

BASISAKTE RESIDENTIE
"DE STERREMOLEN"

Rep. Nr. 877
00013389/06/LV
BIJLAGEN: 13.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ACHT.

OP ACHTENTWINTIG AUGUSTUS.

Voor ons, Meester **JEAN-LUC PEËRS**, notaris met standplaats te Vilvoorde.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"CONCEPTUAL DEVELOPMENT"**, met zetel te 2018 Antwerpen, Marialei 11 bus 6, opgericht ingevolge akte verleden door Meester Jean Bernard Maeterlinck, notaris te Gent, op zevenentwintig mei negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juni nadien, onder nummer 970624-164, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Yves De Vil, notaris te Antwerpen-Borgerhout, op veertien december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05005493, en waarvan de zetel werd overgebracht naar het huidig adres ingevolge besluit van de buitengewone algemene vergadering van tien augustus tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf september nadien, onder nummer 06138642.

Ondernemingsnummer: 0460.852.047.

B.T.W.-nummer: BE 460.852.047.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door de Heer **vAN dER KLIS Nanning Cornelis**, bestuurder van vennootschappen, wonende te NL-6026 SN Maarheeze (Nederland), Fazantlaan 2, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, daartoe benoemd ingevolge besluit van de eerste buitengewone algemene vergadering, gehouden onmiddellijk na de oprichting, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juni nadien, onder nummer 970624-164.

Hierna genoemd **"de eigenaar van de grond"**.

2. De naamloze vennootschap **"UNITED REAL ESTATE"**, in 't kort **"UNIREST"**, met zetel te 2018 Antwerpen, Marialei 11 bus 6, opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de naam "H.B.-Management" ingevolge akte verleden door Meester Jozef Coppens, notaris te Vosselaar, op dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juli nadien, onder nummer 920723-277, omgezet in een naamloze vennootschap ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Jozef Coppens, notaris te Vosselaar, op vijftientwintig oktober negentienhonderd vijfennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot

het Belgisch Staatsblad van achttien november nadien, onder nummer 951118-275, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Yves De Vil, notaris te Antwerpen (Borgerhout), op veertien december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05007748, en waarvan de zetel naar het huidige adres werd overgebracht ingevolge besluit van de buitengewone algemene vergadering van tien augustus tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf september nadien, onder nummer 06138643.

Ondernemingsnummer: 0447.785.652.

B.T.W.-nummer: BE 447.785.652.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door de Heer **VAN DER KLIS Nanning Cornelis**, bestuurder van vennootschappen, wonende te NL-6026 SN Maarheeze (Nederland), Fazantlaan 2, in zijn hoedanigheid van gedelegeerde bestuurder, daartoe benoemd ingevolge besluit van de raad van bestuur van veertien december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05007748.

Hierna genoemd "**de promotor en/of de bouwheer**".

DEEL I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development", voormeld onder nummer 1, heeft ons het volgende verklaard.

I. REEDS AANGEKOCHTE EIGENDOM.

De BVBA "Conceptual Development" verklaart dat zij eigenares is van het hierna beschreven onroerend goed:

STAD GENT - ZESDE AFDELING.

Een eigendom, bestaande uit een woon- of handelshuis en een deel van een werkplaats op en met grond, staande en gelegen te 9000 Gent, aan de Phoenixstraat en de Kettingstraat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie F nummer 155/D en deel van nummers 168/C/2 en 168/D/2, groot volgens hiernavermeld metingsplan van achttien maart tweeduizend en zeven tweeëndertig are vierentachtig centiare negenendertig tienmilliare.

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat afgebeeld op een plan van meting, opgemaakt door de Heer Freddy Haeck, landmeter-expert, te 9880 Aalter, Oude Gentweg 31, op achttien maart tweeduizend en zeven, welk plan gehecht is gebleven aan de hiernavermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peërs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, nota-

ris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht.

ONDER AFTROK VAN:

Een perceeltje grond, gelegen te 9000 Gent, in de buurt van Phoenixstraat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie F deel van nummer 168/C/2, groot volgens hiernavermeld metingsplan van negentien mei tweeduizend en acht zeventien centiare vier tienmilliare.

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat in rode kleur afgebeeld op een plan van meting, opgemaakt door de Heer Philippe Verbeke, landmeter-expert, te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67/C, op negentien mei tweeduizend en acht, welk plan gehecht is gebleven aan de hiernavermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht.

Aldus bedraagt de totale oppervlakte volgens voormelde metingsplannen **tweeëndertig are zevenenzestig centiare vijfendertig tienmilliare.**

BIJZONDERHEDEN.

1) Maakt geen deel uit van voormeld onroerend goed de ondergrond, met de zich erin bevindende bouwwerken, van het perceeltje grond, in het rood gekleurd, op de schets, welke gehecht is gebleven aan de hiernavermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht.

Deze bijzonderheid heeft betrekking op de hiernabeschreven woningen nummers acht (8) en negen (9), deel uitmakend van Blok B.

2) Voormeld onroerend goed zal op de gemeenschappelijke grens met het overblijvend goed van de naamloze vennootschap "Soka" door de naamloze vennootschap "Conceptual Development" en op kosten van laatstgenoemde moeten afgesloten worden met een onoverschrijdbare afsluiting.

Desalniettemin zal deze afsluiting, ongeacht uit welke materialen zij zal worden opgetrokken, gemeenschappelijk zijn voor de eigendommen van de naamloze vennootschap "Soka" en van de naamloze vennootschap "Conceptual Development".

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voormeld onroerend goed behoort de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" toe om het te hebben gekocht van de naamloze vennootschap "Soka", met zetel te Aalter, ingevolge akte verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde,

met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09852.

Zelfde onroerend goed behoorde de naamloze vennootschap "Soka" toe om het onder grotere oppervlakte te hebben gekocht van:

- 1) Juffrouw Verstraete Monica Charlotta Augusta, ongehuwd, wonende te Gent;
- 2) Juffrouw Verstraete Francisca Sidonia Theodora, ongehuwd, wonende te Gent, ingevolge akte verleden door Meester Jacques Vander Eecken, notaris te Gent, houder van de minuut, en Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op zeventien september negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op elf oktober nadien, boek 5364, nummer 7.

Voormeld onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Verstraete Josephus Joannes, en zijn echtgenote, Mevrouw Vermijlen Suzanne Julie Josèphe Marie, samen wonende te Gent, om het te hebben gekocht ingevolge akte verleden door Meester Paul Vander Eecken, notaris te Gent, op negen april negentienhonderd veertig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijftwintig april nadien, boek 157, nummer 16.

De echtgenoten Verstraete-Vermijlen zijn beiden overleden te Sint-Amandsberg respectievelijk op veertien juni negentienhonderd zestig en op tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftenzestig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun vier dochters, zijnde:

- 1) Juffrouw Verstraete Monica Charlotta Augusta, ongehuwd, wonende te Gent;
- 2) Juffrouw Verstraete Francisca Sidonia Theodora, ongehuwd, wonende te Gent;
- 3) Juffrouw Verstraete Antoinette Hélène Albertine, ongehuwd, wonende te Lovendegem;
- 4) Juffrouw Verstraete Theresia Yvonne Renée, ongehuwd, wonende te Gent, ieder voor één/vierde in volle eigendom.

Juffrouw Verstraete Antoinette is testamentloos overleden te Gent op negentwintig juni negentienhonderd éénennegentig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar drie zusters, Juffrouwen Verstraete Monica, Francisca en Theresia, ieder voor één/derde in volle eigendom.

Juffrouw Verstraete Theresia is testamentloos overleden te Gent op zeventien oktober negentienhonderd drieënnegentig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar twee zusters, Juffrouwen Verstraete Monica en Francisca, ieder voor de helft in volle eigendom.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Voormelde akte van verkoop de dato tien juni tweeduizend en acht vermeldt letterlijk wat volgt:

" Het goed wordt verkocht vrij van gespleten erf, zodat het zal moeten aangezien worden als hebbende nooit aan één en dezelfde eigenaar toebehoord.

...

De verkoper verklaart dienaangaande dat het goed bij zijn weten met geen enkele bijzondere voorwaarde en/of erfdienstbaarheid is belast en dat hij er zelf geen heeft toegestaan, uitzondering gemaakt voor wat hierna volgt:

1) Tussen partijen wordt overeengekomen dat de eigendom van de verkoper eeuwigdurend en onvergeld vrije en onbeperkte doorgang zal hebben al over het verkochte goed van en naar zijn ondergrondse parking en van en naar zijn aangrenzende eigendom, over de oppervlakte in het blauw gekleurd op de aan onderhavige akte gehechte schets.

De verkoper zal evenwel niet dienen tussen te komen in de aanleg, de uitrusting en/of het onderhoud van deze erfdienstbaarheid.

Bovendien zal hij het recht hebben, doch op zijn kosten, het in blauw gekleurde deel af te sluiten op de wijze die hem het meest geschikt lijkt.

2) Mocht het ooit nodig zijn dat aan de ondergrondse bouwwerken van de verkoper, zich bevindende onder het op de hieraangehechte schets in het rood gekleurde perceeltje grond, onderhouds-, herstellings- en/of nieuwbouwwerken moeten uitgevoerd worden, zullen de verkoper of zijn aangestelden ten alle tijde toegang hebben tot het in het rood gekleurde perceel en de er zich rond bevindende werkzone, al over zijn eigendom, mits de last voor de aanpalende eigendom tot een minimum beperkt wordt en mits de verkoper alle aangerichte schade vergoedt aan wie het behoort.

3) Er wordt een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang gevestigd in het voordeel van de brandweer om vanaf de Kettingstraat over het verkochte goed en het goed, welk aan de verkoper blijft toebehoren en welk paalt aan het verkochte goed, naar de Leiekaai te gaan. Deze erfdienstbaarheid zal nader worden beschreven in de basisakte, welke de koper zal doen opmaken.

De bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden, waarvan sprake hiervoor, zijn en blijven gelden zowel voor de koper als voor zijn rechtsopvolgers ten welke titel ook."

De verkrijgers van privatieve delen zullen dienaangaande gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen van de huidige eigenaar.

II. NOG AAN TE KOPEN EIGENDOM.

De BVBA "Conceptual Development" verklaart dat zij

de intentie heeft volgende onroerende goederen nog aan te kopen:

STAD GENT - ZESDE AFDELING.

Drie percelen grond met gebouwen, gelegen aan de Phoenixstraat 65-67-69, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie F nummers 154/52/A, 154/02/F en 154/A, groot volgens kadaster TWEE ARE ZEVENENZEVENTIG CENTIAREN en volgens hiernavermeld plan van meting twee are tweeënzeventig centiare zevenennegentig tienmilliare.

PLAN VAN METING.

Voormelde onroerende goederen zijn gemeten geweest en staan afgebeeld op een plan van meting, opgemaakt door de Heer Philippe Verbeke, landmeter-expert, te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67/C, op negentien mei tweeduizend en acht, welk plan zal gehecht worden aan de akte van aankoop van voormelde onroerende goederen, welke zal verleden worden door ondergetekende notaris.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE.

Vermits deze verwerving nog niet is gerealiseerd, wordt de basisakte verleden onder de opschortende voorwaarde van de effectieve verwerving van voormelde onroerende goederen, enkel voor het hiernavermeld deel.

Deze opschortende voorwaarde heeft evenwel slechts betrekking op een gedeelte van het complex, met name een gedeelte van Blok C, een gedeelte van de achterliggende autostaanplaatsen en een gedeelte van de gemeenschappelijke delen, zoals deze hierna zullen worden beschreven, en welke gedeelten worden ingenomen door voormelde te verwerven onroerende goederen.

Voor het overige heeft de nog niet gerealiseerde verwerving van voormelde onroerende goederen geen enkele invloed op onderhavige algemene basisakte en op de bijzondere basisakten.

-+-+-+-----+-+-+--

DEEL II. RECHT VAN OPSTAL.

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" heeft een recht van opstal toegestaan aan de naamloze vennootschap "United Real Estate" op het onroerend goed, door haar aangekocht bij voormelde akte van tien juni tweeduizend en acht, ingevolge akte verleden door ondergetekende notaris op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09850.

