

4984

STATUTEN
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
GEBOUWEN TE GENT/SINT-AMANDSBERG, HIPPODROOMLAAN

10 Januari 1997
BASISAKSE

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZEVENENNEGENTIG.
OP 10 december

Voor ons, Meester Harold POPPE, notaris met standplaats GENT, die de minuut dezer akte in bewaring zal houden en zal inschrijven in zijn repertorium, vervangende zijn ambtgenoot, Meester Jan DE BRABANDERE, notaris met standplaats te MERELBEKE, wettelijk verhinderd.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De naamloze vennootschap "IMMO DEB INVEST", afgekort als "I.D.I.", met zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 295. Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 154.528.

Opgericht bij akte verleden voor meester François Bouckaert, notaris te Oosterzele op twaalf mei negentienhonderd negentachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien juni daarna, onder nummer 890615-269 ; waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij de buitengewone algemene vergadering van tien mei negentienhonderd vijftien negentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie juni daarna, onder nummer 950603-417.

Hierna ook afgekort "IDI" genoemd.

Hier vertegenwoordigd door :

Mevrouw DE BRABANDERE Catherine, bestuurder van vennootschappen, echtgenote van de heer René Vercruysse, wonende te 8377 Zuierenkerke, Blankenbergse Dijk 6.

Handelend in de hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder van de vennootschap, aldus benoemd door de raad van bestuur gehouden aansluitend op de voormelde buitengewone algemene vergadering van tien mei negentienhonderd vijftien negentig, en samen ermee gepubliceerd.

Gemachtigd om de vennootschap rechtsgeldig te verbinden krachtens de artikels 17 en 18 der statuten

EN

2. De naamloze vennootschap PROMIDEB, met zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 295. Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 183.802 en bij de BTW onder het nummer BE 459.896.301

Opgericht bij akte verleden voor de werkende notaris op dertien januari negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op vijf februari negentienhonderd zevenennegentig onder nummer 970205-137 ; waarvan de benaming werd gewijzigd in de huidige bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders waarvan de notulen werden opgesteld door de werkende notaris op tien juni negentienhonderd zevenennegentig ter publikatie in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Gent.

Hierna ook kortweg "PROMIDEB" genoemd.

Hier vertegenwoordigd door :

Mevrouw DE BRABANDERE Catherine, bestuurder van vennootschappen, echtgenote van de heer René Vercruysse, wonende te 8377 Zuierenkerke, Blankenbergse Dijk 6.

CO
CO
CO
CO
CO
CO
CO

centr. leed



Handelend in de hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder van de vennootschap aldus benoemd door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk aansluitend op de oprichting van de vennootschap en samen ermee gepubliceerd.

Gemachtigd om alleen handelend de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen krachtens artikel 19 der statuten.

Welke comparanten mij verzocht hebben te akteren wat volgt :

AFDELING I.

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

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De genoemde vennootschap IDI is eigenares van het volgend onroerend goed :

Beschrijving van het goed :

STAD GENT (voorheen Sint-Amandsberg) - Hippodroomlaan :

Een perceel grond, bekend ten kadaster onder Gent, negentiende afdeling Sint-Amandsberg, tweede afdeling, sectie C, nummer 305/S/4, met een oppervlakte van zevenentwintig are achtendertig centiare (27a 38ca).

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed behoort de naamloze vennootschap IDI toe ingevolge aankoop jegens de heer Arthur Tollenaere, landbouwkundig ingenieur, te Destelbergen, blijkens akte verleden voor notaris Pierre Moulin, te Destelbergen op zevenentwintig maart negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op tien april daarna, boek 5464 nummer 9.

Oorspronkelijk, meer dan dertig jaar geleden, behoorde voorschreven goed onder meerdere oppervlakte toe aan de heer Augustus Tollenaere en echtgenote, mevrouw Margareta Dits, te Sint-Amandsberg.

