

13-518

25 JUN 2013



Aangehechte

- stukken 1) brief par. 6-16.  
2) stedenbouwkundige vergunning  
3) Tabel zandelen  
4) 11 plannen
- STATUTEN  
VAN  
HET  
GEBOUW

SILVAE

Op heden, vijftieng juni,

Voor Ons, Meester Luc DEHAENE, Geassocieerd Notaris te Gent-Sint-Amandsberg, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DEHAENE Annick en Luc - geassocieerde notarissen" met zetel te Gent-Sint-Amandsberg, Schoolstraat, 26, met ondernemingsnummer 0480.131.984.

VERSCIJNEN

1. De Naamloze Vennootschap "**PROMOVAL**", met zetel te Zele, Lindestraat 13, ondernemingsnummer 0451.204.210 RPR Dendermonde, met BTW-nummer BE0451.204.210, opgericht onder de naam IMMOVAL SERVICES, verkort IMMOVAL, bij akte verleden voor Meester Marc VAN CAUWENBERGHE, Notaris te Deinze, op tweëntwintig oktober negentienhonderd drieënnegentig, waarvan de statuten bekendgemaakt werden in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien november daarna, onder nummer 931117-527, waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vijf april tweeduizend en elf, blijkens proces-verbaal ervan opgemaakt door Meester Luc DEHAENE, geassocieerd Notaris te Gent-Sint-Amandsberg, op zelfde datum, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twintig april tweeduizend en elf, onder nummer 11060444.

Hier vertegenwoordigd krachtens en overeenkomstig artikel 21 van de statuten door:

De Naamloze Vennootschap "**ELINVEST**" met maatschappelijke zetel te Zele, Lindestraat, 13, ondernemingsnummer 0415.416.356 RPR Dendermonde, met BTW-nummer BE415.416.356.

De Naamloze vennootschap ELINVEST hier op haar beurt vertegenwoordigd door de Heer Paul SCHAUWVLIEGHE, wonende te Gent-Sint-Amandsberg, Zenobe Grammestraat, 44, met nationaal nummer 57.04.13-037.22, handelend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van zelfde vennootschap, daartoe benoemd bij beslissing van de Raad van Bestuur van veertien juni tweeduizend dertien, welke benoeming eerlang bekendgemaakt wordt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

De Naamloze Vennootschap ELINVEST handelend in haar hoedanigheid van bestuurder - afgevaardigde bestuurder van de voormelde vennootschap PROMOVAL, herbenoemd als bestuurder, voor een termijn eindigend bij de jaarvergadering van tweeduizend vijftien, bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering van vijftien december tweeduizend en negen, en aangesteld als afgevaardigde bestuurder bij beslissing van de Raad van Bestuur van vijftien december tweeduizend en negen tot en met de algemene vergadering van tweeduizend vijftien, welke beide benoemingen werden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen februari tweeduizend en tien, onder nummer 10021067.

Hierna ook als "grondeigenaar" aangeduid.

2. De naamloze vennootschap **ELBEKO**, met zetel te Zele, Lindestraat, 13, met ondernemingsnummer 0415.360.334, RPR Dendermonde gesticht onder vorm van personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming ELOVA bij akte verleden voor Meester Paul DEHAENE, destijds Notaris te Gent-Sint-Amandsberg, de eerste september negentienhonderd vijfenzeventig, waarvan de statuten bekendgemaakt werden in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftieng september negentienhonderd vijfenzeventig, onder nummer 3479-9, waarvan het kapitaal werd verhoogd, de rechtsvorm van besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid werd aangenomen, de duur werd verlengd en de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vijf april tweeduizend en elf, blijkens proces-verbaal ervan opgemaakt door de voornoemde Notaris Luc DEHAENE, op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig april tweeduizend en elf, onder

eerste rol

nummer 11060445.

Hier vertegenwoordigd door :

De Heer Paul SCHAUWVLIEGHE, bestuurder van Vennootschappen, wonende te Gent-Sint-Amandsberg, Zenobe Grammestraat, 44.

Handelend in zijn hoedanigheid van afgevaardigd (gedelegeerd)bestuurder van zelfde vennootschap, benoemd in de hoedanigheid van bestuurder voor een termijn eindigend bij de jaarvergadering van tweeduizend negentien, bij beslissing van de gewone algemene vergadering van elf juni tweeduizend dertien, en benoemd in de hoedanigheid van afgevaardigd (gedelegeerd) bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur eveneens gehouden op elf juni tweeduizend dertien, welke beide beslissingen eerlang bekendgemaakt worden in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Handelend en optredend krachtens en overeenkomstig artikel 21 van de statuten.

Hierna ook als "promotor" aangeduid.

Welke comparanten mij Notaris verzocht hebben te akteren wat volgt :

AFDELING I : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING -  
VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING EN TOELATING TOT BOUWEN

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De vennootschap PROMOVAL, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart mij Notaris eigenares te zijn van volgend onroerend goed :

STAD GENT-SINT-DENIJS-WESTREM

Een perceel grond met af te breken woning, gelegen te GENT, vroegere gemeente SINT-DENIJS-WESTREM, BEUKENLAAN 34, bekend ten kadaster, vijftiengste afdeling, sectie A der vroegere gemeente Sint-Denijs-Westrem, volgens titel, deel van nummers 30/C en 59/K, en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 30/D, met een oppervlakte volgens kadaster, titel en meting van achtduizend zeventienhonderd tachtig vierkante meter (8.780 m<sup>2</sup>).

Welk perceel grond afgebeeld en aangeduid in groene kleur is op een metingsplan opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ELLIPS, te Gent, Raas Van Gaverestraat, 67/C, op tien februari tweeduizend en tien, welk metingsplan is gehecht gebleven aan een akte verkoop verleden voor de ondergetekende werkende Notaris Luc DEHAENE, met tussenkomst van Meester Maggy VANCOPPERNOLLE, Notaris te Kortrijk, op tweeëntwintig februari tweeduizend en tien, overgeschreven op het eerste kantoor van hypotheek te Gent, op twee maart tweeduizend en tien, onder neerlegnummer 67-T-02-03-2010-0315.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Het voorschreven onroerend goed behoort toe aan de naamloze vennootschap PROMOVAL, voornoemd, ingevolge aankoop jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid POLYGON, met zetel te Ninove(Appelsterre-Eichem), blijkens akte verleden voor de ondergetekende werkende Notaris Luc DEHAENE, met tussenkomst van Meester Maggy VANCOPPERNOLLE, Notaris te Kortrijk, op tweeëntwintig februari tweeduizend en tien, overgeschreven op het eerste kantoor van hypotheek te Gent, op twee maart tweeduizend en tien, onder neerlegnummer 67-T-02-03-2010-0315.