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" zal bij afzonderlijke akte, te verlijden door ondergetekende notaris, een recht van opstal toestaan aan de naamloze vennootschap "United Real Estate" op voormelde onroerende goederen, waarvan zij de

intentie heeft om ze te verwerven.

-+--+--+--+--+--+--+--+--+

DEEL III. ALGEMENE BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten ons, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormelde onroerende goederen te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577, drie tot veertien van het Burgerlijk Wetboek.

1. RECHTSPERSOON.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie "DE STERREMOLEN"**", met zetel te 9000 Gent, Kettingstraat (huisnummer aan te duiden door de stad Gent), ~~en met als jaarvergadering de eerste maandag van de maand juni om twintig uur.~~

2. BOUWVERGUNNING - PLANNEN - LASTENBOEK.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door de D.I.A.L. Architects, kantoor houdend te 9636 Nederzwalm, Hoogstraat 4.

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van Blok A en Blok B, zoals deze hierna worden beschreven, werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op dertig april tweeduizend en acht, onder volgende referenties:

- Gemeentenr.: 2008/94 2008928/GT-SVE-NVV-KDZ;
- EPB-nummer: 44021_G_2008_105424.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, samen met haar bijlagen en de stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van Blok C, zoals deze hierna wordt omschreven, zal later aangevraagd worden.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen, welke niet dienen te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, zijn de volgende:

- 1) het plan nummer 1/9 de dato vijftientwintig januari tweeduizend en acht, omvattende het liggingsplan, het omgevingsplan, het inplantingsplan en het terreinprofiel;
- 2) het plan nummer 2/9 de dato vijftientwintig januari tweeduizend en acht, omvattende het liggingsplan, het omgevingsplan, het inplantingsplan en het terreinprofiel;
- 3) het plan nummer 3/9 de dato vijftientwintig januari tweeduizend en acht, omvattende het rioleringsplan;
- 4) het plan nummer 4/9 de dato vijftientwintig januari tweeduizend en acht, omvattende het grondplan van het gelijk-

vloers;

5) het plan nummer 5/9 de dato vijftwintig januari tweeduizend en acht, omvattende het grondplan van de eerste verdieping;

6) het plan nummer 6/9 de dato vijftwintig januari tweeduizend en acht, omvattende het grondplan van de tweede verdieping;

7) het plan nummer 7/9 de dato vijftwintig januari tweeduizend en acht, omvattende het grondplan van de dakverdieping;

8) het plan nummer 8/9 de dato vijftwintig januari tweeduizend en acht, omvattende de gevels van de appartementen en de woningen en de snedes van de woningen;

9) het plan nummer 9/9 de dato vijftwintig januari tweeduizend en acht, omvattende de snedes van het appartementsgebouw.

Alle voormelde documenten vormen, samen met de nog op te maken plannen en de nog te bekomen stedenbouwkundige vergunning voor Blok C, de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Aan iedere koper en/of verwerver zal een lastenboek worden overhandigd bij het afsluiten van het koop- of verwervingscontract.

3. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten), die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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

OPMERKING.

Indien, om om het even welke reden, één of meerdere privatieve gedeelten niet worden opgericht, dan zullen de gemeenschappelijke delen niet worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, maar wel in het aantal onverdeelde delen, welke gevormd worden door de optelling van het aantal onverdeelde delen, welke aan de effectief gerealiseerde privatieve gedeelten zijn toegekend in onderhavige algemene basisakte en in de bijzondere basisakten van iedere blok.

4. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN VAN DE ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

A. PRIVATIEVE DELEN.

Het complex zal bestaan uit de hierna beschreven privatieve delen.

1) BLOK A.

Dit gebouw is gelegen te 9000 Gent, aan de Kettingstraat, en heeft een benaderende oppervlakte van duizend vierhonderdzesentwintig komma driehonderdenzes vierkante meter (1.426,306 m²).

Het staat rood gearceerd afgebeeld op een schets, welke na door comparanten "ne varietur" te zijn ondertekend, aan onderhavige akte zal gehecht blijven om er samen mee te worden geregistreerd. Deze schets dient echter niet te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Het gebouw zal een gelijkvloers, twee (2) verdiepingen en een dakverdieping omvatten en zal bestaan uit veertig (40) appartementen, welke nader zullen worden beschreven in de bijzondere basisakte van deze blok. In diezelfde akte zullen tevens de bijzondere gemeenschappelijke delen van deze blok worden beschreven.

De comparanten behouden zich evenwel het recht voor om slechts een gedeelte van deze blok effectief te realiseren.

2) BLOK B.

Blok B omvat aldus de hiernabeschreven negen (9) woningen, genummerd van één (1) tot en met negen (9), waarvan de beschrijving luidt als volgt:

1. De woning nummer één (1), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdentien/tienduizendsten (310/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

2. De woning nummer twee (2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;

- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

Vijfde blad 3. De woning nummer drie (3), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

4. De woning nummer vier (4), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

5. De woning nummer vijf (5), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging,

twee slaapkamers en badkamer met w.c.;

- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

6. De woning nummer zes (6), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;

- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;

- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

7. De woning nummer zeven (7), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;

- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;

- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

8. De woning nummer acht (8), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;

- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;

- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

9. De woning nummer negen (9), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;

- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;

- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

3) BLOK C.

1. RECHTSPERSOON.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht onder de naam "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie "DE STERREMOLLEN - BLOK C"**", met zetel te 9000 Gent, Phoenixstraat (huisnummer aan te duiden door de stad Gent), ~~en met als jaarvergadering de eerste woensdag van de maand juni om twintig uur.~~

2. STEDENBOUWKUNDIGE BOUWVERGUNNING - PLANNEN - LASTENBOEKEN.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door Architectenbureau Bart Dehaene BVBA, met kantoor te 9040 Sint-Amandsberg, Victor Braeckmanlaan 91.

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van Blok C, zoals deze hierna wordt beschreven, werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op vijf februari tweeduizend en negen, onder volgende referenties:

- Gemeentenr.: 2008/1213-gb 200810150/GT-SVE-BT-KDZ;

- EPB-nummer: 44021 G 2008 115354.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning wordt aan deze akte gehecht, doch dient niet te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De NV "United Real Estate" verbindt zich ertoe de

constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen, welke niet dienen te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, zijn de volgende:

- 1) het plan nummer 1/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende het omgevingsplan, het inplantingsplan en de terreinprofielen;
- 2) het plan nummer 2/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende het liggingsplan, het omgevingsplan, het inplantingsplan en de terreinprofielen;
- 3) het plan nummer 3/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende de bestaande toestand/afbraak, gelijkvloers, verdieping 1, verdieping 2, gevels en snede;
- 4) het plan nummer 4/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende het rioleringsplan, het grondplan, verdieping 1, verdieping 2, verdieping 3 en dakplan;
- 5) het plan nummer 5/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende de snedes en de gevels.

Aan iedere koper en/of verwerver zal een lastenboek worden overhandigd bij het afsluiten van het koop- of verwervingscontract voor zover het verkochte privaatieve deel nog niet is afgewerkt.

3. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend vierhonderdtachtig/duizendvierhonderdtachtigsten (1.480/1.480sten) die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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

4. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVAATIEVE DELEN.

a) Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het complex die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende privaatieve delen van blok C zoals onder meer:

- de inkomhallen;
- de traphallen en de trappen;
- de liftkokers en de liften;

- de bekleding en de versiering van de gevels;
- de kokers met leidingen;
- de grondvesten en de zware muren; de betonnen armatuur van het gebouw en het ruw metselwerk;
- de vliering buiten de privatieve lokalen;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radiotelefoon, radiodistributie, televisie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de gemeenschappelijke lokalen, waaronder het lokaal met de tellers van elektriciteit, het lokaal met de tellers van het water en het lokaal met de tellers van gas;
- in het algemeen alle delen van blok C die ten gebruike zijn van alle kavels van blok C.

Deze blok bevat:

1) Op het gelijkvloers.

1° Het appartement nummer "0.1", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdveertig/tienduizendsten (140/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdveertig/duizendvierhonderdtachtigsten (140/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma zevenenvijftig vierkante meter (21,57 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 4/5.

~~**2° De commerciële ruimte nummer "0.2",** omvattende:~~

~~a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de commerciële ruimte met terras;~~

~~b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:~~

~~- vijffennegentig/tienduizendsten (95/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;~~

~~- vijffennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (95/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.~~

~~Deze commerciële ruimte heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de commerciële ruimte met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma nul negen vierkante meter (21,09 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 4/5.~~

2° Het appartement nummer "0.2", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, w.c., living, terras, keuken, nachtahl, berging, bad-

kamer, slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijfennegentig/tienduizendsten (95/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- vijfennegentig/duizend vierhonderd tachtigsten (95/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van blok C.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer eenentwintig komma nul negen vierkante meter (21,09 m²), zoals aangeduid op het plan nummer 4/5, gehecht aan de wijzigende basisakte verleden op tweentwintig oktoebr tweeduizend en negen.

3° Het appartement nummer "0.3", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: living met terras, keuken, berging, nachthal, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zevenennegentig/tienduizendsten (97/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- zevenennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (97/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer twintig komma achtennegentig vierkante meter (20,98 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 4/5.

2) Op de eerste verdieping.

1° Het appartement nummer "1.1", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvierendertig/tienduizendsten (134/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvierendertig/duizendvierhonderdtachtigsten (134/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

2° Het appartement nummer "1.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdachtien/tienduizendsten (118/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdachtien/duizendvierhonderdtachtigsten (118/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

3° Het appartement nummer "1.3", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, berging, keuken, living, berging, w.c., badkamer en slaapkamer met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- honderdvierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvierentwintig/duizendvierhonderdtachtigsten (124/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

3) Op de tweede verdieping.

1° Het appartement nummer "2.1", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- honderdvierendertig/tienduizendsten (134/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvierendertig/duizendvierhonderdtachtigsten (134/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

2° Het appartement nummer "2.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- honderdvijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvijftien/duizendvierhonderdtachtigsten (115/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

3° Het appartement nummer "2.3", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, slaapkamer, badkamer, w.c., berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- zevenennegentig/tienduizendsten (97/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- zevenennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (97/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

4° Het appartement nummer "2.4", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, keuken, living, berging, w.c., badkamer, slaapkamer met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- zesennegentig/tienduizendsten (96/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- zesennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (96/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

4) Op de derde verdieping.

1° Het appartement nummer "3.1", omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, w.c., slaapkamer met douchekamer, berging, keuken, living met terras, bureau, slaapkamer, badkamer en slaapkamer met dressing;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdzevenenzeventig/tienduizendsten (177/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdzevenenzeventig/duizendvierhonderdtachtigsten (177/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

2° Het appartement nummer "3.2", omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living met terras, berging, keuken, slaapkamer met badkamer, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderddrieënvijftig/tienduizendsten (153/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderddrieënvijftig/duizendvierhonderdtachtigsten (153/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

4) BUITENPARKINGS.

Het complex zal eveneens dertien (13) buitenparkings bevatten, genummerd van één (1) tot en met dertien (13).

Deze **buitenparkings** omvatten ieder:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de buitenparking zelf met haar markeringen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

B. ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

A. Behoren tot de algemene gemeenschappelijke delen van het complex de delen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende blokken en privaatieve delen, welke hiervoren werden beschreven.

B. Behoren tot de algemene gemeenschappelijke delen onder alle blokken en privaatieve delen, zonder onderscheid, de hierna opgesomde delen:

- het bebouwd en het open terrein;
- de groenzone en de speelzone;
- de doorgangsweg met toegangspoort voor de brandweer;
- de doorgangsweg met toegangspoort naar de ondergrondse garages van de aanpalende eigenaar;
- de voet- en fietspaden;
- de regenwaterputten;
- de verhardingen op de gemeenschappelijke delen;
- de fietsenberging;

- in het algemeen alle delen van het gebouw die ten gebruike zijn van alle kavels.