Mevrouw Dits voornoemd is overleden te Gent op drieëntwintig juni negentienhonderd éénenzestig, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen haar twee kinderen, met name 1) mevrouw Irène Tollenaere en 2) de heer Arthur Tollenaere voornoemd, onder voorbehoud van één/vierde volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik toekomende aan haar overlevende echtgenoot, de heer Augustus Tollenaere, ingevolge gifte tussen echtgenoten vervat in hun huwelijkskontraakt verleden voor notaris Edgard Lagrange, destijds te Sint-Amandsberg, op twee september negentienhonderd vierentwintig, geregistreerd.

Blijkens akte verleden voor notaris Alfons Dhavé te Kaprijke op vijftwintig mei negentienhonderd vijfenzig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijftwintig juni daarna, boek 2147 nummer 10, heeft genoemde heer Arthur Tollenaere zijn onverdeelde rechten in bedoeld goed afgestaan in het voordeel van zijn vader, de heer Augustus Tollenaere voornoemd.

De heer Augustus Tollenaere is ab intestat overleden te Gent op tien mei negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende als enige wettige erfgenamen, zijn twee voornoemde kinderen 1) Irène Tollenaere en 2) Arthur Tollenaere.

Bij akte verdeling verleden voor notaris Roland Vandaele, te Sint-Amandsberg op tien september negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zevenentwintig september daarna, boek 4503 nummer 4, heeft mevrouw Irène Tollenaere

De comparanten bij deze akte en de toekomstige eigenaars zullen zich met deze eigendomsoorsprong moeten vergenoegen en zullen geen andere titel kunnen vragen dan een afschrift van deze akte.

PROMIDEB wenst op het voormelde goed twee afzonderlijke appartementsgebouwen en een garagecomplex op te richten.

De appartementsgebouwen zullen in de tweede afdeling van deze akte (STATUTEN VAN HET GEBOUW) worden beschreven aan de hand van de hieraan gehechte plannen.

Teneinde dit project juridisch gestalte te geven zijn de comparanten overeengekomen wat volgt:

IDI verzaakt aan het recht van natrekking dat zij ingevolge de artikelen 552 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bezit, en geeft aan PROMIDEB het recht om op hoger beschreven grond de gebouwen op te richten overeenkomstig de door de stad Gent afgeleverde bouwvergunning en goedgekeurde bouwplannen de dato twee oktober negentienhonderd zevenennegentig.

De bouwwerken moeten door PROMIDEB onder eigen verantwoordelijkheid en conform de afgeleverde bouwvergunning en -plannen worden uitgevoerd. Wijzigingen aan de plannen kunnen slechts in gemeen overleg tussen IDI en PROMIDEB worden doorgevoerd.

STATUTEN VAN HET GEBOUW.

VERDELING IN KAVELS

Vervolgens zijn de comparanten overgegaan tot de verdeling van het complex dat op voormelde grond zal worden opgericht.

Het project wordt als volgt ingedeeld :

- blok één : zijnde het appartementsgebouw gelegen links wanneer men van op de straat naar het complex kijkt ;
- blok twee : zijnde het appartementsgebouw gelegen rechts wanneer men van op de straat naar het complex kijkt ;
- een parkeerzone aan de achterzijde van de voormelde blokken, verder aangeduid als blok drie.

De vereniging van mede-eigenaars die ontstaat krijgt de benaming "vereniging der mede-eigenaars van de Residentie genaamd "TJIFTJAF" aan de Hippodroomlaan te Gent/Sint-Amandsberg". Zij zal haar zetel hebben in het nieuw op te richten appartementencomplex.

PRIVATIEVE GEDEELTEN

A. Principe

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

B. Privatieve eigendom

Volgende delen zijn, onder meer, voorwerp van privaat eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als limitatief geldt :

tured lead



1. Algemeen:

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

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

- de installatie van parlofoon en deuropener;
 - de bellen aan de ingangsdeuren van de appartementen;
 - de brievenbussen;
 - de platen die de naam aanduiden van de bewoners van de appartementen;
 - de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijk net voor radio- en televisiedistributie;
 - de kanalisaties voor de schouwen en verluchtingskanalen voor zover ze uitsluitend voor privaat gebruik bestemd zijn;
 - de leidingen voor water, gas en elektriciteit;
- dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

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

GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

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

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de gemeene gedeelten die uitsluitend behoren tot elk van de verschillende blokken. Deze gedeelten worden hierna genaamd : "bijzondere gemeene delen".