Zelfde goed behoorde toe aan de naamloze vennootschap POLYGON, voornoemd, ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte in openbare verkoping jegens 1) de Heer NICLAUS Léon Ives Ghislain, te Gent-Sint-Denijs-Westrem, 2) Mevrouw NICLAUS Yvette Ghislaine Marcel, te Portimão (Portugal), 3) Mevrouw NICLAUS Ghislaine Emile Ludwine, te Antwerpen, 4) de Heer NICLAUS Jean Emile Ghislain Hedwige, te Monaco, 5) Mevrouw NICLAUS Marguerite Jeanne Marie Ghislaine, te Sint-Joost-ten-Node, en 6) Mevrouw NICLAUS Monique Bernadette Adolphine Ghislaine, te Gent, blijkens proces-verbaal van toewijzing na hoger bod opgemaakt door Meester Jan BAEL, Notaris te Gent, op acht december tweeduizend en acht.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer NICLAUS Antonius, en zijn echtgenote, Mevrouw DE NEVE Maria, sedert meer dan dertig jaar geleden.

Wijlen de Heer NICLAUS Antonius, voornoemd, is overleden te Antwerpen(Berchem), op negenentwintig november negentienhonderd zesenvijftig.



Blijkens akte verleden voor Meester Joseph LIBBRECHT en Meester Xavier MARTENS, destijds notarissen te Gent, op achtentwintig februari negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent, houdende verdeling tussen Mevrouw DE NEVE Maria, voornoemd, en de consoorten NICLAUS Léon, Yvette, Ghislaine, Jean, Marguerite en Monique, allen voornoemd, werd het voorschreven onroerend goed aanbedeeld aan Mevrouw DE NEVE Maria, voornoemd.

Wijlen Mevrouw DE NEVE Maria, voornoemd, is overleden te Gent, op drieëntwintig oktober tweeduizend en één.

Ingevolge de bepalingen van haar twee eigenhandige testamenten van vierentwintig mei negentienhonderd zevenennegentig, neergelegd onder de minuten van de genoemde Notaris Jan BAEL, op zeventien december tweeduizend en één, heeft Mevrouw DE NEVE Maria, voornoemd, heeft zij aangesteld als haar algemene legatarissen, haar zonen, de Heren Léon en Jean NICLAUS, beiden voornoemd.

Bijgevolg behoorde het voorschreven onroerend goed alsdan toe, ingevolge de bepalingen van haar eigenhandige testamenten en ingevolge de wet, aan de Heer Léon en Jean NICLAUS, ieder voor één/vierde in volle eigendom, en aan Mevrouwen Yvette, Ghislaine, Marguerite en Monique, voornoemd, ieder voor één/achtste in volle eigendom.

## II. TOELATING TOT BOUWEN EN VERZAKING AAN HET

### RECHT VAN NATREKKING

Met het oog op het oprichten van een appartementsgebouw, genaamd Residentie SILVAE, door de promotor, verklaart de grondeigenaar toelating te geven aan de promotor, die aanvaardt, om te bouwen op het hiervoor beschreven onroerend goed, onder de hierna vermelde voorwaarden :

De grondeigenaar verklaart zuiver en eenvoudig te verzaken in voordeel van de promotor, die verklaart te aanvaarden, aan het recht van natrekking haar toebehorende ingevolge de artikels 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de bouwer ingevolge voormelde verzaking aan het recht van natrekking, volle eigenaar zal zijn van de gebouwen, beplantingen en werken opgericht of nog op te richten op zijn uitsluitende kosten op voorschreven onroerend goed.

Al de taksen en belastingen waartoe gezegde gebouwen of de oprichting ervan kunnen aanleiding geven, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van de gebouwen.

Er is uitdrukkelijk gesteld dat de promotor van het stedenbouwkundig- en bouwkundig dossier zijn eigen aangelegenheid zal maken, ter volle ontlasting van de grondeigenaar, die daaromtrent geen enkele verbintenis aangaat en om generlei reden kan aangesproken worden, gezien hij volledig vreemd blijft aan dit dossier en niets verzekert.

De toelating tot bouwen betekent in de geest der partijen geenszins een verpachting van de grond, en mag evenmin beschouwd worden als eenvoudige tijdelijke concessie.

De promotor zal het recht hebben, in later te verlijden akten, een deel van dit 'recht tot bouwen' over te dragen aan een derde, zonder enige tussenkomst of verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, doch enkel ten titel van praktische fiscale en juridische verkoopprocedure van een eenheid in de gebouwen.

Ingeval van bouwwerken, veranderingswerken of afbraak van de eventueel bestaande gebouwen zal de promotor zich moeten schikken naar de bestaande wetgeving inzake stedenbouw en de vereiste machtigingen van de bevoegde overheden vorderen, zonder tussenkomst noch verhaal tegen de eigenaar, die daaromtrent niets verzekert. Hij zal met de aanpalende eigenaars moeten overeenkomen over de bebouwde en de onbebouwde oppervlakte en de grenzen van het goed.

### AFDELING 2. STATUTEN VAN HET GEBOUW

De voornoemde vennootschap ELBEKO, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart op voorschreven goed een appartementsgebouw op te richten, waarvan de privatieve kavels kunnen worden verkocht, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden. Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

### DE STATUTEN

De vennootschap ELBEKO, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart de basisakte en het reglement van medeïgendom, die de statuten van het gebouw vormen,

Tweede rol

↓  
4

authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen (of toebedeeld).

#### RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van medeëigenaars gebouw SILVAE". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging 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.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de medeëigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

#### OVERGANGSBEPALINGEN

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de promotor volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementenrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de medeëigendom.