C. Elektriciteitscabine.

Er zal een elektriciteitscabine (hoogspanning) worden ingericht in het onroerend complex.

Deze ruimte maakt geen deel uit van de mede-eigendom, dit wil zeggen dat deze ruimte geen aandeel in de gemene delen bezit en niet dient tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten.

De levering en de plaatsing van de wanden, de deuren en de poort van deze ruimte zullen door de bouwheer worden gedaan.

Het overige, omvattende alles betreffende onderhoud, veiligheid, verzekeringen, isolatie, toegang en dergelijke meer, valt ten uitsluitende laste van de betrokken nutsmaatschappij.

Wijzigende bepalingen ingevolge basisakte blok C

1. De comparanten verklaren dat het vuilnislokaal, zich bevindend achter voormelde fietsenberging, enkel dienstig is voor de mede-eigenaars van Blokken B en C.

2. De nummering van de buitenparkings is deze welke staat aangeduid op het plan, gehecht aan de basisakte verleden door ondergetekende notaris op achtentwintig augustus tweeduizend en acht, en niet deze welke staat aangeduid op de plannen, welke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

3. De doorrit onder Blok C met toegangspoort is dienstig voor de eigenaars, huurders en gebruikers van de buitenparkings en voor de eigenaars, huurders en gebruikers welke gebruik maken van de fietsenberging.

3. Voor het plaatsen van publiciteit en reclame langs de buitenkant van het gebouw zal de eigenaar, huurder of gebruiker van de commerciële ruimte in Blok C voorafgaandelijk met de architect contact moeten opnemen teneinde diens goedkeuring te bekomen.

Van zodra de vereniging van mede-eigenaars een eerste algemene vergadering heeft gehouden, zal de eigenaar, huurder of gebruiker van de commerciële ruimte in Blok C voorafgaandelijk met de syndicus contact moeten opnemen, dewelke de goedkeuring van de algemene vergadering zal vragen met de geplande publiciteit en/of reclame.

5. VASTSTELLING VAN DE KWOTITEITEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET COMPLEX EN IN DE GROND.

De algemene gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen:

- blok A: vijfduizend zeshonderdzesentien/tien-duizendsten..... 5.616/10.000
- blok B: tweeduizend zevenhonderdvierenze-

ventig/tienduizendsten.....	2.774/10.000
- blok C: duizend vierhonderdtachtig/tienduizendsten.....	1.480/10.000
- de buitenparkings genummerd van één (1) tot en met dertien (13): honderddertig/tienduizendsten.....	130/10.000
	=====
TOTAAL: tienduizend/tienduizendsten.....	10.000/10.000

Ieder privaatief deel zal een aantal tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex en de grond hebben. Dit aantal tienduizendsten is voor ieder privaatief deel hetzelfde als het aantal delen in de bijzondere gemene delen van iedere blok.

-+--+--+--+--+--+--+--+--+

DEEL IV: BIJZONDERE BASISAKTE BLOK A.

Zoals hiervoren beschreven maakt blok A deel uit van Residentie "De Sterremolen".

Comparanten verzoeken vervolgens ondergetekende notaris de bijzondere basisakte van blok A op te maken, hetgeen gebeurt zoals hierna beschreven.

1. RECHTSPERSOON.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie "DE STERREMOLLEN - BLOK A"**", met zetel te 9000 Gent, Kettingstraat (huisnummer aan te duiden door de stad Gent), en met als jaarvergadering de eerste dinsdag van de maand juni om twintig uur.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BOUWVERGUNNING - PLANNEN - LASTENBOEK.

Comparanten verwijzen naar wat dienaangaande hiervoor reeds werd vermeld.

3. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in vijfduizend zeshonderdzestien/vijfduizendzeshonderdzestien (5.616/5.616den) die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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

4. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN.

a) Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het complex die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende privatieve delen van blok A zoals onder meer:

- de inkomhallen;
- de traphallen en de trappen;
- de liftkokers en de liften;
- de bekleding en de versiering van de gevels;
- de kokers met leidingen;
- de grondvesten en de zware muren; de betonnen armatuur van het gebouw en het ruw metselwerk;
- de vliering buiten de privatieve lokalen;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radiotelefoon, radiodistributie, televisie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de gemeenschappelijke lokalen, waaronder de lokalen met de tellers van elektriciteit, de lokalen met de tellers van water, de lokalen met de tellers van gas en het vuilnislokaal;
- in het algemeen alle delen van blok A die ten gebruike zijn van alle kavels van blok A.

b) Privatieve delen.

1) Op het gelijkvloers.

1° Het duplexappartement nummer 0.1, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, binnentrap naar eerste verdieping, badkamer met w.c., living en terras;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer met badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweehonderdvierentwintig/tienduizendsten (224/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- tweehonderdvierentwintig/vijfduizendzeshonderdzestienden (224/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma zestig vierkante meter (21,60 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op

plan nummer 4/9.

2° Het appartement nummer 0.2, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdachtenveertig/tienduizendsten (148/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdachtenveertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (148/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer zesendertig vierkante meter (36 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

3° Het appartement nummer 0.3, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., slaapkamer, berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderddrieëntachtig/tienduizendsten (183/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderddrieëntachtig/vijfduizendzeshonderdzestienden (183/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer zevenendertig komma tweeënnegentig vierkante meter (37,92 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

4° Het appartement nummer 0.4, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, slaapkamer, badkamer, berging, w.c., keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdnegenentwintig/tienduizendsten (129/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdnegenentwintig/vijfduizendzeshonderdzestienden (129/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma negenendertig vierkante meter (21,39 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

5° Het appartement nummer 0.5, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- honderdzevenenveertig/tienduizendsten (147/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdzevenenveertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (147/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer zeventien komma nul twee vierkante meter (17,02 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

6° Het appartement nummer 0.6, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, slaapkamer, badkamer, berging, w.c., keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- honderdnegenentwintig/tienduizendsten (129/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdnegenentwintig/vijfduizendzeshonderdzestienden (129/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer tweeënveertig komma achtenveertig vierkante meter (42,48 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

7° Het appartement nummer 0.7, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- honderddrieënvijftig/tienduizendsten (153/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderddrieënvijftig/vijfduizendzeshonderdzestienden (153/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer drieënveertig komma zesenzestig vierkante meter (43,66 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

8° Het appartement nummer 0.8, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, slaapkamer, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- honderdveertien/tienduizendsten (114/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdveertien/vijfduizendzeshonderdzestienden (114/

5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer vijftienkomma zevenentwintig vierkante meter (65,27 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

9° Het appartement nummer 0.9, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, berging, w.c., badkamer, slaapkamer, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdzevenenzestig/tienduizendsten (167/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdzevenenzestig/vijfduizendzeshonderdzestienden (167/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer honderdendrie komma zesentwintig vierkante meter (103,26 m²), terras inbegrepen, zoals aangeduid op plan nummer 4/9.

2) Op de eerste verdieping.

1° Het appartement nummer 1.1, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvijfenveertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (145/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

2° Het appartement nummer 1.2, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, living, terras, berging, badkamer met w.c. en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdenzes/tienduizendsten (106/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdenzes/vijfduizendzeshonderdzestienden (106/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

3° Het appartement nummer 1.3, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, living, terras, berging, badkamer met w.c. en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- drieënnegentig/tienduizendsten (93/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- drieënnegentig/vijfduizendzeshonderdzestienden (93/5.616 den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

4° Het appartement nummer 1.4, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, berging, living, terras, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdentwee/tienduizendsten (102/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdentwee/vijfduizendzeshonderdzestienden (102/5.616 den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

5° Het appartement nummer 1.5, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, keuken, berging, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdachtenveertig/tienduizendsten (148/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdachtenveertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (148/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

6° Het appartement nummer 1.6, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderddrieënveertig/tienduizendsten (143/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderddrieënveertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (143/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

7° Het appartement nummer 1.7, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, keuken, berging, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdéénenvijftig/tienduizendsten (151/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdéénenvijftig/vijfduizendzeshonderdzestienden (151/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

8° Het appartement nummer 1.8, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., keuken, berging, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdéénenvijftig/tienduizendsten (151/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdéénenvijftig/vijfduizendzeshonderdzestienden (151/

5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

9° Het appartement nummer 1.9, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, berging, living, terras, w.c., badkamer, twee slaapkamers en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvijfendertig/vijfduizendzeshonderdستيenden (135/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

10° Het appartement nummer 1.10, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, berging, living, terras, w.c., badkamer, twee slaapkamers en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdtweeënzestig/tienduizendsten (162/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdtweeënzestig/vijfduizendzeshonderdستيenden (162/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

3) Op de tweede verdieping.

1° Het appartement nummer 2.1, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, living, terras, berging, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdentwaalf/tienduizendsten (112/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdentwaalf/vijfduizendzeshonderdستيenden (112/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

2° Het appartement nummer 2.2, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, living, terras, berging, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdenacht/tienduizendsten (108/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdenacht/vijfduizendzeshonderdستيenden (108/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

3° Het appartement nummer 2.3, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdvijfenveertig/vijfduizendzeshonderdvestienden (145/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

4° Het appartement nummer 2.4, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, living, terras, berging, badkamer met w.c. en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdenzes/tienduizendsten (106/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdenzes/vijfduizendzeshonderdvestienden (106/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

5° Het appartement nummer 2.5, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, living, terras, berging, badkamer met w.c. en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- drieënnegentig/tienduizendsten (93/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- drieënnegentig/vijfduizendzeshonderdvestienden (93/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

6° Het appartement nummer 2.6, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, berging, living, terras, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdentwee/tienduizendsten (102/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdentwee/vijfduizendzeshonderdvestienden (102/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

7° Het appartement nummer 2.7, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, terras, w.c., badkamer, berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdnegenenveertig/tienduizendsten (149/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdnegenenveertig/vijfduizendzeshonderdvestienden (149/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

8° Het appartement nummer 2.8, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderddrieënveertig/tienduizendsten (143/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderddrieënveertig/vijfduizendzeshonderdvestienden (143/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen

van Blok A.

9° Het appartement nummer 2.9, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, terras, w.c., badkamer, berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdeenenvijftig/tienduizendsten (151/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdeenenvijftig/vijfduizendzeshonderdzestienden (151/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

10° Het appartement nummer 2.10, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdeenenvijftig/tienduizendsten (151/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdeenenvijftig/vijfduizendzeshonderdzestienden (151/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

11° Het appartement nummer 2.11, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, keuken, berging, living, terras, w.c., badkamer, twee slaapkamers en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvijfendertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (135/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

12° Het appartement nummer 2.12, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, berging, keuken, living, terras, w.c., badkamer, twee slaapkamers en twee terrassen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdachtenvijftig/tienduizendsten (158/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdachtenvijftig/vijfduizendzeshonderdzestienden (158/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

4) Op de derde verdieping.

1° Het appartement nummer 3.1, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, drie slaapkamers, w.c., berging, badkamer, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdzesenzestig/tienduizendsten (166/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdzesenzestig/vijfduizendzeshonderdzestienden (166/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

2° Het appartement nummer 3.2, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, slaapkamer, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdéénenveertig/tienduizendsten (141/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdéénenveertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (141/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

3° Het appartement nummer 3.3, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, drie slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdéénenzeventig/tienduizendsten (171/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdéénenzeventig/vijfduizendzeshonderdzestienden (171/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

4° Het appartement nummer 3.4, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, berging, keuken, living, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdenéén/tienduizendsten (101/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdenéén/vijfduizendzeshonderdzestienden (101/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

5° Het appartement nummer 3.5, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken en living;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvijfenveertig/vijfduizendzeshonderdzestienden (145/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

6° Het appartement nummer 3.6, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, slaapkamer, badkamer, w.c., berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdachtentwintig/tienduizendsten (128/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- honderdachtentwintig/vijfduizendzeshonderdzestienden (128/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

7° Het appartement nummer 3.7, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken, living en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdzestig/tienduizendsten (160/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdzestig/vijfduizendzeshonderdzestienden (160/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

8° Het appartement nummer 3.8, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, twee slaapkamers, keuken, berging, living, terras, w.c., slaapkamer, douchekamer en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweehonderdenelf/tienduizendsten (211/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- tweehonderdenelf/vijfduizendzeshonderdzestienden (211/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

9° Het appartement nummer 3.9, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, slaapkamer, badkamer, w.c., berging, keuken en living;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdentien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdentien/vijfduizendzeshonderdzestienden (110/5.616den) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok A.