Daarnaast zijn er gemeenschappelijke gedeelten voor het totale project, hierna aangeduid als "algemeen gemeene delen".

A. Principe

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

B. Mede-eigendom - Gemeenschappelijke gedeelten

1. ALGEMEEN GEMEENE DELEN

Algemeen gemeene delen zijn deze delen van het gehele complex, die dienstig zijn voor

de totaliteit van het complex :

Hieronder zijn begrepen, zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd :

- a) de grond waarop de gebouwen zullen opgericht worden ;
- b) volgende delen van de constructies : *+ bergingen*
- de diverse groenzones rond de gebouwen en parkeerterreinen ;
- het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties en putten dienend voor de gebouwen ;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, verwarming en afvoer voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn het gehele complex ;

2. BIJZONDER GEMENE DELEN

Bijzonder gemene delen zijn deze delen die dienstig zijn voor of behoren tot ieder op te richten blokken afzonderlijk.

Deze bijzonder gemene delen zullen enkel aangewend worden voor de verdeling van de gemeenschappelijke kosten specifiek eigen voor elke blok.

Hieronder zijn begrepen, zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd :

- X - de inrit en toegangsweg naar de parkeerterreinen ;
- de fundamente en steunmuren evenals het skelet van ieder gebouw met zijn kanalen ;
- de bekleding en de versiering van de gevels ;
- de schouwlijven en -koppen ;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, verwarming en afvoer voor zover deze voor enkel dienstig zijn voor elk individueel gebouw afzonderlijk ; indien deze echter niet bestemd zijn voor algemeen gebruik van het gebouw, zijn deze leidingen privaat eigendom van de privaat kavels waarvoor ze bestemd zijn, zelfs voor de delen ervan die buiten deze kavels liggen ;
- de verluchtingskanalen (aera's) ;
- de ruwbouw van de terrassen, met uitzondering van de leuningen, afsluitingen en aanhorigheden ;
- X - het dak van ieder gebouw, de dakbekleding en afvoerbuizen ;
- het inkomportaal en de inkom op de gelijkvloerse verdieping van elk gebouw ;
- de trap en traphall op elke verdieping ;
- het lokaal voor de tellers ;
- de gemeenschappelijke delen van de installatie van parlofoon, van het bord van de elektriciteitsleiding, en van de belinstallatie ;
- en in het algemeen al de delen van elke blok die niet tot het uitsluitend gebruik van een privaat gedeelte bestemd zijn of die gemeenschappelijk zijn ingevolge artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of ingevolge het gebruik.

De algemeen gemene delen en bijzonder gemene delen behoren in onverdeeldeheid toe aan de eigenaars van de privaat gedeelten van het complex in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, zoals hierna aangeduid.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVEN

Vervolgens verzoeken comparanten ons, Notaris, authentiek hun wil te akteren, het te bouwen appartementsgebouw, dat de benaming "TJIFTJAF" zal dragen, vanaf heden te onderwerpen aan het statuut van de horizontale eigendom en het regime van mede-eigendom.

Vanaf heden kunnen de privatieven het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten.

Ieder der privatieven omvat :

- a) een gedeelte in privaat en uitsluitende eigendom ;

300

derde blad



b) een bepaald aantal eenheden in de algemeen gemene delen en de bijzonder gemene delen, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Elke overeenkomst, slaande op een privaatief, slaat ook op de eenheden in de gemene delen die eraan verbonden zijn.

De algemeen gemene delen zijn verdeeld in tienduizend eenheden, omgeslagen over de verschillende privatieven.