#### MANDAAT.

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

#### AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:



Derde rol

*Handwritten signature or initials.*

- DOCUMENT I: besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, inhoudende de verwerping van het beroep tegen de hiernavermelde stedenbouwkundige vergunning;
- DOCUMENT II : de Stedenbouwkundige vergunning van de Stad Gent, de dato 22 september 2011, gemeentennummer 2011/70110-gb - 20111444/ZW-RM-BV-CDR - EPB-nummer 44021\_G\_2011\_192843.
- DOCUMENT III: plan 1/10 Bouwaanvraag : plan landmeter, hoogtematen omgezet naar TAW waarden, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT IV: plan 2/10 Bouwaanvraag : liggingplan, omgevingsplan, inplantingsplan, terreinprofiel slopingsaanvraag, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT V: plan 3/10 Bouwaanvraag : kelderplan, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT VI: plan 4/10 Bouwaanvraag : plan gelijkvloers, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT VII : plan 5/10 Bouwaanvraag : plan eerste verdieping, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT VIII : plan 6/10 Bouwaanvraag : plan tweede verdieping, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT IX : plan 7/10 Bouwaanvraag : plan derde verdieping, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT X : plan 8/10 Bouwaanvraag : plan dakverdieping, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT XI : plan 9/10 Bouwaanvraag : gevels, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT XII : plan 10/10 Bouwaanvraag : snedes, opgemaakt door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27.
- DOCUMENT XIII : de omgevingsaanlegplannen, opgemaakt voor CVC PLANNING, te 9040 Gent, Rozebroekslag, 25.  
De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.  
De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Group O-Architecten, met zetel te 9000 Gent, Vaderlandstraat, 27, die de architect is van het gebouw.  
Voormelde plannen worden aan onderhavige akte gehecht om er samen mede te worden geregistreerd. Alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het ander. Voormelde plannen maken één ondeelbaar geheel uit met onderhavige akte.  
De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen de aangehechte plannen over te schrijven.  
Deze plannen zijn voorgelegd ten titel van loutere aanwijzing.  
De promotor behoudt zich immers het recht voor deze plannen en/of bouwwerken te wijzigen op de meest volstreekte wijze, zolang deze bouwwerken niet verkocht of geruild zijn, dit alles met inachtnaam van de stedenbouwkundige voorschriften. Vanzelfsprekend zullen wijzigingen geen nadeel mogen berokkenen aan de degelijkheid en de stabiliteit van het

appartementengebouw. Bovendien, in geval de stevigheid of het comfort van de op te richten gebouwen dit zouden vereisen, zal de promotor op ieder ogenblik gedurende de oprichting van de gebouwen, nog alle wijzigingen mogen aanbrengen die zij nodig of nuttig oordeelt, zowel aan de privatieve als aan de gemene delen, verkocht of niet.

Een verschil van tien ten honderd (10 %) tussen de maten voorkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal door partijen moeten geduld worden, zonder enig recht of verplichting tot vergoeding.

De promotor vestigt tevens uitdrukkelijk een erfdiensbaarheid van doorgang, boven- en ondergronds, overgang, in- en uitrit, over de wegen en paden, zoals zij voorkomen op de plannen, en indien door de Bevoegde Diensten gevorderd, over de privatieve percelen, dit ten eeuwigen dage, gratis en onvergeld, zo voor personen, voertuigen, leidingen, kabels voor distributie, telefoon, elektriciteit en andere, en dit voor het gehele appartementengebouw zoals dit eventueel door de promotor of haar rechtsopvolger ook wordt of zou worden uitgebouwd, gewijzigd of verbonden met andere percelen of complexen en/of desgevallend in voordeel van derden.

Door de promotor kunnen lokalen of inrichtingen bestemd worden ten dienste van het gehele appartementengebouw, zo bijvoorbeeld een gebouw of lokaal voor hoogspanningscabine met deze inrichting, pompinstallatie, ruimte voor vuilniscontainers, dit alles slechts ten beschrijvende titel. Deze bestemming zal blijken uit de plannen of de verklaringen van de promotor terzake. De kosten van onderhoud en herstelling, evenals hun elektriciteitsverbruik, zullen gedragen worden door al wie ze dienstig zijn of dienstig bestemd zijn op basis van een door de promotor of syndicus te bepalen verdeelsleutel.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op eigen beslissing het appartementengebouw te verbinden met andere al dan niet aanpalende complexen, parking- of garagecomplexen, teneinde een gemeenschappelijk gebruik van de algemene nutsinfrastructuur en wegenis mogelijk te maken en aan dezen en/of aan derden toe te staan. De promotor mag hiertoe op eigen initiatief de nodige doorgangen creëren en aansluitingen verrichten op wegenis, riolering, water, electriciteit, distributie en andere.

De promotor heeft het voornemen de privatieven te verkopen, hetzij vóór de aanvang van de bouwwerken, hetzij in de loop van de bouwwerken, hetzij afgewerkt, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaat waarbij alle overeengekomen werken uitgevoerd zijn, zoals vastgesteld in het lastenboek.

Gezien de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal de promotor zowel al de privatieven als de gemene delen bouwen of doen bouwen door de personen door haar aangeduid. Deze werken zullen uitgevoerd worden ofwel voor rekening van de promotor zelf, ofwel voor rekening van de verkrijgers van een in aanbouw zijnde privaat of van een te bouwen privaat. Ieder van de verkrijgers zal aan de promotor te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

Voor zoveel als nodig zal iedere verkrijger in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond dienen te verzaken aan het recht van natrekking, voor zover dit recht van natrekking slaat op de privatieve gedeelten van het appartementengebouw en op de gemene delen welke ervan afhangen, uitgezonderd voor de privatieve gedeelten welke hij zich voorbehouden heeft ten titel van natrekking.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN BIJZONDERE VOORWAARDEN

De grondeigenaar verklaart dat volgende bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden zijn opgenomen in zijn eigendomstitel, zijnde een akte verleden voor de ondergetekende werkende Notaris Luc DEHAENE, met tussenkomst van Meester Maggy VANCOPPERNOLLE, Notaris te Kortrijk, op tweeëntwintig februari tweeduizend en tien, overgeschreven op het eerste kantoor van hypotheek te Gent, op twee maart tweeduizend en tien, onder neerlegnummer 67-T-02-03-2010-0315, hierna letterlijk weergegeven :