-+--+--+--+--+--+--+--+--+--+

DEEL V: BIJZONDERE BASISAKTE BLOK C.

~~Zoals hiervoren beschreven zal Blok C deel uitmaken van Residentie "De Sterremolen".~~

~~Comparanten verklaren dat zij de bijzondere basisakte voor Blok C zullen doen opmaken door ondergetekende notaris van zodra er een definitieve stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd.~~

-+--+--+--+--+--+--+--+--+--+

DEEL VI: GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN.

1. EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN.

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om, mits het bekomen van de noodzakelijke vergunning(en), de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

- a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels samengevoegd;
- b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;
- c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Tevens behouden de comparanten zich het recht voor om:

- niet-verkochte kavels te voegen bij andere kavels of delen ervan in de gemeenschappelijke delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemeenschappelijke delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde privatieve kavels gevoegd worden.

- privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemeenschappelijke ruimten, indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig gebruikt worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.

Tevens behouden de comparanten zich het recht voor om in eigen naam en in naam van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit gebouw als in voordeel van omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemeenschappelijke en/of privatieve delen in het gebouw. Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de comparanten, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

De comparanten mogen tevens de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de basisakte of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is aansprakelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de be-

schadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht.

De bouwheer heeft evenwel het recht de voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het lastenkohier, dat aan iedere koper of verkrijger zal worden overhandigd, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

VOLMACHT.

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende basisakte van het complex nodig is, ingevolge de verandering van constructies of plannen of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de comparanten kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privatieve delen van het complex, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de comparanten, kunnende alleen handelen, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het gebouw op te stellen en te ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan deze statuten - conform voorgaande -, constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met eventuele andere eigendommen, alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat, met belofte van bekrachtiging.

Deze volmachten, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de comparanten verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het gebouw op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat:

1. alle volmachten met recht van indeplaatsstelling

toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de comparanten de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen;

2. al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven; bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijgers.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

Telkens er in dit hoofdstuk sprake is van "comparanten" of telkens er bepaalde rechten worden voorbehouden of machten worden gegeven in de akte aan de "comparanten", dient dit gelezen te worden als elk der verschijnende partijen, met recht om ieder afzonderlijk op te treden, zonder enige beperking.

2. VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen, toebehorend aan derden, zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke aansprakelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding is verschuldigd.

3. ALGEMENE OPMERKING.

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn

die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Bij de eerste verkoop van ieder privaatief deel zal er ten laste van de koper een forfaitair bedrag ten laste gelegd worden als bijdrage in de kosten van de basisakte(n).

4. ERFDIENSTBAARHEDEN.

1) Bestemming van de huisvader.

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

2) Ondergrondse innemingen.

Op het plan nummer 3/9, gehecht aan deze akte, staan ondergrondse innemingen voor septische putten, inspectieputten en regenwaterputten aangeduid.

Deze erfdienstbaarheden worden eeuwigdurend en ten kosteloze titel gevestigd.

3) Bestaande erfdienstbaarheden.

Hiervoor verwijzen de comparanten naar wat hiervoor werd overgenomen uit de akte van verkoop verleden door ondergetekende notaris op tien juni tweeduizend en acht.

5. BIJDRAGE IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN DOOR DE EIGENAAR EN DE PROMOTOR.

De eigenaar en de promotor komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten op voorwaarde dat de hen toebehorende privaatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

6. SLOTVERKLARINGEN.

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

b. Keuze van woonplaats.

De comparanten doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

c. Bevestiging van identiteit.

De ondergetekende notaris bevestigt op zich van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparanten.

d. Volmacht tot verkopen.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" en de naamloze vennootschap "United Real Estate" verklaren bij deze als bijzondere lasthebbers aan te stellen, met macht voor hen om ieder afzonderlijk te handelen en met macht voor indeplaatsstelling:

1) De Heer VANDERSLAGMOLEN Luc, licentiaat rechten en notariaat, wonende te 1730 Asse, Gentsesteenweg 197.

2) De Heer WYERS Herman, licentiaat rechten, wonende te 3960 Bree, Bocholterkiezel 95.

3) Mevrouw JALON Sonja, licentiaat rechten en notariaat, wonende te 3220 Holsbeek, Leuvensebaan 207.

Hierna door de woorden "de lasthebber" aangeduid.

Aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam:

Alle of een deel van de hiervoren beschreven onroerende goederen te verkopen.

Hetzij uit de hand, hetzij bij openbare toewijzing, in der minne of gerechtelijk.

Voor de prijzen, lasten en voorwaarden die de lasthebber gepast zal oordelen.

Alle veilingsvoorwaarden te doen opstellen; in loten te verdelen; alle voorwaarden en erfdienstbaarheden te bedingen; alle verklaringen betreffende de ingebruikneming en de eventuele huurovereenkomsten te doen, onder meer de voorwaarden van ingebruikneming, de aard en de uitgestrektheid der rechten van degenen die de goederen in gebruik hebben te bepalen.

Het tijdstip van ingenottreding en voor de betaling van de prijs te bepalen, deze laatste in hoofdsom, intresten en toebehoren te ontvangen; daarover met of zonder indeplaatsstelling kwijting te verlenen.

Aan de ingeschreven schuldeisers alle of een deel van de verkoopprijzen over te wijzen en met hen alle schikkingen te treffen.

Alle waarborgen, zowel roerende als onroerende, van alle kopers uit de hand of bij toewijzing te aanvaarden.

De hypotheekbewaarder vrij te stellen ambtshalve

inschrijving te nemen om welke reden ook, met verzaking aan alle voorrechten, hypotheken en ontbindende rechtsvordering, opheffing te verlenen, in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of anderszins genomen toe te stemmen.

Alle voorrangen, gelijkheid van rang en beperkingen van voorrechten en hypotheken toe te staan.

Bij gebreke van betaling, en in geval van betwisting of moeilijkheden voor alle rechters en rechtbanken te verschijnen, als eiser of als verweerder, alle vervolgingen uit te oefenen tot met de tenuitvoerlegging van alle vonnissen of arresten; eventueel de herveiling wegens verzuim, de verkoop bij uitvoerend beslag op onroerend goed, en alle minnelijke of gerechtelijke rangregelingen te vervolgen, daarbij alle schuldvorderingen in te dienen, en alle sommen en bedragen die hem toegewezen zijn te ontvangen, en daarover kwijting te geven.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Verdrag te sluiten, dading en compromis aan te gaan.

Desgevallend de akte van neerlegging van verkavelingsvergunning of de basisakte te ondertekenen, alsmede alle wijzigende of verbeterende basisakten.

Ingeval één of meerdere der hierboven aangehaalde handelingen bij sterkmaking werden verricht, deze te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle akten, stukken, veilingsvoorwaarden en processen-verbaal te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, iemand in zijn plaats te stellen, en in het algemeen alles wat nodig en nuttig zal zijn, zelfs al zou het niet uitdrukkelijk bij deze voorzien zijn, te verrichten.

7. BODEMATTESTEN.

In voormelde akte van verkoop verleden door ondergetekende notaris op tien juni tweeduizend en acht, staat letterlijk het volgende vermeld:

" Betreffende het perceel sectie F nummer 155/D.

1. De verkoper verklaart dat er op voormeld perceel geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van zeventwintig oktober tweeduizend en zes.

2. Met betrekking tot voormeld goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op tweeëntwintig mei tweeduizend en acht in overeenstemming met artikel 36, § 1 van het vroegere Bodemsaneringsdecreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

De comparanten verklaren dat voor de ondertekening van onderhavige akte tussen hen een onderhandse koopovereenkomst werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat een bodemattest zou worden afgeleverd door de OVAM waaruit blijkt:

- hetzij dat voor het verkochte goed geen gegevens beschikbaar zijn;
- hetzij dat voor het verkochte goed geen bodemverontreiniging werd vastgesteld.

De comparanten verklaren dat voormeld attest voldoet aan de gestelde opschortende voorwaarde.

De koper verklaart dat hij vóór de ondertekening van onderhavige akte op de hoogte werd gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest.

De koper bevestigt dat hij ervan op de hoogte is dat hij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond zonder dat alle bepalingen uit het bedoelde artikel 36 werden nageleefd.

Hij verklaart zo nodig de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en te verzaken aan elke vordering tot nietigheid die door hem zou kunnen ingesteld worden op grond van artikel 36, § 4 van het vroegere Bodemsaneringsdecreet met betrekking tot onderhavige verkoop.

Betreffende de percelen sectie F nummers 168/C/2 en 168/D/2.

1. De verkoper verklaart bij deze dat op voormelde gronden een inrichting gevestigd is of was en/of een activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2, 14 ° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper verklaart dat hij de verplichtingen opgelegd door artikel 102 en volgende van genoemd Decreet is nagekomen.

Dit betekent dat:

- een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van Esher BVBA, erkend bodemsaneringsdeskundige;
- de verkoper zijn bedoeling om tot overdracht over te gaan aan de OVAM heeft gemeld per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs;
- bij ditzelfde schrijven een verslag werd gevoegd van het oriënterend bodemonderzoek;
- op grond van voormeld onderzoek werd de verkoper door de

OVAM aangemaand van een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren. Dit beschrijvend bodemonderzoek werd gedaan onder leiding van voornoemde deskundige, en werd meegedeeld aan de OVAM;

- aansluitend met dit onderzoek werd de verkoper verplicht over te gaan tot bodemsaneringswerken;
- de opgelegde bodemsaneringswerken werden op kosten van de verkoper uitgevoerd zoals blijkt uit de verklaring waarin de resultaten van de bodemsanering vastgesteld werden, afgeleverd door de OVAM op negen april tweeduizend en acht.

Een exemplaar van deze verklaring werd door de verkoper aan de koper overhandigd.

3. Met betrekking tot voormelde goederen werden door de OVAM bodemattesten afgeleverd op achtentwintig mei tweeduizend en acht in overeenstemming met artikel 36, § 1 van het vroegere Bodemsaneringsdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

" 3. Gegevens betreffende de bodemkwaliteit

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

3.1 Uitspraak historische bodemverontreiniging

Voor dit perceel werd door de OVAM op 09.04.2008 een verklaring afgeleverd overeenkomstig artikel 21, § 3 van het bodemsaneringsdecreet. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 01.02.2005. Er zijn voor deze bodemverontreiniging geen verdere maatregelen noodzakelijk.

Op basis van de vermelde bodemonderzoeken waarin dit kadastraal perceel is opgenomen oordeelt de OVAM dat er concentraties worden vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden. Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in de vermelde rapporten is er geen sprake van een bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt.

3.2 Documenten betreffende historische bodemverontreiniging

DATUM: 30.12.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodem- en grondwateronderzoek te Gent, Leiekaai 18

AUTEUR: Esher bvba

DATUM: 12.03.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullend beschrijvend bodemonderzoek te Gent, Leiekaai 18

AUTEUR: Esher bvba

DATUM: 01.02.2005

TYPE: Bodemsaneringsproject
TITEL: Bodemsaneringsproject Nieuwe Automobielsmaatschappij nv, Leiekaai 18 te Gent - 1738

AUTEUR: Esher bvba

DATUM: 26.02.2008

TYPE: Eindevaluatierapport

TITEL: Rapport Eindevaluatieonderzoek Bodemsaneringsproject Nieuwe Automobielsmaatschappij nv Leiekaai 18 te Gent

AUTEUR: Esher bvba

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

Gemeenschappelijke bepalingen.

1. De verkoper verklaart met betrekking tot de verkochte goederen geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden."

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Notaris Jean-Luc Peêrs verklaart dat hij een bedrag van vijftig (50,00) euro heeft geheven voor recht op geschriften.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Vilvoorde, ten kantore.

