij een mede-eigenaar te dwingen het charter van het gebouw na te leven, hetzij om een einde te stellen aan de hinder die een eigenaar veroorzaakt aan een mede-eigenaar.

De mede-eigenaars zijn gemachtigd te dien einde op eigen initiatief te handelen, wanneer de mede-eigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen nadat de benadeelde mede-eigenaar zulks bij ter post aangetekende brief van de syndicus heeft gevorderd.

HOOFDSTUK II. Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Sectie 1. Gemeenschappelijke lasten

Artikel 17. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

De gemeenschappelijke lasten worden door elke mede-eigenaar gedragen in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, met dien verstande dat uitgaven die geen enkel nut hebben voor een bepaalde mede-eigenaar of gebruiker van een kavel ook niet te zijnen laste mogen gelegd worden.

De gemeenschappelijke kosten verbonden aan de gemene delen van het totale complex zullen verdeeld worden overeenkomstig de hiervoor aangegeve eenheden in de gemene delen.

De algemene vergadering zal slechts tot wijziging of afwijking van dit artikel kunnen besluiten bij unanimiteit van stemmen.

Artikel 18. Opsomming - Onderverdeling

De gemeenschappelijke lasten zijn, in het algemeen, de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw.

Deze kosten en uitgaven worden verdeeld zoals voorzien in artikel 18.

De door de syndicus opgestelde rekeningen

Vertende rol

hiervan, van de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in gebreke gebleven mede-eigenaar deze toestemming moet bewijzen.

Artikel 25. Rechtstreekse inning bij de huurders

De syndicus heeft juridisch slechts betrekkingen met de mede-eigenaars.

Niettemin mogen de mede-eigenaars de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders het aandeel van al de gemeenschappelijke lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Sectie 4. Eigendomsoverdracht

Artikel 26. Overgang bij overlijden of onder de levenden

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden na het overlijden van de mede-eigenaar, hun erfrechtelijke hoedanigheid rechtvaardigen tegenover de syndicus door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de nalatenschap. Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling, overdracht of licitatie, moet de syndicus hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van de ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk, mutatis mutandis, wanneer de overgang geschiedt ingevolge een bijzonder legaat.

2. Bij overdracht onder levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden voorzien in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek alsook het bedrag van de gewone lasten, vanaf de datum van de overdracht, dit alles onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld.

De notaris moet vóór de akte van mutatie de stand van de in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek vermelde schulden vragen aan de syndicus, die gehouden is hierop te antwoorden binnen de vijftien dagen.

HOOFDSTUK III. Verzekeringen

Artikel 27. Risico's

1. De algemene vergadering van de mede-eigenaars zal een gemeenschappelijke polis onderschrijven voor de verzekering zowel van de privatieve gedeelten van het gebouw als van de gemeenschappelijke gedeelten, bij een maatschappij waarvan de solvabiliteit algemeen bekend is.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het gebouw dekken, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling.

2. In ieder geval moet door de zorgen van de syndicus een verzekering worden aangegaan voor al wat

Rechtstreekse inning bij de huurders

Artikel 24. Gedwongen invordering

1. Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemeenschappelijke lasten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de raad van beheer, of van de voorzitter van de algemene vergadering van de mede-eigenaars indien er geen raad van beheer wordt aangesteld.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of rechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de syndicus ertoe gemachtigd:

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaars of bewoners in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;

b) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Door ieder van de mede-eigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, contractueel en onherroepelijk, delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de syndicus zijn huur zal gekweten hebben.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, vrij van welke afhoudingen ook vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Ten titel van forfaitair vastgesteld schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 tot 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat het privatieve gedeelte van de in gebreke blijvende mede-eigenaar door de mede-eigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen bezwaard worden met een bewarend onroerend beslag of verkocht worden bij wijze van uitvoerend onroerend beslag, overeenkomstig artikels 1429 tot 1444 en 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

De syndicus mag de mede-eigendom vertegenwoordigen bij de verkoop op beslag mits toestemming van de raad van beheer, of bij gebreke

meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Ingeval de syndicus niet optreedt binnen de acht dagen volgend op hun verzoek tot bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering kunnen voormelde mede-eigenaars deze vergadering zelf bijeenroepen.

De oproepingen voor de buitengewone algemene vergadering geschieden minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen op voorhand. Ze moeten de agenda bevatten.

Artikel 32. Samenstelling van de algemene vergadering

1. De algemene vergadering wordt samengesteld door alle mede-eigenaars van privatieve gedeelten en in voorkomend geval, door de personen die op die privatieve gedeelten een recht van vruchtgebruik, erfpacht of bewoning hebben. Ze beslist regelmatig indien alle mede-eigenaars opgeroepen zijn op de wijze in de vorige artikels bepaald.