#### "VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN VAN DOORGANG

*Is hier medeverschnen :*

*De Heer VAN MILEGHEM, Karel Jan, geboren te Aalst, op vijf januari negentienhonderd vijftachtig, ongehuwd, wonende te Gent-Sint-Denijs-Westrem, Beukenlaan, 30 - nationaal nummer 85.01.50-8901.*



vierde rol

1

4

Hierna genoemd "tussenkomende partij"

De tussenkomende partij is eigenaar van het onroerend goed, gelegen te GENT, vroegere gemeente SINT-DENIJS-WESTREM, nabij de BEUKENLAAN, kadastraal bekend vijftiendwintigste afdeling, sectie A, deel van nummers 59/L, 30/C, en 59/K, met een gemeten oppervlakte van duizend negenenzeventig vierkante meter (1.079 m<sup>2</sup>), op bijgevoegd plan aangeduid in witte kleur en omlind in rode kleur.

Hierna genoemd "het aanpalend goed".

1. Ten titel van vestiging van erfdiensbaarheid, die zal bestaan in voordeel van het bij deze verkochte goed, het "heersend erf", toebehorend aan de koper (Promoval) en ten laste van de strook grond aangeduid op het hieraangehecht plan in oranje kleur, de driehoek gevormd tussen de punten 3-4-5 aangeduid op het plan, en deel uitmakend van "het aanpalend goed", wordt er bepaald dat de eigenaars of gebruikers van de voormelde strook aangeduid in oranje kleur, ten eeuwige dage en onvergeld het recht van doorgang en uitweg zullen moeten verlenen aan de eigenaars of gebruikers van het bij deze verkochte goed. Het recht van doorgang en uitweg zal bestaan en moeten uitgeoefend worden over de voormelde strook grond (bedding voor de uitoefening van het recht van overgang). De kosten van onderhoud en in stand houden van de bedding der erfdiensbaarheid zullen ten laste zijn van het heersend erf. Op de voormelde strook (bedding) zullen nooit voorwerpen of voertuigen mogen geplaatst worden; deze strook zal ten allen tijde moeten vrij zijn. Van het recht en de erfdiensbaarheid van doorgang en uitweg mag door het heersend erf nooit gebruik gemaakt worden op een wijze die voor het lijdend erf hinderlijk of buitensporig is in de zin dat er gebruik gemaakt wordt van het recht van doorgang op een wijze die niet meer in overeenstemming is met het nemen van doorgang voor het normaal gebruik van het heersend erf volgens zijn huidige bestemming en bestaan.

De bedding van de erfdiensbaarheid mag nooit en in geen geval gebruikt worden als parkeergelegenheid, noch door het heersend erf noch door het lijdend erf.

Dit recht van uitweg en doorgang wordt toegestaan voor personen, fietsen, bromfietsen, moto's en personenwagens. Er wordt nog uitdrukkelijk bepaald en overeengekomen dat deze erfdiensbaarheid niet zal kunnen beschouwd worden als een persoonlijk recht, maar in tegendeel niet anders zal kunnen beschouwd worden dan als een zakelijk recht.

2. Het zal de eigenaar of gebruiker van het "aanpalend goed" toegelaten zijn ten eeuwige dage en onvergeld, bij wijze van erfdiensbaarheid, doorgang te hebben en uitweg te nemen op de doorrit die zal worden aangelegd op het bij deze verkochte goed. Van het recht en de erfdiensbaarheid van doorgang en uitweg mag door het heersend erf nooit gebruik gemaakt worden op een wijze die voor het lijdend erf hinderlijk of buitensporig is in de zin dat er gebruik gemaakt wordt van het recht van doorgang op een wijze die niet meer in overeenstemming is met het nemen van doorgang voor het normaal gebruik van het heersend erf volgens zijn huidige bestemming en bestaan.

Dit recht van uitweg en doorgang wordt toegestaan voor personen, fietsen, bromfietsen, moto's en personenwagens. Er wordt nog uitdrukkelijk bepaald en overeengekomen dat deze erfdiensbaarheid niet zal kunnen beschouwd worden als een persoonlijk recht, maar in tegendeel niet anders zal kunnen beschouwd worden dan als een zakelijk recht.

De tussenkomende partij verklaart bovenstaande tekst te kennen en verklaart akkoord te zijn met de inhoud ervan. De tussenkomende partij verklaart te weten dat op het bij verkochte goed de koper de intentie heeft een groep van appartementsgebouwen op te richten en dat de eigenaars of gebruikers daarvan gebruik zullen maken van de aan te leggen doorrit die deels over zijn eigendom zal lopen."

De promotor verklaart volle kennis te hebben van de bijzondere voorwaarden hierboven opgenomen. Hij wordt uitdrukkelijk in de plaats gesteld in al de rechten en verplichtingen van de grondeigenaar betreffende het voorschreven onroerend goed en voortvloeiend uit de bovenstaande bepalingen of uit vroegere niet verjaarde eigendomstitels.

## HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

### Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.

#### Artikel 1. Beschrijving.

Het gebouw, bestaande uit een blok A, blok B, blok C en ondergrondse garages, is opgericht op een perceel grond, gelegen te GENT, vroegere gemeente SINT-DENIJS-WESTREM, BEUKENLAAN 34 (volgens kadaster nummer 36), bekend ten kadaster, vijftiendwintigste afdeling, sectie A der vroegere gemeente Sint-Denijs-Westrem, volgens titel, deel van nummers 30/C en 59/K, en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 30/D, met een oppervlakte volgens kadaster, titel en meting van achtduizend zeventienhonderd tachtig vierkante meter (8.780 m<sup>2</sup>).

Blok A is het linkse gebouw gezien van op de Beukenlaan.

Blok B is het middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan.

Blok C is het rechtste gebouw gezien van op de Beukenlaan.

In de hierna vermelde beschrijving van de privatieven, verwijzen de letters A, B, en C respectievelijk naar gebouw A, Gebouw B en gebouw C, waarin de bedoelde privatieven gelegen zijn.

## Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

### Artikel 2. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

De geheelheid van de gemene delen verbonden aan de verschillende privatieven - kavels van het appartementsgebouw RESIDENTIE SILVAE, wordt verdeeld in DRIEDUIZEND ACHTHONDERD EN ZES (3.806) FRACTIES.

### Artikel 3. Opsomming der privatieve kavels.

#### 3.1. KELDERVERDIEPING

In de kelder verdieping worden volgende privatieven ingericht :

##### nummer P1.

autostaanplaats zelf.

##### 1. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

##### nummer P2.

autostaanplaats zelf.

##### 2. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

##### nummer P3.

autostaanplaats zelf.

##### 3. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

##### nummer P4.

autostaanplaats zelf.

##### 4. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.



nummer P5.

autostaanplaats zelf.

nummer P6.

autostaanplaats zelf.

nummer P7.

autostaanplaats zelf.

nummer P8.

autostaanplaats zelf.

nummer P9.

autostaanplaats zelf.

nummer P10.

autostaanplaats zelf.

nummer P11.

autostaanplaats zelf.

nummer P12.

autostaanplaats zelf.

nummer P13.

autostaanplaats zelf.

5. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

6. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

7. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

8. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

9. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

10. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

11. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

12. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

13. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

7ijfde rol

b

h

- nummer P14.  
autostaanplaats zelf.
14. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P15.  
autostaanplaats zelf.
15. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P16.  
autostaanplaats zelf.
16. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P17.  
autostaanplaats zelf.
17. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P18.  
autostaanplaats zelf.
18. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P19.  
autostaanplaats zelf.
19. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P20.  
autostaanplaats zelf.
20. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P21.  
autostaanplaats zelf.
21. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- nummer P22.  
autostaanplaats zelf.
22. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder  
De autostaanplaats omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelder verdieping : de  
b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.



nummer P23.

autostaanplaats zelf.

nummer P24.

autostaanplaats zelf.

nummer P25.

autostaanplaats zelf.

zesde rol

*g*

1.7 en A-1.8.

haar toegangspoort en de aansluitende delen.

*h*

1.9.

haar toegangspoort.

1.9.

haar toegangspoort.

1.10.

haar toegangspoort

1.11.

haar toegangspoort.

1.1.

zelf.

23. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

24. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

25. Een (1) autostaanplaats, op het kelderplan aangeduid onder

De autostaanplaats omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de

b) aantal eenheden : zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

26. Een (1) garage, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-

De garage met berging omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de garage met berging

b) aantal eenheden : achtentwintig (28) in de gemeenschappelijke

27 Een (1) garage, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-

De garage omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de garage met

b) aantal eenheden : tien (10) in de gemeenschappelijke delen.

28. Een (1) garage, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-

De garage omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de garage met

b) aantal eenheden : zestien (16) in de gemeenschappelijke delen.

29. Een (1) garage, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-

De garage omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de garage met

b) aantal eenheden : veertien (14) in de gemeenschappelijke delen.

30. Een (1) garage, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-

De garage met berging omvat :

a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de garage met

b) aantal eenheden : dertig (30) in de gemeenschappelijke delen.



31. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-

De berging omvat :

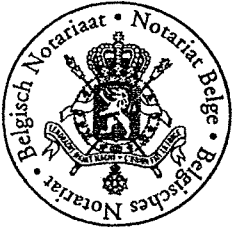
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging

- 1.2. b) aantal eenheden :  
- zeven (7) in de gemeenschappelijke delen.  
32. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-  
zelf. De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging
- 1.3. b) aantal eenheden :  
- zeven (7) in de gemeenschappelijke delen.  
33. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-  
zelf. De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging
- 1.4. b) aantal eenheden :  
- zeven (7) in de gemeenschappelijke delen.  
34. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-  
zelf. De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging
- 1.5. b) aantal eenheden :  
- zeven (7) in de gemeenschappelijke delen.  
35. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-  
zelf. De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging
- 1.6. b) aantal eenheden :  
- zes (6) in de gemeenschappelijke delen.  
36. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer A-  
zelf. De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging
- 1.1. b) aantal eenheden :  
- zes (6) in de gemeenschappelijke delen.  
37. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-  
zelf. De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging
- 1.2. b) aantal eenheden :  
- negen (9) in de gemeenschappelijke delen.  
38. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-  
zelf. De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging
- 1.3. b) aantal eenheden :  
- negen (9) in de gemeenschappelijke delen.  
39. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-  
De berging omvat :



zelf.	1.4.	zelf.	a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - negen (9) in de gemeenschappelijke delen. 40. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-
zelf.	1.5.	zelf.	De berging omvat : a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - negen (9) in de gemeenschappelijke delen. 41. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-
levende rol	zelf.	zelf.	De berging omvat : a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - zeven (7) in de gemeenschappelijke delen. 42. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-
	1.6.	zelf.	De berging omvat : a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - zeven (7) in de gemeenschappelijke delen. 43. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-
	1.7.	zelf.	De berging omvat : a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - zeven (7) in de gemeenschappelijke delen. 44. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer B-
zelf.	1.8.	zelf.	De berging omvat : a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - zeven (7) in de gemeenschappelijke delen. 45. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-
zelf.	1.1.	zelf.	De berging omvat : a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - zes (6) in de gemeenschappelijke delen. 46. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-
zelf.	1.2.	zelf.	De berging omvat : a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging b) aantal eenheden : - zes (6) in de gemeenschappelijke delen. 47. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-

- 1.3.  
zelf.
- De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :  
- zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- 1.4.  
zelf.
48. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-  
De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :  
- zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- 1.5.  
zelf.
49. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-  
De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :  
- zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- 1.6.  
zelf.
50. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-  
De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :  
- zes (6) in de gemeenschappelijke delen.
- 1.7.  
zelf.
51. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-  
De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :  
- tien (10) in de gemeenschappelijke delen.
- 1.8.  
zelf.
52. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-  
De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :  
- acht (8) in de gemeenschappelijke delen.
- 1.9.  
zelf.
53. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-  
De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :  
- acht (8) in de gemeenschappelijke delen.
- 1.10.  
zelf.
54. Een berging, op het kelderplan aangeduid onder nummer C-  
De berging omvat :  
a) indeling : op het niveau van de kelderverdieping : de berging  
b) aantal eenheden :



- zes (6) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.2 appartement A0.1