Datum als ten hoofde vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting van alle be-
dingen van onderhavige akte en haar bijlagen, hebben de
comparanten met ons, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te Vilvoorde dd. twee september 2008 zeventien Blad(en) nul
Verzending(en) Boek 172 Blad 41 Vak 4. Ontvangen: Vijfentwintig euro (25 €).
De Eerstaanwezende Inspecteur, (getekend) W. VAN ROSSEN.

Residentie "De Sterremolen"

00-01-3389/LV

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK 1: RECHTSPERSOONLIJKHEID.

ARTIKEL 1.

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft **rechts-persoonlijkheid**, 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 re-

glement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de **benaming**: "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar **zetel** in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd 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 2: RECHTEN EN PLICHTEN

VAN DE MEDE-EIGENAARS.

ARTIKEL 2: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen **gebruik maken** overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zekelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijke delen kunnen:
- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

ARTIKEL 3: PRIVATIEVE DELEN.

a) Elke mede-eigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen **wijzigingen** binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars van appartementen verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De ramendecoratie van de appartementen, en meer in het bijzonder de zonnetenten, dienen dezelfde kleur te hebben.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) **Herstellingswerken** aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de ge-

meenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de mede-eigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zolang niet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige **hinder** teweegbrengt voor de andere mede-eigenaars.

De woningen en appartementen zijn bestemd **als woning**, doch mogen ook **voor beroeps- of handelsdoeleinden** worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de bewoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

De autostaanplaatsen mogen enkel dienen voor het stallen van voertuigen, ter uitsluiting van alle andere goederen. Tevens mogen de mede-eigenaars of gebruikers geen voertuigen, die op gas rijden, stallen op de autostaanplaatsen. Er mogen tevens geen gevaarlijke stoffen opgestapeld worden op de autostaanplaatsen.

ARTIKEL 4: EIGENDOMSOVERDRACHT (oud).

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, **moet de mede-eigenaar** zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van:

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van de mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, **draagt de nieuwe eigenaar** het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het **werkkapitaal** dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de ge-

meenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Artikel 4: Overdracht van een kavel (nieuw).

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

ARTIKEL 5: VERLENING VAN ZAKELIJK OF PERSOONLIJK RECHT OF TOELATING TOT BEWONING.

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

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld **op de hoogte brengen** van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De woningen en appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik gegeven **aan deftige en solvabele personen**. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en aansprakelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN.

ARTIKEL 6: OPSOMMING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren o.m. alle **onderhouds- en bewaarskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan de gemeenschappelijke delen, de **administratiekosten** ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van **verwarming** van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de **belastingen** op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij **heropbouw** behoren daartoe.

ARTIKEL 7: VERDELING VAN DE LASTEN.

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars **naar evenredigheid van de respectieve waarde** van elk privaat, d.w.z. van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

b) De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zitting van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na

te zien met de bewijsstukken.

- c) Iedere mede-eigenaar kan **aan de rechter** vragen:
- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
 - de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 8: DEELNEMING IN DE LASTEN.

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een **voorschot** vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn **algemene rekening van uitgaven en inkomsten** aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een mede-eigenaar **weigert** om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf ten honderd (5 %) boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

ARTIKEL 9: ONTVANGSTEN.

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 10: VERZEKERING.

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor

een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering** af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 11: BESTEMMING VAN DE VERZEKERINGSVERGOEDINGEN.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend.

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging** of **vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd (5 %), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van hun rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan ak-

koord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 12: GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING (oud).

a) De **gewone** algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een **bijzondere** algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 12: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste helft van mei, met voorkeur voor de eerste zaterdag.

ARTIKEL 13: PLAATS VAN DE VERGADERING.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 14: LID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

a) **Iedere eigenaar** van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone **onverdeeldheid**, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de be-

langhebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 15: BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING (oud).

a) De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste **één vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de **rechter** de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de **agenda** bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

Artikel 15: Bijeenroeping algemene vergaderingen (nieuw).

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 12 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

moet plaatsvinden.

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL 16: BUREAU.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het **bureau**.

ARTIKEL 17: AANWEZIGHEIDSQUORUM (oud).

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen 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 delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een **tweede algemene vergadering** na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 17: Quorum (nieuw).

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 18: MEERDERHEDEN (oud).

a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie vierden** van de stemmen:

- 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 beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist 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 de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- 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.

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars:

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 18: Meerderheidsvereisten (nieuw).

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars**:

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

ARTIKEL 19: STEMRECHT - VERTEGENWOORDIGING (oud).

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

c) De **syndicus** kan **niet als lasthebber** van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar

is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Artikel 19: Stemrecht op de algemene vergadering (nieuw).

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

ARTIKEL 20: AGENDA.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig be-
raadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde
agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over
niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraad-
slaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en
mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 21: AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een **aanwezigheidslijst** opgesteld, waarin de
namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars
worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en on-
dertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 22: VERDAGING VAN DE VERGADERING.

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzon-
dere vergadering één enkele maal drie weken te **verdagen**,
tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één
of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in
de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging
doet alle genomen besluiten vervallen.

ARTIKEL 23: NOTULEN (oud).

*De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering
in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap
wordt bewaard.*

Artikel 23: Notulen van de algemene vergaderingen - me- dedeling - tegenwerpelijheid (nieuw).

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die
worden genomen door de algemene vergadering met vermelding
van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-
eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthou-
den.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na
lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene ver-
gadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen
secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-
eigenaars of hun lasthebbers.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

HOOFDSTUK 5: SYNDICUS.

ARTIKEL 24: BENOEMING - BEËINDIGING - BEKENDMAKING (oud).

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndici worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is **herbenoembaar**.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

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

c) Een **uittreksel** uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, **aangeplakt aan de ingang** van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam of firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 24: Benoeming (nieuw).

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan

voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

ARTIKEL 25: BEVOEGDHEDEN (oud).

*De syndicus heeft tot **opdracht**:*

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen

uitvoeren.

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheeren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).

f) de vereniging van de mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11, § 1.

h) 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 delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering.

Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) personeel aan te werven.

n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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

Artikel 25: Opdrachten van de syndicus (nieuw).

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht

van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder

daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

ARTIKEL 26: AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE.

a) De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met** de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor

een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 27: BEZOLDIGING.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en die kosten zijn ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 28: PERSOONLIJK - TEGENSTRIJDIG BELANG (oud).

*Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een **persoonlijk of tegenstrijdig belang** heeft met de vennootschap, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.*

Artikel 28: Tegenstrijdig belang (nieuw)

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

Artikel 28bis: Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (nieuw).

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle

stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 28ter: Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw).

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING.

ARTIKEL 29: ONTBINDING.

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de **ontbinding** van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

ARTIKEL 30: VEREFFENING.

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar **vereffening**.

Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 186 tot 195 en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

Opgemaakt te Vilvoorde op achtentwintig augustus tweeduizend en acht.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te Vilvoorde dd. twee september 2008 negen Blad(en) nul Ver-

zending(en) Boek 6/39 Blad 35 Vak 20. Ontvangen: Vijfentwintig euro (25 €).
De Eerstaanwezend Inspecteur, (getekend) W. VAN ROSSEN.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

ART. 1

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op terrassen geen uithangborden, reclameplaten, vaste droogrekken of eetkastjes mogen plaatsen.

De ramen mogen voorzien worden van een Winsol screen of luifel in zelfde kleur en materie.

ART. 2

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhal, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden. Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen. Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht.

ART. 3

De bewoners van het gebouw mogen kleine huisdieren houden, voor zover de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering.

ART. 4

De bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als een goede huisvader. Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

ART. 5

Er mag in het complex handel worden gedreven of een vrij beroep worden uitgeoefend. Deze activiteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

ART. 6

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

ART. 7

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

ART. 8

Kinderen onder de 14 jaar mogen de lift alleen gebruiken als ze vergezeld zijn door een volwassene.

ART. 9

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

WIJZIGENDE BASISAKTE
RESIDENTIE "DE STERREMOLEN"

Rep. Nr. 1172
00013389/045/LV
BIJLAGEN: 11.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGEN.

OP TWEEENTWINTIG OKTOBER.

Voor ons, Meester **JEAN-LUC PEËRS**, notaris met standplaats te Vilvoorde.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"CONCEPTUAL DEVELOPMENT"**, met zetel te 2018 Antwerpen, Marialei 11 bus 6, opgericht ingevolge akte verleden door Meester Jean Bernard Maeterlinck, notaris te Gent, op zevenentwintig mei negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juni nadien, onder nummer 970624-164, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Yves De Vil, notaris te Antwerpen-Borgerhout, op veertien december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05005493, en waarvan de zetel werd overgebracht naar het huidig adres ingevolge besluit van de buitengewone algemene vergadering van tien augustus tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf september nadien, onder nummer 06138642.

Ondernemingsnummer: 0460.852.047.

B.T.W.-nummer: BE 460.852.047.

Hier vertegenwoordigd door de Heer **Rudiger ROETE**, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9990 Maldegem, Kleitkalseide 155 B, ingevolge volmacht hem verleend bij akte verleden door ondergetekende notaris op negentwintig augustus tweeduizend en zeven, waarvan een uitgifte gehecht is gebleven aan een akte van vestiging van recht van opstal verleden door ondergetekende notaris op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09850.

2. De naamloze vennootschap **"UNITED REAL ESTATE"**, in 't kort **"UNIREST"**, met zetel te 2018 Antwerpen, Marialei 11 bus 6, opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de naam "H.B.-Management" ingevolge akte verleden door Meester Jozef Coppens, notaris te Vosselaar, op dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juli nadien, onder nummer 920723-277, omgezet in een naamloze vennootschap ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Jozef Coppens, notaris te Vosselaar, op vijfentwintig oktober negentienhonderd vijfennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot

Eerste blad

het Belgisch Staatsblad van achttien november nadien, onder nummer 951118-275, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Yves De Vil, notaris te Antwerpen (Borgerhout), op veertien december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05007748, en waarvan de zetel naar het huidige adres werd overgebracht ingevolge besluit van de buitengewone algemene vergadering van tien augustus tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf september nadien, onder nummer 06138643.

Ondernemingsnummer: 0447.785.652.

B.T.W.-nummer: BE 447.785.652.

Hier vertegenwoordigd door de Heer **Rudiger ROETE**, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9990 Maldegem, Kleitkalseide 155 B, ingevolge volmacht hem verleend bij akte verleden door ondergetekende notaris op negenentwintig augustus tweeduizend en zeven, waarvan een uitgifte gehecht is gebleven aan een akte van vestiging van recht van opstal verleden door ondergetekende notaris op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09850.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1. De comparanten verklaren dat zij volgende basisakte hebben laten verlijden door ondergetekende notaris:

- de basisakte voor Residentie "De Sterremolen", omvattende de algemene basisakte, de bijzondere basisakte voor Blok A en de bijzondere basisakte voor blok B, op achtentwintig augustus tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op twee oktober nadien, onder formaliteit nummer 067-T-14103.

2. Deze basisakte heeft betrekking op volgende onroerende goederen:

GOED NUMMER 1:

STAD GENT - ZESDE AFDELING.

Een eigendom, bestaande uit een woon- of handelshuis en een deel van een werkplaats op en met grond, staande en gelegen te 9000 Gent, aan de Phoenixstraat en de Kettingstraat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie F nummer 155/D en deel van nummers 168/C/2 en 168/D/2, groot volgens hierna vermeld metingsplan van achttien maart tweeduizend en zeven tweeëndertig are vierentachtig centiare negenendertig tienmilliare (32 a 84 ca 39 tma).

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat afgebeeld op een plan van meting, opgemaakt door de Heer Freddy Haeck, landmeter-expert, te 9880 Aalter, Oude Gent-

weg 31, op achttien maart tweeduizend en zeven, welk plan gehecht is gebleven aan de hiernavermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht.

ONDER AFTROK VAN:

Een perceeltje grond, gelegen te 9000 Gent, in de buurt van Phoenixstraat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie F deel van nummer 168/C/2, groot volgens hiernavermeld metingsplan van negentien mei tweeduizend en acht zeventien centiare vier tienmilliare (17 ca 4 tma).