De bijzonder gemene delen per gebouw zijn verdeeld als volgt :

- blok één : vierduizend vierhonderd en twee ;
- blok twee : vierduizend vierhonderd en twee ;
- blok drie (parkeerzone of garagecomplex) : duizend honderd zesennegentig

De comparanten hebben mij vervolgens volgende documenten overhandigd om, na voor "ne varietur" te zijn getekend door hen en ons, notaris, aan deze akte gehecht te blijven :

(X) a) de door het stadsbestuur van Gent op twee oktober negentienhonderd zevenennegentig goedgekeurde plannen van de op te richten gebouwen, opgesteld door de heer architect Willem De Smet te Mariakerke, Brugsesteenweg 682.

Dit zijn voor elk gebouw :

- plan 1 : gelijkvloers, verdiepingen, voorgevel en achtergevel
- plan 2 : fundering, riolering, sneden, zijgevels
- plan 3 : snede C, inplantingsplan en situatieplan
- plan 4 : inplantingsplannen 1/250 en 1/500, terreinprofielen, terreinsneden

OK - plan 5 : perspectieftekening tuinaanleg

b) de door het stadsbestuur van Gent op twee oktober negentienhonderd zevenennegentig afgeleverde bouwvergunning ;

c) twee uitvoeringsplannen, namelijk :

- plan 1 : gevels, doorsneden ;
- plan 2 : grondplan, verdieplingsplannen en fundering en riolering.

INDELING - OMSCHRIJVINGEN PRIVATIEVEN RESIDENTIE TJIFTJAF

(X X X) De omschrijving van de diverse privatieven zal gebeuren op basis van de uitvoeringsplannen.

1. BLOK ÉÉN

Blok één van de Residentie TJIFTJAF omvat een gelijkvloers en drie verdiepingen.

Hierna worden per verdieping de gemene delen en de samenstelling van elk privaatief omschreven.

(X) De privatieven worden aangeduid met drie cijfers.

Het eerste cijfer slaat op de blok waar het privaatief gelegen is : 1 (één) voor blok één.

Het tweede cijfer geeft de verdieping aan : 0 voor het gelijkvloers, 1 voor de eerste verdieping, 2 voor de tweede verdieping en derde verdieping (duplexverdieping) samen.

Het derde cijfer geeft het appartement aan per verdieping.

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

HET GELIJKVLOERS :

Het gelijkvloers omvat, zonder dat de hierna vermelde opsomming als limitatief kan worden beschouwd :

- bijzonder gemene delen : de inkom naar het gebouw, de gemeenschappelijke hall, de traphall, de trap naar de eerste verdieping, de lift en liftkoker ;
- privatieve delen :

1) Het appartement 1-0-1 (één-nul-één) gelegen vooraan links van de inkom, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, keuken, gang, badkamer, twee slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) driehonderd en elf/tienduizendsten (311/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) driehonderd en elf/vierduizend vierhonderd en tweesten (311/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

2) Het appartement 1-0-2 (één-nul-twee) gelegen achteraan links, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, keuken, gang, berging, water-closet, badkamer, twee slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) driehonderd éénenzeventig/tienduizendsten (371/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) driehonderd éénenzeventig/vierduizend vierhonderd en tweesten (371/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

3) Het appartement 1-0-3 (één-nul-drie) gelegen achteraan rechts, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, keuken, gang, berging, water-closet, badkamer, twee slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) driehonderd éénenzeventig/tienduizendsten (371/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) driehonderd éénenzeventig/vierduizend vierhonderd en tweesten (371/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

4) Het appartement 1-0-4 (één-nul-vier) gelegen vooraan rechts van de inkom, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, keuken, gang, badkamer, twee slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) driehonderd en elf/tienduizendsten (311/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) driehonderd en elf/vierduizend vierhonderd en tweesten (311/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

EERSTE VERDIEPING :

De eerste verdieping omvat, zonder dat de hierna vermelde opsomming als limitatief kan worden beschouwd :

- bijzonder gemene delen : de gemeenschappelijke hall, de traphall, de trap naar de tweede verdieping, de lift en liftkoker ;

- privatieve delen :