Het appartement, nummer A0.1, gelegen op het gelijkvloers achteraan, in blok A (linkse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, douchekamer, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan een met dressing, living, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd negenenzestig (169) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.3 appartement A0.2

Het appartement, nummer A0.2, gelegen op het gelijkvloers vooraan, in blok A (linkse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, badkamer, berging, twee slaapkamers, living, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd veertig (140) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.4 appartement A1.1

Het appartement, nummer A1.1, gelegen op de eerste verdieping achteraan, in blok A (linkse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, douchekamer, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan een met dressing, living, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd negenenzestig (169) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.5 appartement A1.2

Het appartement, nummer A1.2, gelegen op de eerste verdieping vooraan, in blok A (linkse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, badkamer, berging, twee slaapkamers, living, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd veertig (140) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.6 appartement A2.1

Het appartement, nummer A2.1, gelegen op de tweede verdieping achteraan, in blok A (linkse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, douchekamer, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan een met dressing, living, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd negenenzestig (169) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.7 appartement A2.2

Het appartement, nummer A2.2, gelegen op de tweede verdieping vooraan, in blok A (linkse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

achtste rol

*g*

*M*

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, badkamer, berging, twee slaapkamers, living, eetplaats met open keuken, en een terras.  
b) aantal eenheden : honderd veertig (140) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.8 appartement B0.1

Het appartement, nummer B0.2, gelegen op het gelijkvloers achteraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, douchekamer, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan een met dressing, living, eetplaats met open keuken, en een terras.  
b) aantal eenheden : honderd negenenzestig (169) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.9 appartement B0.2

Het appartement, nummer B0.2, gelegen op het gelijkvloers vooraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, badkamer, berging, twee slaapkamers, living, eetplaats met open keuken, en een terras.  
b) aantal eenheden : honderd veertig (140) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.10 appartement B1.1

Het appartement, nummer B1.1, gelegen op de eerste verdieping achteraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, douchekamer, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan een met dressing, living, eetplaats met open keuken, en een terras.  
b) aantal eenheden : honderd negenenzestig (169) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.11 appartement B1.2

Het appartement, nummer B1.2, gelegen op de eerste verdieping vooraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, badkamer, berging, twee slaapkamers, living, eetplaats met open keuken, en een terras.  
b) aantal eenheden : honderd veertig (140) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.12 appartement B2.1

Het appartement, nummer B2.1, gelegen op de tweede verdieping achteraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, douchekamer, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan een met dressing, living, eetplaats met open keuken, en een terras.  
b) aantal eenheden : honderd negenenzestig (169) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.13 appartement B2.2

Het appartement, nummer B2.2, gelegen op de tweede verdieping vooraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :



slaapkamers, living, eetplaats met open keuken, en een terras.  
gemeenschappelijke delen.

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, badkamer, berging, twee
- b) aantal eenheden : honderd veertig (140) in de

#### 3.14 appartement B3.1

Het appartement, nummer B3.1, gelegen op de derde verdieping achteraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, douchekamer, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan een met dressing, living, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd negenenzestig (169) in de

gemeenschappelijke delen.

Legende rol

#### 3.15 appartement B3.2

Het appartement, nummer B3.2, gelegen op de derde verdieping vooraan, in blok B (middelste gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) indeling : Inkomhal, vestiaire, toilet, badkamer, berging, twee slaapkamers, living, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd veertig (140) in de

gemeenschappelijke delen.

#### 3.16 appartement C0.1

Het appartement, nummer C0.1, gelegen op het gelijkvloers vooraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, gang, drie slaapkamers, badkamer, toilet, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd drieëndertig (133) in de

gemeenschappelijke delen.

#### 3.17 appartement C0.2

Het appartement, nummer C0.2, gelegen op het gelijkvloers links achteraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, twee slaapkamers waarvan een met dressing, badkamer, toilet, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : zesennegentig (96) in de

gemeenschappelijke delen.

#### 3.18 appartement C0.3

Het appartement, nummer C0.3, gelegen op het gelijkvloers rechts achteraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, toilet, twee slaapkamers, badkamer, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd en tien (110) in de

gemeenschappelijke delen.

#### 3.19 appartement C1.1

Het appartement, nummer C1.1, gelegen op de eerste verdieping vooraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, gang, drie slaapkamers, badkamer, toilet, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd drieëndertig (133) in de

gemeenschappelijke delen.

### 3.20 appartement C1.2

Het appartement, nummer C1.2, gelegen op de eerste verdieping links achteraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, twee slaapkamers waarvan een met dressing, badkamer, toilet, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : zesennegentig (96) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.21 appartement C1.3

Het appartement, nummer C1.3, gelegen op de eerste verdieping rechts achteraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, toilet, twee slaapkamers, badkamer, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd en tien (110) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.22 appartement C2.1

Het appartement, nummer C2.1, gelegen op de tweede verdieping vooraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, gang, drie slaapkamers, badkamer, toilet, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd drieëndertig (133) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.23 appartement C2.2

Het appartement, nummer C2.2, gelegen op de tweede verdieping links achteraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, twee slaapkamers waarvan een met dressing, badkamer, toilet, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : zesennegentig (96) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.24 appartement C2.3

Het appartement, nummer C2.3, gelegen op de tweede verdieping rechts achteraan, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, toilet, twee slaapkamers, badkamer, leefruimte, eetplaats met open keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : honderd en tien (110) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.25 appartement C3.1

Het appartement, nummer C3.1, gelegen op de derde verdieping, in blok C (rechtse gebouw gezien van op de Beukenlaan), omvattende :

- a) Indeling : inkomhal, vestiaire, berging, toilet, wasplaats, drie slaapkamers waarvan een met berging, badkamer, douchekamer, leefruimte, eetplaats, keuken, en een terras.
- b) aantal eenheden : tweehonderd en zes (206) in de gemeenschappelijke delen.