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat in rode kleur afgebeeld op een plan van meting, opgemaakt door de Heer Philippe Verbeke, landmeter-expert, te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67/C, op negentien mei tweeduizend en acht, welk plan gehecht is gebleven aan de hiernavermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht.

Aldus bedraagt de totale oppervlakte volgens voormelde metingsplannen **tweeëndertig are zevenenzestig centiare vijfendertig tienmilliare (32 a 67 ca 35 tma).**

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voormeld onroerend goed behoort de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" toe om het te hebben gekocht van de naamloze vennootschap "Soka", met zetel te Aalter, ingevolge akte verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09852.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" heeft een recht van opstal toegestaan aan de naamloze vennootschap "United Real Estate" op het onroerend goed, door haar aangekocht bij voormelde akte van tien juni tweeduizend en acht, ingevolge akte verleden door ondergetekende notaris Jean-Luc Peêrs op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09850.

Zelfde onroerend goed behoorde de naamloze vennootschap "Soka" toe om het onder grotere oppervlakte te hebben gekocht van:

1) Juffrouw Verstraete Monica Charlotta Augusta, ongehuwd, wonende te Gent;

2) Juffrouw Verstraete Francisca Sidonia Theodora, ongehuwd, wonende te Gent, ingevolge akte verleden door Meester Jacques Vander Eecken, notaris te Gent, houder van de minuut, en Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op zeventien september negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op elf oktober nadien, boek 5364, nummer 7.

Voormeld onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Verstraete Josephus Joannes, en zijn echtgenote, Mevrouw Vermijlen Suzanne Julie Josèphe Marie, samen wonende te Gent, om het te hebben gekocht ingevolge akte verleden door Meester Paul Vander Eecken, notaris te Gent, op negen april negentienhonderd veertig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijftwintig april nadien, boek 157, nummer 16.

De echtgenoten Verstraete-Vermijlen zijn beiden overleden te Sint-Amandsberg respectievelijk op veertien juni negentienhonderd zestig en op tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfenzestig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun vier dochters, zijnde:

- 1) Juffrouw Verstraete Monica Charlotta Augusta, ongehuwd, wonende te Gent;
 - 2) Juffrouw Verstraete Francisca Sidonia Theodora, ongehuwd, wonende te Gent;
 - 3) Juffrouw Verstraete Antoinette Hélène Albertine, ongehuwd, wonende te Lovendegem;
 - 4) Juffrouw Verstraete Theresia Yvonne Renée, ongehuwd, wonende te Gent,
- ieder voor één/vierde in volle eigendom.

Juffrouw Verstraete Antoinette is testamentloos overleden te Gent op negenentwintig juni negentienhonderd éénennegentig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar drie zusters, Juffrouwen Verstraete Monica, Francisca en Theresia, ieder voor één/derde in volle eigendom.

Juffrouw Verstraete Theresia is testamentloos overleden te Gent op zeventien oktober negentienhonderd drieënnegentig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar twee zusters, Juffrouwen Verstraete Monica en Francisca, ieder voor de helft in volle eigendom.

GOED NUMMER 2:

STAD GENT - ZESDE AFDELING.

Drie percelen grond met gebouwen en aanhorigheden gelegen Phoenixstraat nummers 65-67-69, gekadastreerd of het geweest, volgens titel en kadaster sectie F nummers 154/52A, 154/02F en 154/A, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are zevenenzeventig centiare (2 a 77 ca) en volgens hiernavermeld plan van meting twee are tweeënzeventig centiare zevenennegentig tienmilliare (2 a

72 ca 97 tma).

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat afgebeeld op het plan van meting, opgemaakt door de Heer Philippe Verbeke, landmeter-expert, kantoor houdend te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67/C, op negentien mei tweeduizend en acht, welk plan gehecht is gebleven aan de hierna-vermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op acht oktober tweeduizend en acht.

Derde blad

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voormeld onroerend goed behoort de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" toe om het te hebben gekocht van de naamloze vennootschap "Pibo", met zetel te Gent (Oostakker), ingevolge akte verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op acht oktober tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zes november nadien, onder formaliteit nummer 067-T-16020.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" heeft een recht van opstal toegestaan aan de naamloze vennootschap "United Real Estate" op het onroerend goed, door haar aangekocht bij voormelde akte van acht oktober tweeduizend en acht, ingevolge akte verleden door ondergetekende notaris Jean-Luc Peêrs op twintig oktober tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op éénentwintig november nadien, onder formaliteit nummer 067-T-16827.

De percelen, bekend ten kadaster sectie F nummers 154/52A en 154/02F, behoorden de naamloze vennootschap "Pibo" toe om ze te hebben gekocht van:

- 1) de Heer Dierens Raoul Frans Clement, niet herhuwde weduwnaar van Mevrouw D'Hauwers Gabrielle, wonende te Gent (Mariakerke);
- 2) de Heer Dierens Guy Paul Marie, ongehuwd, wonende te Gent (Mariakerke), ingevolge akte verleden door Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op achtentwintig juni tweeduizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op dertig juni nadien, boek 6642, nummer 12.

Voormelde onroerende goederen hingen aanvankelijk af van de gemeenschap van aanwinsten bestaande tussen de Heer Dierens Raoul, en zijn echtgenote, Mevrouw D'Hauwers Gabrielle, samen wonende te Gent (Mariakerke), ingevolge hun huwelijkscontract verleden door Meester Antoine Verstraeten, notaris te Gavere, op veertien juli negentienhonderd éénenzestig, om deze voor gemelde gemeenschap van aan-

winsten aangekocht te hebben als volgt:

- deels jegens Juffrouw Gillis Annie, wonende te Brussel, ingevolge akte verleden door Meester Xavier Martens, notaris te Gent, op tien augustus negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig augustus nadien, boek 3703, nummer 6; Juffrouw Gillis Annie was eigenares van zelfde goed om het als enige wettige en reservataire erfgename verkregen te hebben uit de nalatenschappen van haar ouders, de Heer Gillis Elias, en zijn echtgenote, Mevrouw Meussen Sidonia, beiden overleden te Mariakerke, hij op zeventien augustus negentienhonderd vijfenzeventig en zij op zestien augustus negentienhonderd zevenentachtig; de echtgenoten Gillis-Meussen waren er zelf eigenaars van sedert meer dan dertig jaar, te rekenen vanaf heden;
- deels jegens de Heer De Buck Theophilus, en zijn echtgenote, Mevrouw Housiaux Florentia, samen wonende te Mariakerke, ingevolge akte verleden door Meester Jean Adelin Claerhout, notaris te Gent, op acht december negentienhonderd negenenzeestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig december nadien, boek 153, nummer 25;
- deels jegens de Heer Steenbrugge Julius, wonende te Gent, ingevolge akte verleden door Meester Arnold Vandersloten, notaris te Sint-Martens-Latem, op veertien januari negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op éénendertig januari nadien, boek 1881, nummer 12.

Mevrouw D'Hauwers Gabrielle is nadien ab intestat overleden te Gent op negenentwintig oktober negentienhonderd negentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam haar zoon, de Heer Guy Dierens, voornoemd, onder voorbehoud van de helft in volle eigendom en de wederhelft in vruchtgebruik, toekomende aan haar overlevende echtgenoot, de Heer Dierens Raoul, ingevolge de contractuele erfstelling vervat in hun voormeld huwelijkscontract.

Het perceel, bekend ten kadaster sectie F nummer 154/A, behoorde de naamloze vennootschap "Pibo" toe om het te hebben gekocht van de Heer Dack Norman, en zijn echtgenote, Mevrouw Frambach Janine Rose Marthe, samen wonende te Gent (Mariakerke), ingevolge akte verleden door Meester Christian De Vos, notaris te Gent, houder van de minuut, en Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op dertien december negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijftien januari negentienhonderd éénennegentig, boek 3791, nummer 9.

Zelfde goed behoorde de echtgenoten Dack-Frambach toe om het te hebben gekocht van de Heer Van Rijsselberghe Romanus, wonende te Gent, ingevolge akte verleden door

Meester Christian De Vos, notaris te Gent, op tien mei negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op achttien mei nadien, boek 615, nummer 9.

3. De vervulling van de opschortende voorwaarde, vermeld in voormelde basisakte op bladzijde 6, werd vastgesteld bij akte verleden door ondergetekende notaris Jean-Luc Peêrs met tussenkomst van Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op acht oktober tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zes november nadien, onder formaliteit nummer 067-T-16020.

4. Voor zoveel als nodig verklaart de Heer Rudiger ROETE namens de NV "United Real Estate", eveneens te handelen ingevolge de volmachten, aan laatstgenoemde verleend in de reeds verleden verkoopakten.

-+-+-+-----

II. WIJZIGING BASISAKTE BLOK B.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten ons, notaris, verklaard dat zij een wijziging wensen te doen aan Blok B.

1. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING - PLANNEN.

De plannen werden opgemaakt door Architectenbureau Bart Dehaene BVBA, met kantoor te 9040 Sint-Amandsberg, Victor Braeckmanlaan 91.

De stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van Blok B, zoals deze hierna wordt beschreven, werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op zestien juli tweeduizend en negen, onder volgende referenties:

- Gemeentenr.: 2009/501-gb 20096981/GT-SVE-BT-KDZ;
- EPB-nummer: 44021_G_2009-123811.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning wordt aan deze akte gehecht, doch dient te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De aangehechte plannen, welke niet dienen te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, zijn de volgende:

- 1) het plan nummer 01/4 de dato twintig mei tweeduizend en negen, omvattende het liggingsplan, het omgevingsplan, het inplantingsplan en de terreinsneden;
- 2) het plan nummer 02/4 de dato twintig mei tweeduizend en negen, omvattende het grondplan, de voorgevel en de achtergevel;
- 3) het plan nummer 03/4 de dato twintig mei tweeduizend en negen, omvattende de plannen;
- 4) het plan nummer 04/4 de dato twintig mei tweeduizend en negen, omvattende de sneden, de plannen en de gevels.

2. BESCHRIJVING.

Blok B omvat aldus de hiernabeschreven negen (9) woningen, genummerd van één (1) tot en met negen (9), waar-

van de beschrijving luidt als volgt:

1. De woning nummer één (1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdentien/tienduizendsten (310/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

2. De woning nummer twee (2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

3. De woning nummer drie (3), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

4. De woning nummer vier (4), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

5. De woning nummer vijf (5), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

6. De woning nummer zes (6), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, binnentrap naar eerste verdieping, living en terras met berging;
- op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer, berging, twee slaapkamers en badkamer met w.c.;
- op de dakverdieping: zolderluik, zolder en ruimte met ketel voor C.V.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenacht/tienduizendsten (308/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Deze woning heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan het terras en de berging, met een oppervlakte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 02/4.

7. De woning nummer zeven (7), omvattende:

Vervolgens hebben de comparanten ons, notaris, verklaard dat zij thans de bijzondere basisakte van Blok C opmaken zoals hierna volgt.

Zoals in voormelde basisakte beschreven maakt blok C deel uit van Residentie "De Sterremolen".

1. RECHTSPERSOON.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht onder de naam "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie "DE STERREMOLLEN - BLOK C"**", met zetel te 9000 Gent, Phoenixstraat (huisnummer aan te duiden door de stad Gent), en met als jaarvergadering de eerste woensdag van de maand juni om twintig uur.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BOUWVERGUNNING - PLANNEN - LASTENBOEKEN.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door Architectenbureau Bart Dehaene BVBA, met kantoor te 9040 Sint-Amandsberg, Victor Braeckmanlaan 91.