2. Er wordt voor elke algemene vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt, die door de aanwezigen bij het begin van de zitting wordt getekend.

3. De vergadering kiest onder haar leden een voorzitter, een secretaris en, indien de vergadering dit nuttig acht, één of twee stemopnemers. De secretaris mag ook buiten de vergadering gekozen worden. De syndicus maakt deel uit van het bureau en mag ook het ambt van secretaris of voorzitter vervullen.

Artikel 33. Stemrecht

Iedere mede-eigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens de eventuele toepassing van wettelijke stemkrachtbeperkingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Hetzelfde geldt in geval van vruchtgebruik, erfpacht of recht van bewoning.

Artikel 34. Quorum

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.

2. Indien dat quorum niet werd 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 35. Meerderheid

De algemene vergadering beslist:

1. bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen :

de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

Tevens moet de syndicus de burgerlijke aansprakelijkheid van elke mede-eigenaar of bewoner van een privatieve kavel laten verzekeren door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van het gebouw.

3. Elke meerpremie is ten persoonlijke last van de mede-eigenaar die ze veroorzaakt heeft.

Artikel 28. Afsluiting van de polissen

1. De syndicus onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

2. De mede-eigenaars hebben recht op een exemplaar (fotokopie) van de polissen die hen aanbelangen.

3. De syndicus int de aan de mede-eigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen door de algemene vergadering getroffen worden, namelijk in geval van omvangrijke vernielin van het gebouw.

HOOFDSTUK IV. Bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars

Sectie 1. Algemene vergadering van de mede-eigenaars

Artikel 29. Bevoegdheid

De algemene vergadering van de mede-eigenaars beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen of van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.

De algemene vergadering vertegenwoordigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

zestiende rol

Artikel 30. Statutaire algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt elk jaar gehouden op plaats, dag en uur door de syndicus meegedeeld in de oproepingen, die minstens vijftien e hoogstens dertig dagen op voorhand worden gedaan.

De statutaire algemene vergadering beslist onder meer over de benoemingen, de beheersrekeningen, het verslag van de syndicus, de goedkeuringen van de rekeningen en de kwijting aan de syndicus, de budgettaire voorschotten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, het samenstellen van een werkkapitaal en gebeurlijk van een reservekapitaal en alle vraagstukken van gewoon beheer en onderhoud.

Artikel 31. Buitengewone algemene vergaderingen

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden op verzoek van de syndicus, zo dikwijls als dit nodig mocht blijken.

Een buitengewone algemene vergadering moet in elk geval samengeroepen worden op verzoek van één of

belanghebbende geraadpleegd worden.

Voormelde notulen worden getekend door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het wensen. De volmachten blijven aan de notulen gehecht. De syndicus dient insgelijks te tekenen, om tegen hem bewijs te leveren dat hij kennis heeft gekregen van de getroffen beslissingen, doch ingeval van weigering van ondertekening door de syndicus kunnen de mede-eigenaars evenwel op alle andere door de wet toegelaten bewijsmiddelen (bijvoorbeeld door het versturen van een aangetekende brief) de syndicus in kennis stellen van de genomen beslissingen.

Artikel 38. Inzage van de archieven

Elke mede-eigenaar heeft het recht inzage te nemen van het register van de notulen van de algemene vergaderingen en de andere archieven van het gebouw, en er desgewenst kopie van nemen, dit alles in een plaats die door de algemene vergadering is aangewezen voor hun bewaring, en in de tegenwoordigheid van de syndicus. Indien er nochtans gevaar bestaat dat de archieven worden weggenomen of vernield kan de syndicus of voorzitter van de algemene vergadering voorschrijven dat van het geheel of een deel van de notulen copies aan de mede-eigenaars worden overhandigd.

De vergadering beslist over de vergoeding die de syndicus voor deze copies mag aanrekenen.

HOOFDSTUK V. Syndicus

Artikel 39. Aanstelling

Door de mede-eigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet mede-eigenaar.

De syndicus wordt aangesteld door de statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars met de gewone meerderheid. De duur van zijn opdracht mag vijf jaar niet overschrijden, doch hij is herkiesbaar.

De algemene vergadering kan ten allen tijde zijn mandaat herroepen.

Artikel 40. Algemene opdracht

Ongeacht de taken die hem hierna worden toevertrouwd, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-ll § 1 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2. bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van mede-eigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

3. Met eenparigheid van stemmen: over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

De agenda van de vergadering duidt de beslissingen aan die een bijzondere meerderheid vereisen.