1) Het appartement 1-1-1 (één-één-één) gelegen aan de linkerkant van het gebouw, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, terras aan de voorzijde van het gebouw, terras aan de linkerzijgevel, keuken, gang, badkamer, dressing, drie slaapkamers, berging, water-closet, mogelijkheid tot terras aan de achterzijde van het gebouw ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) vijfhonderd vijftien/tienduizendsten (515/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

cm
cc
cc
cc
cc
cc

Via de blad



2) b) vijfhonderd vijftien/vierduizend vierhonderd en tweesten (515/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

2) Het appartement 1-1-2 (één-één-twee) gelegen aan de rechterkant van het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: inkom, leefruimte, terras aan de voorzijde van het gebouw, terras aan de rechterzijgevel, keuken, gang, badkamer, dressing, drie slaapkamers, berging, water-closet, mogelijkheid tot terras aan de achterzijde van het gebouw;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- a) vijfhonderd vijftien/tienduizendsten (515/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond;

- b) vijfhonderd vijftien/vierduizend vierhonderd en tweesten (515/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

TWEDE EN DERDE VERDIEPING:

De tweede en derde verdieping omvatten zonder dat de hierna vermelde opsomming als limitatief kan worden beschouwd:

- bijzonder gemene delen: de gemeenschappelijke hall op de tweede verdieping, de traphall, de trap komende van de eerste verdieping, de lift en liftkoker;

- privatieve delen: de tweede en derde verdieping omvatten samen vier duplex-appartementen met telkens een deel op de tweede verdieping en een deel op de derde verdieping, te omschrijven als volgt:

1) Het appartement 1-2-1 (één-twee-één) gelegen links vooraan het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom:

Op de tweede verdieping: inkom, leefruimte, terras aan de voorzijde van het gebouw, terras aan de linkerzijgevel, keuken, berging, water-closet, trap naar de derde verdieping;

Op de derde verdieping: overloop, badkamer, drie slaapkamers;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) vijfhonderd en twee/tienduizendsten (502/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond;

b) vijfhonderd en twee/vierduizend vierhonderd en tweesten (502/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

2) Het appartement 1-2-2 (één-twee-twee) gelegen links achteraan het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom:

Op de tweede verdieping: inkom, leefruimte, terras aan de linkerzijgevel, keuken, water-closet, trap naar de derde verdieping;

Op de derde verdieping: overloop, badkamer, drie slaapkamers;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) vijfhonderd en twee/tienduizendsten (502/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond;

b) vijfhonderd en twee/vierduizend vierhonderd en tweesten (502/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok één.

3) Het appartement 1-2-3 (één-twee-drie) gelegen rechts achteraan het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom:

Op de tweede verdieping: inkom, leefruimte, terras aan de rechterzijgevel, keuken, water-closet, trap naar de derde verdieping;

Op de derde verdieping: overloop, badkamer, drie slaapkamers;

delen van het complex, waaronder de grond ;

b) driehonderd éénnenzeventig/vierduizend vierhonderd en tweesten (371/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

3) Het appartement 2-0-3 (twee-nul-drie) gelegen achteraan rechts, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, keuken, gang, berging, water-closet, badkamer, twee slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) driehonderd éénnenzeventig/tienduizendsten (371/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) driehonderd éénnenzeventig/vierduizend vierhonderd en tweesten (371/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

4) Het appartement 2-0-4 (twee-nul-vier) gelegen vooraan rechts van de inkom, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, keuken, gang, badkamer, twee slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) driehonderd en elf/tienduizendsten (311/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) driehonderd en elf/vierduizend vierhonderd en tweesten (311/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

EERSTE VERDIEPING :

De eerste verdieping omvat, zonder dat de hierna vermelde opsomming als limitatief kan worden beschouwd :

- bijzonder gemene delen : de gemeenschappelijke hall, de traphall, de trap naar de tweede verdieping, de lift en liftkoker ;

- privatieve delen :

1) Het appartement 2-1-1 (twee-één-één) gelegen aan de linkerkant van het gebouw, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, terras aan de voorzijde van het gebouw, terras aan de linkerzijgevel, keuken, gang, badkamer, dressing, drie slaapkamers, berging, water-closet, mogelijkheid tot terras aan de achterzijde van het gebouw ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) vijfhonderd vijftien/tienduizendsten (515/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) vijfhonderd vijftien/vierduizend vierhonderd en tweesten (515/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