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van Blok C, zoals deze hierna wordt beschreven, werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op vijf februari tweeduizend en negen, onder volgende referenties:

- Gemeentenr.: 2008/1213-gb 200810150/GT-SVE-BT-KDZ;
- EPB-nummer: 44021_G_2008_115354.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning wordt aan deze akte gehecht, doch dient niet te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De NV "United Real Estate" verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen, welke niet dienen te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, zijn de volgende:

- 1) het plan nummer 1/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende het omgevingsplan, het inplantingsplan en de terreinprofielen;
- 2) het plan nummer 2/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende het liggingsplan, het omgevingsplan, het inplantingsplan en de terreinprofielen;
- 3) het plan nummer 3/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende de bestaande toestand/afbraak, gelijkvloers, verdieping 1, verdieping 2, gevels en snede;
- 4) het plan nummer 4/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende het rioleringsplan, het grondplan, verdieping 1, verdieping 2, verdieping 3 en dakplan;
- 5) het plan nummer 5/5 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en acht, omvattende de snedes en de gevels.

Aan iedere koper en/of verwerver zal een lastenboek worden overhandigd bij het afsluiten van het koop- of ver-

wervingscontract voor zover het verkochte privatieve deel nog niet is afgewerkt.

3. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend vierhonderdtachtig/duizendvierhonderdtachtigsten (1.480/1.480sten) die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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

4. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN.

a) Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het complex die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende privatieve delen van blok C zoals onder meer:

- de inkomhallen;
- de traphallen en de trappen;
- de liftkokers en de liften;
- de bekleding en de versiering van de gevels;
- de kokers met leidingen;
- de grondvesten en de zware muren; de betonnen armatuur van het gebouw en het ruw metselwerk;
- de vliering buiten de privatieve lokalen;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radiotelefoon, radiodistributie, televisie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de gemeenschappelijke lokalen, waaronder het lokaal met de tellers van elektriciteit, het lokaal met de tellers van het water en het lokaal met de tellers van gas;
- in het algemeen alle delen van blok C die ten gebruike zijn van alle kavels van blok C.

b) Privatieve delen.

1) Op het gelijkvloers.

1° Het appartement nummer "0.1", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdveertig/tienduizendsten (140/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdveertig/duizendvierhonderdtachtigsten (140/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma zevenenvijftig vierkante meter (21,57 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 4/5.

2° De commerciële ruimte nummer "0.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de commerciële ruimte met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijfennegentig/tienduizendsten (95/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- vijfennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (95/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

Deze commerciële ruimte heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de commerciële ruimte met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma nul negen vierkante meter (21,09 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 4/5.

3° Het appartement nummer "0.3", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: living met terras, keuken, berging, nachthal, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zevenennegentig/tienduizendsten (97/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- zevenennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (97/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer twintig komma achtennegentig vierkante meter (20,98 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 4/5.

2) Op de eerste verdieping.

1° Het appartement nummer "1.1", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdvierendertig/tienduizendsten (134/10.000sten) in

de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvierendertig/duizendvierhonderdtachtigsten (134/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

2° Het appartement nummer "1.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- honderdachttien/tienduizendsten (118/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdachttien/duizendvierhonderdtachtigsten (118/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

3° Het appartement nummer "1.3", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, berging, keuken, living, berging, w.c., badkamer en slaapkamer met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- honderdvierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvierentwintig/duizendvierhonderdtachtigsten (124/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

3) Op de tweede verdieping.

1° Het appartement nummer "2.1", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, w.c., badkamer, berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- honderdvierendertig/tienduizendsten (134/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvierendertig/duizendvierhonderdtachtigsten (134/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

2° Het appartement nummer "2.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, w.c., berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- honderdvijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdvijftien/duizendvierhonderdtachtigsten (115/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

3° Het appartement nummer "2.3", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, slaapkamer, badkamer, w.c., berging, keuken en living met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- zevenennegentig/tienduizendsten (97/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- zevenennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (97/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

4° Het appartement nummer "2.4", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, keuken, living, berging, w.c., badkamer, slaapkamer met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- zesennegentig/tienduizendsten (96/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- zesennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (96/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

4) Op de derde verdieping.

1° Het appartement nummer "3.1", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, w.c., slaapkamer met douchekamer, berging, keuken, living met terras, bureau, slaapkamer, badkamer en slaapkamer met dressing;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- honderdzevenenzeventig/tienduizendsten (177/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderdzevenenzeventig/duizendvierhonderdtachtigsten (177/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

2° Het appartement nummer "3.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living met terras, berging, keuken, slaapkamer met badkamer, w.c., badkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

- honderddrieënvijftig/tienduizendsten (153/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- honderddrieënvijftig/duizendvierhonderdtachtigsten (153/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

-+-+-+-----+-+-+-----+-+-+-----+-+-+

IV. WIJZIGINGEN ALGEMENE BASISAKTE.

1. De comparanten verklaren dat de fietsenberging, welke zich bevindt achter Blok C, dienstig is voor alle mede-eigenaars van Blokken A, B en C.

2. De comparanten verklaren dat het vuilnislokaal, zich bevindend achter voormelde fietsenberging, enkel dienstig is voor de mede-eigenaars van Blokken B en C.

3. De nummering van de buitenparkings is deze welke staat aangeduid op het plan, gehecht aan de basisakte verleden door ondergetekende notaris op achtentwintig augustus tweeduizend en acht, en niet deze welke staat aangeduid op

de plannen, welke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

4. De doorrit onder Blok C met toegangspoort is dienstig voor de eigenaars, huurders en gebruikers van de buitenparkings en voor de eigenaars, huurders en gebruikers welke gebruik maken van de fietsenberging.

5. Voor het plaatsen van publiciteit en reclame langs de buitenkant van het gebouw zal de eigenaar, huurder of gebruiker van de commerciële ruimte in Blok C voorafgaandelijk met de architect contact moeten opnemen teneinde diens goedkeuring te bekomen.

Van zodra de vereniging van mede-eigenaars een eerste algemene vergadering heeft gehouden, zal de eigenaar, huurder of gebruiker van de commerciële ruimte in Blok C voorafgaandelijk met de syndicus contact moeten opnemen, dewelke de goedkeuring van de algemene vergadering zal vragen met de geplande publiciteit en/of reclame.

-+-+-+--+-+-+--+-+-+--+-+-+--+-+-+--+-+-+--+-+-+

V. SLOTVERKLARINGEN.

a. Residuaire bepaling.

Voor zoveel als nodig verklaren de comparanten dat de bepalingen van de basisakte voor Residentie "De Sterremolen" met als bijlagen het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, verleden door ondergetekende notaris op achtentwintig augustus tweeduizend en acht, in zoverre dat zij door onderhavige akte niet gewijzigd werden, onverminderd van kracht blijven.

b. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

c. Keuze van woonplaats.

De comparanten doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

d. Bevestiging van identiteit.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparanten.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Notaris Jean-Luc Peêrs verklaart dat hij een bedrag van vijftig (50,00) euro heeft geheven voor recht op geschriften.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Vilvoorde, ten kantore.

Datum als ten hoofde vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting van alle be-
dingen van onderhavige akte en haar bijlagen, hebben de com-
paranten met ons, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

WIJZIGENDE BASISAKTE
RESIDENTIE "DE STERREMOLEN"

Rep. Nr.
00013389/082/LV
BIJLAGEN: 2.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ELF.
OP DRIE OKTOBER.

Voor ons, Meester **JEAN-LUC PEËRS**, notaris met
standplaats te Vilvoorde.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**CONCEPTUAL DEVELOPMENT**", met zetel te 2018 Antwerpen, Marialei 11 bus 6, opgericht ingevolge akte verleden door Meester Jean Bernard Maeterlinck, notaris te Gent, op zevenentwintig mei negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juni nadien, onder nummer 970624-164, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Yves De Vil, notaris te Antwerpen-Borgerhout, op veertien december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05005493, en waarvan de zetel werd overgebracht naar het huidig adres ingevolge besluit van de buitengewone algemene vergadering van tien augustus tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf september nadien, onder nummer 06138642, onder nummer: 0460.852.047.

B.T.W.-nummer: BE 460.852.047.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door de Heer **BLOK Albert Cornelis**, geboren te Leiden op achtentwintig december negentienhonderd tweeënzestig, identiteitskaart nummer NY79P0930, wonende te 2724SB Zoetermeer (Nederland), Lelievaart 25, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, daartoe benoemd ingevolge besluit van de buitengewone algemene vergadering van negentwintig maart tweeduizend en tien, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf oktober tweeduizend en tien, onder nummer 10145509.

2. De naamloze vennootschap "**UNITED REAL ESTATE**", in 't kort "**UNIREST**", met zetel te 2018 Antwerpen, Marialei 11 bus 6, opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de naam "H.B.-Management" ingevolge akte verleden door Meester Jozef Coppens, notaris te Vosselaar, op dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juli nadien, onder nummer 920723-277, omgezet in een naamloze vennootschap ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Jozef Coppens, notaris te Vosselaar, op vijftwintig oktober negentienhonderd vijftennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot

Eerste blad

het Belgisch Staatsblad van achttien november nadien, onder nummer 951118-275, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal gesloten door Meester Yves De Vil, notaris te Antwerpen (Borgerhout), op veertien december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05007748, en waarvan de zetel naar het huidige adres werd overgebracht ingevolge besluit van de buitengewone algemene vergadering van tien augustus tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf september nadien, onder nummer 06138643.

Ondernemingsnummer: 0447.785.652.

B.T.W.-nummer: BE 447.785.652.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, de Heer **BLOK Albert Cornelis**, geboren te Leiden op achtentwintig december negentienhonderd tweeënzestig, identiteitskaart nummer NY79P0930, wonende te 2724SB Zoetermeer (Nederland), Lelievaart 25, in zijn hoedanigheid van gedelegeerde bestuurder, daartoe benoemd ingevolge besluit van de raad van bestuur van negen juni tweeduizend en tien, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad tweeëntwintig juli nadien, onder nummer 10109000.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1. De comparanten verklaren dat zij volgende basisakte hebben laten verlijden door ondergetekende notaris:

- de basisakte voor Residentie "De Sterremolen", omvattende de algemene basisakte, de bijzondere basisakte voor Blok A en de bijzondere basisakte voor blok B, op achtentwintig augustus tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op twee oktober nadien, onder formaliteit nummer 067-T-14103.

2. Deze basisakte heeft betrekking op volgende onroerende goederen:

GOED NUMMER 1:

STAD GENT - ZESDE AFDELING.

Een eigendom, bestaande uit een woon- of handelshuis en een deel van een werkplaats op en met grond, staande en gelegen te 9000 Gent, aan de Phoenixstraat en de Kettingstraat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie F nummer 155/D en deel van nummers 168/C/2 en 168/D/2, groot volgens hiernavermeld metingsplan van achttien maart tweeduizend en zeven tweeëndertig are vierentachtig centiare negenendertig tienmilliare (32 a 84 ca 39 tma).

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat afgebeeld op een plan van meting, opgemaakt door de Heer Freddy Haeck, landmeter-expert, te 9880 Aalter, Oude Gentweg 31, op achttien maart tweeduizend en zeven, welk plan

gehecht is gebleven aan de hiernavermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht.

ONDER AFTROK VAN:

Een perceeltje grond, gelegen te 9000 Gent, in de buurt van Phoenixstraat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie F deel van nummer 168/C/2, groot volgens hiernavermeld metingsplan van negentien mei tweeduizend en acht zeventien centiare vier tienmilliare (17 ca 4 tma).

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat in rode kleur afgebeeld op een plan van meting, opgemaakt door de Heer Philippe Verbeke, landmeter-expert, te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67/C, op negentien mei tweeduizend en acht, welk plan gehecht is gebleven aan de hiernavermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht.

Aldus bedraagt de totale oppervlakte volgens voormelde metingsplannen **tweeëndertig are zevenenzestig centiare vijfendertig tienmilliare (32 a 67 ca 35 tma).**

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voormeld onroerend goed behoort de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" toe om het te hebben gekocht van de naamloze vennootschap "Soka", met zetel te Aalter, ingevolge akte verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09852.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" heeft een recht van opstal toegestaan aan de naamloze vennootschap "United Real Estate" op het onroerend goed, door haar aangekocht bij voormelde akte van tien juni tweeduizend en acht, ingevolge akte verleden door ondergetekende notaris Jean-Luc Peêrs op tien juni tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, onder formaliteit nummer 067-T-09850.