Zeventien de zol

Artikel 36. Mandaten

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

De minderjarigen, de ontzetten en andere onbekwamen, alsook de rechtspersonen, worden vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordiger, onverminderd de mogelijkheid van lastgeving in voordeel van een derde. Eveneens mag een echtgenoot door de andere echtgenoot vertegenwoordigd worden, onverminderd de mogelijkheid van lastgeving in voordeel van een derde.

De onverdeelde mede-eigenaars, de blote eigenaars en vruchtgebruikers, alsmede de schuldeisers en hun pandgevers, dienen zich door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen. Nochtans mogen onverdeelde mede-eigenaars, bij gebrek van mandataris, de vergadering bijwonen, zonder echter stemgerechtigd te zijn.

De volmachten moeten geschreven zijn.

Artikel 37. Notulen

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in notulen, opgenomen in een bijzonder register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere

2. Indien de algemene vergadering beraadslagend in de voorwaarden voorzien door artikel 36 beslist niet te herbouwen wordt in geval van vernieling van de constructies de grond in zijn geheel openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel aandelen van de prijs als hij er in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond bezat.

Artikel 44. Heropbouw - Kosten

1. In geval van heropbouw wordt de aan de gemeenschappelijke gedeelten uitbetaalde vergoeding, besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenzij de algemene vergadering er anders zou over beslissen overeenkomstig de bepalingen van artikel 36 hiervoor.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

2. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de constructies.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest berekend op basis van de wettelijke intrestvoet.

De mede-eigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van heropbouw niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de mede-eigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de heropbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de overdrachtsprijs vastgesteld door een deskundige die, bij gebrek aan akkoord, benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank.

HOOFDSTUK VII. Slotbepalingen

Artikel 45. Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen

1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht.

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, welke aanvullingen niet van zakelijk recht zijn en niet moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

3. De basisakte, dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, het reglement van inwendige orde, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, alsmede de plannen van de gebouwen, vormen samen het charter van het ganse complex.

Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden in functie de ene van de andere en van het geheel.

Artikel 46. Scheidsrechterlijk beding

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van onderhavig reglement van mede-

8° 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.

Artikel 41. Specifieke taken

De syndicus moet namelijk:

a) toezicht uitoefenen op het complex;

b) waken over het goede onderhoud van al de gemeenschappelijke gedeelten:

c) de werking verzekeren van de gemeenschappelijke diensten;

d) eventueel iemand aanstellen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, indien de algemene vergadering der mede-eigenaars hiertoe verzoekt;

e) de herstellingen en de werken, door de algemene vergadering beslist, doen uitvoeren alsmede de werken en herstellingen die hoogdringend en noodzakelijk zijn;

f) de betalingen doen en de ontvangsten innen in overeenstemming met wat hiervoor werd bepaald;

g) de archieven bewaren en er eensluidende copies en uittreksels van afleveren aan hen, die er recht op hebben, met uitzondering nochtans van de notariële akten;

h) de verzekeringen regelen in overeenstemming met wat dit reglement bepaalt;

achtiende rol

i) de geschillen volgen die betrekking hebben op de gemeenschap en die met derden of tussen de mede-eigenaars onderling rijzen, verslag uitbrengen aan de algemene vergadering en, in geval van hoogdringendheid, alle vereiste bewarende maatregelen treffen;

Artikel 42. Bevoegdheid

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn bevoegdheid verbindt op geldige wijze al de mede-eigenaars van het complex.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat overschrijdt.

HOOFDSTUK VI. Vernieling van de gebouwen

Artikel 43. Principes

1. In geval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de constructies, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernielde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

onderscheiden afzonderlijke goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder levenden als wegens overlijden.

De vervreemding van een privatief gedeelte behelst impliciet de vervreemding zowel van het privatief gedeelte als van de aandelen in de mede-eigendom die erbij horen.

Hetzelfde geldt voor de hypotheken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten: ze bezwaren tezelfdertijd het privatief gedeelte en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het verlijden van onderhavige akte brengt van rechtswege het bestaan mee van de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in aandelen zoals hoger bepaald: ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze akte maakt met de aangehechte documenten de titel uit van de verdeling.

IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

Vermits deze basisakte de juridische verdeling in kavels van de op te richten gebouwen verwezenlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende kavels die voortspruiten uit de aard en de indeling van de gebouwen zelf, ze vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders zoals bepaald in artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, en in de plannen aan onderhavige akte gehecht.

Dit geldt onder meer:

- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, luchtkokers, riolen en andere gemeenschappelijke nutsvoorzieningen;
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschappelijke delen en die niet privatief zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water, elektriciteit, telefoon, antennes voor radio en televisie of andere, luchtkokers en schouwen, evenals voor het onderhoud ervan;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die bestaan tussen de privatieve gedeelten onderling, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten, en die voortvloeien uit de plannen van de constructie, of zelfs uit het gebruik van de privatieve gedeelten of van de gemeenschappelijke gedeelten.