2) Het appartement 2-1-2 (twee-één-twee) gelegen aan de rechterkant van het gebouw, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, leefruimte, terras aan de voorzijde van het gebouw, terras aan de rechterzijgevel, keuken, gang, badkamer, dressing, drie slaapkamers, berging, water-closet, mogelijkheid tot terras aan de achterzijde van het gebouw ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) vijfhonderd vijftien/tienduizendsten (515/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) vijfhonderd vijftien/vierduizend vierhonderd en tweesten (515/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

TWEDE EN DERDE VERDIEPING :

De tweede en derde verdieping omvatten zonder dat de hierna vermelde opsomming als

limitatief kan worden beschouwd :

- bijzonder gemene delen : de gemeenschappelijke hall op de tweede verdieping, de traphall, de trap komende van de eerste verdieping, de lift en liftkoker ;
- privatieve delen : de tweede en derde verdieping omvatten samen vier duplex-appartementen met telkens een deel op de tweede verdieping en een deel op de derde verdieping, te omschrijven als volgt :

1) Het appartement 2-2-1 (twee-twee-één) gelegen links vooraan het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Op de tweede verdieping : inkom, leefruimte, terras aan de voorzijde van het gebouw, terras aan de linkerzijgevel, keuken, berging, water-closet, trap naar de derde verdieping ;

Op de derde verdieping : overloop, badkamer, drie slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) vijfhonderd en twee/tienduizendsten (502/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) vijfhonderd en twee/vierduizend vierhonderd en tweesten (502/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

2) Het appartement 2-2-2 (twee-twee-twee) gelegen links achteraan het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Op de tweede verdieping : inkom, leefruimte, terras aan de linkerzijgevel, keuken, water-closet, trap naar de derde verdieping ;

Op de derde verdieping : overloop, badkamer, drie slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) vijfhonderd en twee/tienduizendsten (502/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) vijfhonderd en twee/vierduizend vierhonderd en tweesten (502/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

3) Het appartement 2-2-3 (twee-twee-drie) gelegen rechts achteraan het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Op de tweede verdieping : inkom, leefruimte, terras aan de rechterzijgevel, keuken, water-closet, trap naar de derde verdieping ;

Op de derde verdieping : overloop, badkamer, drie slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) vijfhonderd en twee/tienduizendsten (502/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

b) vijfhonderd en twee/vierduizend vierhonderd en tweesten (502/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

4) Het appartement 2-2-4 (twee-twee-vier) gelegen rechts vooraan het gebouw, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Op de tweede verdieping : inkom, leefruimte, terras aan de voorzijde van het gebouw, terras aan de rechterzijgevel, keuken, berging, water-closet, trap naar de derde verdieping ;

Op de derde verdieping : overloop, badkamer, drie slaapkamers ;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

a) vijfhonderd en twee/tienduizendsten (502/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;

2e side blad



b) vijfhonderd en twee/vierduizend vierhonderd en tweesten (502/4.402sten) in de bijzonder gemene delen van blok twee.

3. BLOK DRIE

Blok drie van de Residentie TJIFTJAF omvat de parkeerzone gelegen achteraan de voorschreven woonblokken.

Deze zone is momenteel ingedeeld in zesentwintig parkeerplaatsen en worden aangeduid met de letter P gevolgd door het nummer van de parkeerplaats. *(Blz 201)*

Elke parkeerplaats omvat :

- in privatieve en exclusieve eigendom : de afgebakende parkeerruimte ;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - a) zesenvieftig/tienduizendsten (46/10.000sten) in de algemeen gemene delen van het complex, waaronder de grond ;
 - b) zesenvieftig/duizend honderd zessenegentigsten (46/1.196sten) in de bijzonder gemene delen van blok drie.

Algemene opmerkingen inzake de omschrijvingen :

De voormelde omschrijvingen doen niets af aan de rechten die comparanten kunnen putten uit andere bepalingen van deze akte, onder meer ingevolge de hiernavolgende clause inzake "samenvoegen of verdeling van privatieve gedeelten".