### 3.12 Tabel der aandelen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de grond



zijn verdeeld als volgt :

liende rol

- autostaanplaats P1 : 6 aandelen
- autostaanplaats P2 : 6 aandelen
- autostaanplaats P3 : 6 aandelen
- autostaanplaats P4 : 6 aandelen
- autostaanplaats P5 : 6 aandelen
- autostaanplaats P6 : 6 aandelen
- autostaanplaats P7 : 6 aandelen
- autostaanplaats P8 : 6 aandelen
- autostaanplaats P9 : 6 aandelen
- autostaanplaats P10 : 6 aandelen
- autostaanplaats P11 : 6 aandelen
- autostaanplaats P12 : 6 aandelen
- autostaanplaats P13 : 6 aandelen
- autostaanplaats P14 : 6 aandelen
- autostaanplaats P15 : 6 aandelen
- autostaanplaats P16 : 6 aandelen
- autostaanplaats P17 : 6 aandelen
- autostaanplaats P18 : 6 aandelen
- autostaanplaats P19 : 6 aandelen
- autostaanplaats P20 : 6 aandelen
- autostaanplaats P21 : 6 aandelen
- autostaanplaats P22 : 6 aandelen
- autostaanplaats P23 : 6 aandelen
- autostaanplaats P24 : 6 aandelen
- autostaanplaats P25 : 6 aandelen
- garage en berging A-1.7 A-1.8 : 28 aandelen
- garage A-1.9 : 10 aandelen
- garage B-1.9 : 16 aandelen
- garage B-1.10 : 14 aandelen
- garage C-1.11 : 30 aandelen
- berging A-1.1 : 7 aandelen
- berging A-1.2 : 7 aandelen
- berging A-1.3 : 7 aandelen
- berging A-1.4 : 7 aandelen
- berging A-1.5 : 6 aandelen
- berging A-1.6 : 6 aandelen
- berging B-1.1 : 9 aandelen
- berging B-1.2 : 9 aandelen
- berging B-1.3 : 9 aandelen
- berging B-1.4 : 9 aandelen
- berging B-1.5 : 7 aandelen
- berging B-1.6 : 7 aandelen
- berging B-1.7 : 7 aandelen
- berging B-1.8 : 7 aandelen
- berging C-1.1 : 6 aandelen
- berging C-1.2 : 6 aandelen
- berging C-1.3 : 6 aandelen
- berging C-1.4 : 6 aandelen
- berging C-1.5 : 6 aandelen
- berging C-1.6 : 6 aandelen
- berging C-1.7 : 10 aandelen
- berging C-1.8 : 8 aandelen
- berging C-1.9 : 8 aandelen

- berging C-1.10 : 6 aandelen
- appartement A0.1 : 169 aandelen
- appartement A0.2 : 140 aandelen
- appartement A1.1 : 169 aandelen
- appartement A1.2 : 140 aandelen
- appartement A2.1 : 169 aandelen
- appartement A2.2 : 140 aandelen
- appartement B0.1 : 169 aandelen
- appartement B0.2 : 140 aandelen
- appartement B1.1 : 169 aandelen
- appartement B1.2 : 140 aandelen
- appartement B2.1 : 169 aandelen
- appartement B2.2 : 140 aandelen
- appartement B3.1 : 169 aandelen
- appartement B3.2 : 140 aandelen
- appartement C0.1 : 133 aandelen
- appartement C0.2 : 96 aandelen
- appartement C0.3 : 110 aandelen
- appartement C1.1 : 133 aandelen
- appartement C1.2 : 96 aandelen
- appartement C1.3 : 110 aandelen
- appartement C2.1 : 133 aandelen
- appartement C2.2 : 96 aandelen
- appartement C2.3 : 110 aandelen
- appartement C3.1 : 206 aandelen

Totaal : 3.806 aandelen

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden toebedeeld overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de ondergetekende werkende notaris, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel

#### Artikel 4. Onderdelen van privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlo/videofoon en deuropener;



-de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlo/videofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;

behelve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

### Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het

gebouw.

##### 6.1 De kelderverdieping

- de halls;
- de trappen en traphalls;
- de liften en de liftkokers;
- de doorrit en circulatiezone;
- de technisch ruimtes (tellerlokalen)
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.
- de fietsenstallingen.

##### 6.2 Gelijkvloers:

- de grond en het terrein omheen het gebouw, de toegangspaden en
- de tuin, groenzones en groene buitenruimtes;
- de doorgangen brandweer, voetgangers en fietsers;
- elke inkom met de toegangsdeuren;
- de halls;
- de trappen en traphalls;
- de liften en de liftkokers;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de verzamelplaats voor afval op het domein.
- de vijver

##### 6.3 De eerste verdieping:

- de halls;

elfde rol

- de trappen en traphalls;
- de liften en de liftkokers;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

#### 6.4 De tweede verdieping:

- de halls;
- de trappen en traphalls;
- de liften en de liftkokers;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

#### 6.5 De derde verdieping van blok B en C:

- de halls;
- de trappen en traphalls;
- de liften en de liftkokers;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

#### 6.6 Niveau van het dak:

- het dak met zijn bekleding
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en

leidingen.

#### Artikel 7. Gemeenschappelijke zaken.

##### 7.1 Zaken in onverdeeldheid tussen alle medeëigenaars die ook door alle medeëigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle medeëigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond
  - de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de kruipkelder
  - het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
  - de bekleding en versiering van de gevels
  - de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen
  - de gemeenschappelijke inkom, hall en de trapzalen met trappen
  - het dak met zijn bedekking
  - het rookevacuatieluik
  - de schouwen, verluchtingspijpen (ventilatiekokers) met kappen en
  - de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de medeëigenaars zou geplaatst worden
  - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie met hun kokers, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
  - de parlofoon- en/of videoinstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie .
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.



Artikel 8. BIJZONDERHEDEN - VOORBEHOUD -  
ERFDIENSTBAARHEDEN - OPLEVERING - AANVAARDING - INBEZITNEMING.

8.1 Het is de promotor steeds toegelaten:

- a) de privatieven voor zover deze nog eigendom zijn van promotor, te wijzigen, om te bouwen of de bestemming ervan te wijzigen;
- b) twee of meer privatieven of het zelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom te verenigen;
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau;
- d) een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

In ieder van deze gevallen zal de promotor zich dienen te houden aan de toepasselijke stedenbouwkundige wetgeving.

Zoals gezegd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden in geval, bij toepassing van de punten b), c) of d) hiervoor, een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welke gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

e) na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plaats of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

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

8.2 Ingeval dat veranderingen, uitgevoerd in opdracht van anderen dan de promotor, wijzigingen medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid en die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel tweeëntwintig hierna.