AFDELING III.
SLOTBEPALINGEN.
VOLMACHT TOT VERKOPEN

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij volmacht aan :

1) elk der verschijners;

2) Mevrouw An Van Nevel, notarisbediende, wonende te Lotenhulle, Lomolenstraat 120.

eigendom aanleiding zou geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aangesteld bij gemeen akkoord, of bij gebreke daarvan, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

De scheidsrechter doet uitspraak als bemiddelaar.

Hij moet uitspraak doen binnen de dertig dagen van zijn aanstelling, op straf ontslagen te zijn uit zijn functie zonder vergoeding. Deze termijn mag niet verlengd worden tenzij door de rechtbank.

De uitspraak van de scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep noch voor voorziening in cassatie, noch voor verzoek tot herroeping van het gewijsde.

De bijdrage in de kosten van arbitrage wordt bepaald door de scheidsrechter zelf.

De algemene vergadering kan steeds dit scheidsrechterlijk beding opheffen.

Artikel 47. Keuze van woonplaats

Voor iedere mede-eigenaar, vruchtgebruiker titularis van een erfpacht of van een recht van bewoning wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in het complex zelf, tenzij de mede-eigenaar aan de syndicus een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan wordt in België.

In afwijking van hetgeen voorafgaat doen de comparanten bij deze evenwel keuze van woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

HOOFDSTUK VIII. OVERGANGSBEPALINGEN EN DIVERSEN

Artikel 48. Overgangsbepalingen

1. In afwijking van artikel 39, zal de eerste syndicus worden aangesteld door de bouwheer die zijn vergoeding vrij bepaalt. De mede-eigenaars zullen hierover worden ingelicht. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

2. In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 27 en 28 hiervoor, kunnen de eerste polissen onderschreven worden door de bouwheer of door de voorlopig aangestelde syndicus, zonder tussenkomst van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Die eerste polissen moeten geëerbiedigd worden door de mede-eigenaars voor de termijn waarvoor ze werden afgesloten. Deze kunnen echter steeds aangevuld worden door andere polissen, te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Artikel 49. Diversen

Kosten

De kosten van onderhavige statuten en deze van alle deelbasisakten in verband met de diverse secties en de akte houdende neerlegging van de plannen en vergunningen, vallen ten laste van comparanten, die ze kunnen terugvorderen van de kopers van de privatieven in een verhouding door hen te bepalen.

III. ALGEMENE BEPALINGEN

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de privatieve gedeelten in

rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer kiezen de comparanten woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte, om welke reden ook.

VERKLARINGEN PRO FISCO.

Comparanten verklaren dat de werkende notaris hen voorlezing heeft gegeven van het artikel 203 eerste alinea van het wetboek der registratierechten houdende beteugeling van de prijsbewimpelingen.

Comparanten verklaren daarop in toepassing van artikel 168 van het Registratiewetboek de waarde van het in onderhavige akte gevestigde opstalrecht (ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking), inclusief alle lasten, te schatten op tienduizend frank per jaar.

SLOTVERKLARINGEN.

1. De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

2. Partijen bevestigen hierbij eveneens dat de notaris hen volledige toelichting heeft verstrekt en op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven omtrent de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zij bij deze akte hebben vastgelegd.

3. Partijen bevestigen dat zich bij huidige akte geen manifeste tegenstrijdigheden van belangen voordoen en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

IDENTITEITSVERKLARINGEN.

De werkende notaris bevestigt dat de identiteit van diegene die bij deze akte verschijnen hem werd aangetoond

3) de Heer Francis Lemey, licentiaat notariaat, wonende te Gent, Rooseveltlaan 178.

Teneinde al de privatieven uit het voormeld complex, in privatieve en exclusieve eigendom, alsmede de aan ieder privatief verbonden algemene gemene delen en bijzonder gemene delen, te verkopen, zowel uit de hand als openbaar, in één of meerdere akten, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom (statuut achterbouw nader bepalen of bestaande mede-eigendom wijzigen); daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, rangafstand te verlenen, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, al waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Aan de kopers alle afwerkings- en andere waarborgen te verstrekken.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de in gebreke blijvende koper, ontbinding van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hoger gemelde

dertigste rol

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

een uitsnijgte rol
en twee laatste rol

Geregistreerd ~~vier~~ bladen ~~drie~~ renvooi
te Merelbeke op 14 juni 2001
boek 379, blad 27, vak 12
Ontvangen VIJFENTWINTIG euro
€ 25,00

De eerstaanwezend ~~inspecteur~~ verificateur,
ai.
P. Goossens.