SAMENVOEGEN OF VERDELING VAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

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

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

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

VOORBEHOUD VAN WIJZIGING VAN DE PARKEERZONE

Comparanten houden zich uitdrukkelijk het recht voor om de indeling van de parkeerzone zoals hiervoor beschreven werd te wijzigen, hetzij op deze parkeerzone garages op te richten, mits het bekomen van de nodige vergunningen daartoe.

Bij oprichting van garages op bedoelde zone, zal er geen wijziging aangebracht worden aan de algemeen gemene delen die deze blok in het totale complex vertegenwoordigt.

De gemene delen die nu toegekend werden aan de parkeerplaatsen zullen dan omgedeeld worden over de diverse garages. Hiervan zal er een aanvullende basisakte worden verleden.

X Zolang er geen parkeerterrein verkocht zijn, zal de verandering van bestemming of gebruik vrij kunnen worden beslist door comparanten.

Elke koper van een appartement verleent het tekenen van zijn aankoopakte volmacht aan comparanten om voorschreven wijzigingen aan te brengen.

VERKLARINGEN IN VERBAND MET HET BODEMDECREET.

a) De comparanten bevestigen uitdrukkelijk dat door hen op het goed, 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 vijftien.

b) Op de door de werkende notaris in dit verband gestelde vraag verklaren comparanten uitdrukkelijk dat zij geen bericht ontvangen hebben van OVAM waaruit blijkt dat het hier verkochte goed op enigerlei wijze verontreinigd is.

c) Comparanten 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 vijftien, een bodemattest werd afgeleverd voor het voormelde kadastrale perceel op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, letterlijk luidend als volgt : "*Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. 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.*"

BIJZONDERE BEPALINGEN VERMELD IN DE EIGENDOMSTITEL

In de voormelde aankoopakte verleden voor notaris Moulin op zevenentwintig maart negentienhonderd zevenennegentig, staat volgende bijzondere voorwaarde vermeld, letterlijk luidend als volgt : "*Op voorschreven goed bevindt zich een elektrische cabine, eigendom van de naamloze vennootschap Electrabel te Brussel, ingevolge een toelating tot bouwen met verzekering aan het recht van natrekking gegeven door de heer August Tollenaere, voornoemd en kinderen, blijkens onderhandse akte verleden op achttien november negentienhonderd vijftien, geregistreerd Gent 5 op zes december nadien. De bijzondere voorwaarden vervat in voormelde onderhandse akte zijn bindend voor de koopster, die verklaart er een kopie van ontvangen te hebben.*"

De vereniging van mede-eigenaars zal gehouden zijn tot het eerbiedigen van voormelde bijzondere voorwaarde, op eigen verantwoordelijkheid en risico.

BIJZONDERE BEPALINGEN OMTRENT DE TOEGANGSWEG NAAR DE PARKEERPLAATSEN.

De toegangsweg naar de parkeerplaatsen achteraan het complex lopende van de Hippodroomlaan tussen de blokken één en twee naar het parkeerterrein, alsmede de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen, gelden als eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid in het voordeel van de individuele parkeerplaatsen, hetzij eventueel later op te richten garages, en dit lastens de mede-eigendom. Bedoelde toegangsweg en manoeuvreerruimte zullen als algemeen gemene delen van het totale complex moeten worden beschouwd.

Op bedoelde weg en manoeuvreerruimte zal er nooit mogen gestationeerd of geparkeerd worden en de doorgang mag op geen enkele wijze worden verhinderd door het plaatsen van om het even welk object.

BIJZONDERE BEPALINGEN AANGAANDE HET GENOTSRECHT VAN DE TUIN.

De comparanten houden zich het recht voor om aan de eigenaars van de gelijkvloerse woonprivatieven een exclusief persoonlijk genotsrecht te verlenen voor het deel van de groenzone dat aan hun respectievelijke kavel paalt.