Zelfde onroerend goed behoorde de naamloze vennootschap "Soka" toe om het onder grotere oppervlakte te hebben gekocht van:

- 1) Juffrouw Verstraete Monica Charlotta Augusta, ongehuwd, wonende te Gent;
- 2) Juffrouw Verstraete Francisca Sidonia Theodora, onge-

huwd, wonende te Gent,
ingevolge akte verleden door Meester Jacques Vander Eecken,
notaris te Gent, houder van de minuut, en Meester Pascal
Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem, op zeven-
tien september negentienhonderd zesennegentig, overgeschre-
ven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op elf oktober
nadien, boek 5364, nummer 7.

Voormeld onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe
aan de Heer Verstraete Josephus Joannes, en zijn echtgeno-
te, Mevrouw Vermijlen Suzanne Julie Josèphe Marie, samen
wonende te Gent, om het te hebben gekocht ingevolge akte
verleden door Meester Paul Vander Eecken, notaris te Gent,
op negen april negentienhonderd veertig, overgeschreven op
het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijfentwintig april
nadien, boek 157, nummer 16.

De echtgenoten Verstraete-Vermijlen zijn beiden
overleden te Sint-Amandsberg respectievelijk op veertien
juni negentienhonderd zestig en op tweeëntwintig februari
negentienhonderd vijftenzestig, nalatende als enige wettige
en reservataire erfgenamen hun vier dochters, zijnde:

- 1) Juffrouw Verstraete Monica Charlotta Augusta, ongehuwd,
wonende te Gent;
- 2) Juffrouw Verstraete Francisca Sidonia Theodora, onge-
huwd, wonende te Gent;
- 3) Juffrouw Verstraete Antoinette Hélène Albertine, onge-
huwd, wonende te Lovendegem;
- 4) Juffrouw Verstraete Theresia Yvonne Renée, ongehuwd, wo-
nende te Gent,
ieder voor één/vierde in volle eigendom.

Juffrouw Verstraete Antoinette is testamentloos
overleden te Gent op negenentwintig juni negentienhonderd
éénennegentig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar
drie zusters, Juffrouwen Verstraete Monica, Francisca en
Theresia, ieder voor één/derde in volle eigendom.

Juffrouw Verstraete Theresia is testamentloos over-
leden te Gent op zeventien oktober negentienhonderd drieën-
negentig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar twee
zusters, Juffrouwen Verstraete Monica en Francisca, ieder
voor de helft in volle eigendom.

GOED NUMMER 2:

STAD GENT - ZESDE AFDELING.

Drie percelen grond met gebouwen en aanhorigheden
gelegen Phoenixstraat nummers 65-67-69, gekadaastreerd of
het geweest, volgens titel en kadaster sectie F nummers
154/52A, 154/02F en 154/A, met een oppervlakte volgens ti-
tel en kadaster van twee are zevenenzeventig centiare (2 a
77 ca) en volgens hierna vermeld plan van meting twee are
tweeënzeventig centiare zevenennegentig tienmilliare (2 a
72 ca 97 tma).

PLAN VAN METING.

Voormeld onroerend goed is gemeten geweest en staat afgebeeld op het plan van meting, opgemaakt door de Heer Philippe Verbeke, landmeter-expert, kantoor houdend te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67/C, op negentien mei tweeduizend en acht, welk plan gehecht is gebleven aan de hierna-vermelde akte van verkoop verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op acht oktober tweeduizend en acht.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Derde blad

Voormeld onroerend goed behoort de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" toe om het te hebben gekocht van de naamloze vennootschap "Pibo", met zetel te Gent (Oostakker), ingevolge akte verleden door Meester Jean-Luc Peêrs, notaris te Vilvoorde, met tussenkomst van Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op acht oktober tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zes november nadien, onder formaliteit nummer 067-T-16020.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Conceptual Development" heeft een recht van opstal toegestaan aan de naamloze vennootschap "United Real Estate" op het onroerend goed, door haar aangekocht bij voormelde akte van acht oktober tweeduizend en acht, ingevolge akte verleden door ondergetekende notaris Jean-Luc Peêrs op twintig oktober tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op éénentwintig november nadien, onder formaliteit nummer 067-T-16827.

De percelen, bekend ten kadaster sectie F nummers 154/52A en 154/02F, behoorden de naamloze vennootschap "Pibo" toe om ze te hebben gekocht van:

1) de Heer Dierens Raoul Frans Clement, niet herhuwde weduwnaar van Mevrouw D'Hauwers Gabrielle, wonende te Gent (Mariakerke);

2) de Heer Dierens Guy Paul Marie, ongehuwd, wonende te Gent (Mariakerke),

ingevolge akte verleden door Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op achtentwintig juni tweeduizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op dertig juni nadien, boek 6642, nummer 12.

Voormelde onroerende goederen hingen aanvankelijk af van de gemeenschap van aanwinsten bestaande tussen de Heer Dierens Raoul, en zijn echtgenote, Mevrouw D'Hauwers Gabrielle, samen wonende te Gent (Mariakerke), ingevolge hun huwelijkscontract verleden door Meester Antoine Verstraeten, notaris te Gavere, op veertien juli negentienhonderd éénenzestig, om deze voor gemelde gemeenschap van aanwinsten aangekocht te hebben als volgt:

- deels jegens Juffrouw Gillis Annie, wonende te Brussel, ingevolge akte verleden door Meester Xavier Martens, notaris te Gent, op tien augustus negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig augustus nadien, boek 3703, nummer 6; Juffrouw Gillis Annie was eigenares van zelfde goed om het als enige wettige en reservataire erfgename verkregen te hebben uit de nalatenschappen van haar ouders, de Heer Gillis Elias, en zijn echtgenote, Mevrouw Meussen Sidonia, beiden overleden te Mariakerke, hij op zeventien augustus negentienhonderd vijfenzeventig en zij op zestien augustus negentienhonderd zevenentachtig; de echtgenoten Gillis-Meussen waren er zelf eigenaars van sedert meer dan dertig jaar, te rekenen vanaf heden;

- deels jegens de Heer De Buck Theophilus, en zijn echtgenote, Mevrouw Housiaux Florentia, samen wonende te Mariakerke, ingevolge akte verleden door Meester Jean Adelin Claerhout, notaris te Gent, op acht december negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig december nadien, boek 153, nummer 25;

- deels jegens de Heer Steenbrugge Julius, wonende te Gent, ingevolge akte verleden door Meester Arnold Vandersloten, notaris te Sint-Martens-Latem, op veertien januari negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op éénendertig januari nadien, boek 1881, nummer 12.

Mevrouw D'Hauwers Gabrielle is nadien ab intestat overleden te Gent op negenentwintig oktober negentienhonderd negentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam haar zoon, de Heer Guy Dierens, voornoemd, onder voorbehoud van de helft in volle eigendom en de wederhelft in vruchtgebruik, toekomende aan haar overlevende echtgenoot, de Heer Dierens Raoul, ingevolge de contractuele erfstelling vervat in hun voormeld huwelijkscontract.

Het perceel, bekend ten kadaster sectie F nummer 154/A, behoorde de naamloze vennootschap "Pibo" toe om het te hebben gekocht van de Heer Dack Norman, en zijn echtgenote, Mevrouw Frambach Janine Rose Marthe, samen wonende te Gent (Mariakerke), ingevolge akte verleden door Meester Christian De Vos, notaris te Gent, houder van de minuut, en Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op dertien december negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijftien januari negentienhonderd éénennegentig, boek 3791, nummer 9.

Zelfde goed behoorde de echtgenoten Dack-Frambach toe om het te hebben gekocht van de Heer Van Rijsselberghe Romanus, wonende te Gent, ingevolge akte verleden door Meester Christian De Vos, notaris te Gent, op tien mei ne-

gentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op achttien mei nadien, boek 615, nummer 9.

3. De vervulling van de opschortende voorwaarde, vermeld in voormelde basisakte op bladzijde 6, werd vastgesteld bij akte verleden door ondergetekende notaris Jean-Luc Peêrs met tussenkomst van Meester Rudy Vandermander, notaris te Ertvelde, op acht oktober tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zes november nadien, onder formaliteit nummer 067-T-16020.

4. De comparanten verklaren dat zij volgende wijzigende basisakte hebben laten verlijden door ondergetekende notaris:

- de wijzigende basisakte voor Residentie "De Sterremolen", omvattende de wijzigende basisakte voor Blok B en de bijzondere basisakte voor blok C, op tweeëntwintig oktober tweeduizend en negen, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op dertien november nadien, onder formaliteit nummer 067-T-015383.

5. Voor zoveel als nodig verklaart de Heer Albert BLOK namens de comparanten eveneens te handelen:

- krachtens het voorbehoud gemaakt in de oorspronkelijke basisakte verleden op achtentwintig augustus tweeduizend en acht (pagina 25 en volgende);
- ingevolge de volmachten, aan de NV "United Real Estate" verleend in de reeds verleden verkoopakten.

+-+-+-----+-+-+-----+-+-+-----+-+-+

II. WIJZIGING BASISAKTE BLOK C.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten ons, notaris, verklaard dat zij een wijziging wensen te doen aan Blok C, met name de vervanging van de commerciële ruimte nummer "0.2" door een appartement, welk hetzelfde nummer zal dragen.

1. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING - PLAN.

Het plan werd opgemaakt door Architectenbureau Bart Dehaene BVBA, met kantoor te 9040 Sint-Amandsberg, Victor Braeckmanlaan 91.

De stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van Blok C werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op veertien september tweeduizend en elf, onder volgende referenties:

- Gemeentenr.: 2011/582-gb 20111658/GT-SVE-BT-NB;
- EPB-nummer: 44021_G_2011-194488.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning wordt aan deze akte gehecht.

Het aangehechte plan, welk niet dient te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, omvat het liggingsplan, het inplantingsplan, het grondplan van de bestaande toestand, het grondplan van de nieuwe toestand, de zijge-

vel, de achtergevel en de voorgevel.

2. BESCHRIJVING.

Volgend privaatief deel wordt geschraapt:

De commerciële ruimte nummer "0.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de commerciële ruimte met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijffennegentig/tienduizendsten (95/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- vijffennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (95/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

Deze commerciële ruimte heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de commerciële ruimte met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma nul negen vierkante meter (21,09 m²), zoals aangeduid op voormeld plan nummer 4/5.

En vervangen door het volgende privaatief deel:

Het appartement nummer "0.2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, w.c., living, terras, keuken, nachthal, berging, badkamer, slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijffennegentig/tienduizendsten (95/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- vijffennegentig/duizendvierhonderdtachtigsten (95/1.480sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok C.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend genot van de tuin palende aan de living met terras, met een oppervlakte van ongeveer éénentwintig komma nul negen vierkante meter (21,09 m²), zoals aangeduid op het plan nummer 4/5, gehecht aan de wijzigende basisakte verleden op tweeëntwintig oktober tweeduizend en negen.

+-+-+--+-+-+--+-+-+--+-+-+

V. SLOTVERKLARINGEN.

a. Residuaire bepaling.

Voor zoveel als nodig verklaren de comparanten dat de bepalingen van de basisakte voor Residentie "De Sterremolen" met als bijlagen het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, verleden door ondergetekende notaris op achtentwintig augustus tweeduizend en acht, en de wijzigende basisakte verleden door ondergetekende notaris op tweeëntwintig oktober tweeduizend en negen, in zoverre dat zij door onderhavige akte niet gewijzigd werden, onverminderd van kracht blijven.

b. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

c. Keuze van woonplaats.

De comparanten doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

d. Bevestiging van identiteit.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparanten.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Notaris Jean-Luc Peërs verklaart dat hij een bedrag van vijftig (50,00) euro heeft geheven voor recht op geschriften.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Vilvoorde, ten kantore.

Datum als ten hoofde vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting van alle be-
dingen van onderhavige akte en haar bijlagen, hebben de com-
paranten met ons, notaris, getekend.

Vijfde en laat-
ste blad