1260991

2e blad



De juiste oppervlakte waarop dit genotsrecht van toepassing zal zijn, zal bij de verkoopakte van de desbetreffende kavels of bij afzonderlijke overeenkomst worden bepaald op basis van een metingsplan, dat bij bedoelde vestigingsakte zal aangehecht blijven.

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 genaamd "TJIFTJAF" aan de Hippodroomlaan te Gent/Sint-Amandsberg".

c. Zij heeft haar zetel in het op te richten complex.

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 of de groep van gebouwen.

e. De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-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 privaat gedeelte bij middel van een trap. De werken dienen echter uitgevoerd onder toezicht van de architect van

het gebouw 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, mits toelating van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. 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 privaat 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 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 de architect van het gebouw.

De algemene vergadering, of de raad van beheer, mag eisen dat de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw; 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.

✓ 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 parkeerplaatsen mogen enkel dienen voor stalling van auto's. Er mogen geen andere voorwerpen worden geplaatst.

In de appartementen en op de parkeerplaatsen mogen nooit brandbare of gevaarlijke voorraden worden opgeslagen.

Artikel 7. Uitzicht van het gebouw

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstellen dat

volgende blad

11

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.

X
X X
De eigenaars zullen verplicht zijn glasgordijnen te hangen aan de ramen van het type te bepalen door comparanten en later eventueel door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

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.

Artikel 8. Verhuring

1. De appartementen en de parkeerplaatsen 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 geburen, behoorlijk te verzekeren.

4. De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de syndicus een kopie te zenden van de huurovereenkomsten aangegaan voor een appartement of parkeerplaats. 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 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 gereguleerd 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.

Artikel 11. Toezicht

De eigenaars moeten aan Promideb of een door haar 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 privé-eigenaars aan architecten, aannemers en ingenieurs en bouwcoördinatoren en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemeene goederen of privé-eigenaars; in de mate van het mogelijke zullen de eigenaars minstens vierentwintig uur op voorhand verwittigd worden.

Elke eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn privé 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 unanimiteit van 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, beddengoed 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. De mede-eigenaars duiden, vanaf de eerste algemene vergadering, de architect van het gebouw aan alsmede de verschillende ambachtslieden die tot opdracht zullen hebben werken

ingepaste blad

in het gebouw uit te voeren.

3. Iedere eigenaar of bewoner moet zonder vergoeding de hinder gedogen die voortspuit 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 verkopen

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 verhuring of verkoop 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.

Artikel 17. Aanleg en onderhoud van groenvoorziening

α Zoals hoger vermeld kan er aan één of meerdere privatieven op het gelijkvloers van het gebouw een exclusief persoonlijk genotsrecht worden toegekend door comparanten op de groenvoorziening die aan hun privaat paalt.

De eigenaars die een dergelijk privaat genotsrecht uitoefenen, hebben de verplichting de bedoelde grondstroken zoals deze aangeduid zullen worden bij afzonderlijke metingsplannen aan te hechten aan de vestigingsakte, op eigen kosten als siertuin te laten aanleggen en doorlopend als zodanig te laten onderhouden. Op deze groenstroken zal er nooit enige constructie opgericht of geplaatst mogen worden, zoals bijvoorbeeld een tuinhuis. Het is niet toegelaten bomen of struiken aan te brengen die zouden uitkomen boven het niveau van de gelijkvloerse verdieping. De aanleg van de tuinen met genotsrecht zal gebeuren conform de plannen van aanleg opgesteld door de door de comparanten aangeduide firma. De aanleg zal geschieden voor rekening van de desbetreffende eigenaar, onder toezicht van comparanten of door hen aan te duiden firma. De beheerder-syndicus sluit een onderhoudscontract af zowel van de privatieve als de gemeenschappelijke tuinen. De kosten van dit tuinonderhoud zal uitgesplitst in kosten die ten laste zullen vallen van de gemeenschap en deze die ten laste komen van de eigenaars met een genotsrecht. Indien deze uitsplitsing niet geschiedt door de onderhoudsfirma, zal de syndicus deze omkering maken op basis van de oppervlakte.

HOOFDSTUK II. Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Sectie 1. Gemeenschappelijke lasten

Artikel 18. 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