8.3 De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst, of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

8.4 Alleen de promotor heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

8.5 Alleen de promotor heeft het recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren of zijgevels, en op de prijs van de verkoop of onteigening van grond, zo het geval zich voordoet.

Hij alleen zal overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

waalfde rol

6  
4

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de promotor alleen verantwoordelijk zou zijn of alleen moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels of aanleg van stroken grond.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en door het enkel feit van de aankoop in de Residentie SILVAE geeft elke koper automatisch volmacht aan promotor om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor de rekening van de promotor bij de juridische bewerkingen vermeld in de tweede alinea hiervoor, zodat de promotor alle stukken en akten zal moeten tekenen, en alles zal kunnen doen wat nodig, nuttig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

8.6 De promotor heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor de installatie van alle technieken, zoals waterbedeling, sanitair, elektriciteit, ventilatie, airco, alarm, of brandpreventie. Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen, enzovoort door de privatieven te komen, doch wel op zo weinig mogelijk storende wijze.

De verwarming geschiedt door een individueel stelsel en behoort bij de privatieve delen.

8.6.1 De promotor machtigt de Naamloze Vennootschap "Eandis" of haar rechtsopvolgers voor gans de duur van bevoorrading in elektrische stroom of energie van het grondgebied van de stad Gent, door haar, hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks om:

a) Om het even welk zwaar hoog-en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningscabine, welke haar eigendom blijft, in het lokaal daartoe bestemd, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit totdat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw en de belangen van de medeëigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings-en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of librocementsbuizen aangeduid op een plan.

c) De toegangswegen naar en rond het geplaatst electrisch materiaal te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoeleinden.

8.6.2 a) Voor al wat materiaal betreft bedoeld sub 8.6.1. verzaken de medeëigenaars het recht van natrekking in te roepen.

b) Het onderhoud van het gebouw en de kabine valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) De bewoners van het gebouw hebben geen verhaal tegen de Naamloze Vennootschap Eandis of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningscabine.

d) De kabine kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de Naamloze Vennootschap Eandis gebruikt worden.

e) Alle welkdanige onkosten, voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de cabine door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de Naamloze Vennootschap Eandis.

f) De Naamloze Vennootschap Eandis en de medeëigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij kunnen uitoefenen, de één tegen de andere, voor alle schade tewegegebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van de onderhavige clausule.

De medeëigenaars nemen verder de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken voor deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de Naamloze Vennootschap Eandis.

Deze verzekeringspolis dient verder te worden voorgelegd aan de



Naamloze Vennootschap Eandis op haar eerste verzoek.

8.7 Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdiensbaaheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de koper, en zonder tussenkomst van de promotor noch verhaal tegen haar, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

8.8 Ten titel van erfdiensbaahed en van zakelijk recht behoudt de promotor zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of personen door de promotor aangesteld, ook voor bevoegde besturen om al de nodige werken, verbindingen van water, gas, electriciteit, telefoon en distributie voor het gebouw uit te voeren.

8.9 De promotor heeft het recht om, zo nodig, een ander aan te duiden lokaal ter beschikking te stellen van de regie die instaat voor de electriciteitsdistributie om er een transformatiecabine in te richten, of er ligging, oppervlakte of ruimte van te wijzigen. Deze oppervlakten en ruimten kunnen genomen worden zowel ten nadele van gemeenschappelijke oppervlakten en ruimten als ten nadele van privéoppervlakten en ruimten.

De maatschappij of haar aangestelde hebben ten alle tijde recht van toegang tot dit lokaal.

De medeëigenaars mogen onder geen enkel voorwendsel toegang nemen tot dit lokaal, en doen zij dit toch, dan dragen zij de volle verantwoordelijkheid voor alle mogelijke gevolgen van deze inbreuk.

Indien de electriciteitsmaatschappij afziet van het gebruik van dit lokaal, hetzij vanaf de aanvang, hetzij naderhand, beslist de promotor zelfstandig over de bestemming van de aldus vrijgekomen oppervlakte en ruimte. Deze kunnen dan aanzien worden als privé en ingelijfd worden bij een ander privaatief of ingeschakeld worden in de gemene delen.

8.10 De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie, welke de promotor in huidig flatgebouw zal ter beschikking stellen.

De kosten hieraan verbonden worden betaald door de kopers op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaatief, en elk voor een gelijk deel.

8.11 De privatieven op de technische verdiepingen bekomen het uitsluitend genot, ten titel van erfdiensbaahed en zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen ingevolge de achteruitbouw zowel ten opzichte van de voorgevel als van de achter-en zijgevels, voor zoveel deze dakingen als terras ingericht worden.

Ieder privaatief met toegang tot deze dakterrassen bekomt het genot van het gedeelte van het dak-terras waaraan het paalt en waartoe het toegang heeft.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van dit terras zijn ten laste van het privaatief dat het genot en gebruik van dit terras heeft bekomen. De overige kosten zoals deze betreffende de waterdichtheid alsmede de eruit voortvloeiende indirecte kosten, zoals uitbreken en herleggen van de eigenlijke dakbedekking, zijn ten laste van de gemeenschap en in zelfde mate als het overige van het dak, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

In ieder geval zal het dak, zelfs ingericht als terras met exclusief gebruiksrecht, bezwaard zijn met een erfdiensbaahed van vluchtweg, zodat het dak steeds zal moeten vrij gehouden worden van al wat het vluchten zou kunnen hinderen.

8.12 De promotor behoudt zich het recht voor om een algemene sleutel (loper) bij te houden, zodat alle privatieven toegankelijk zijn voor de promotor. De promotor mag de algemene sleutel (loper) gebruiken en toegang nemen tot de privatieven, voor zover dit nodig is om herstellingswerken te doen na de voorlopige oplevering. Dit mag zonder verwittiging, zolang de privatieven niet bewoond zijn. Van zodra de privatieven bewoond zijn moet de promotor de bewoner verwittigen minimum een dag voordien.

8.13 De promotor kan zelfstandig beslissen om over te gaan tot het plaatsen van terrasscheidingen (glasschermen) tussen de onderscheiden appartementen, zoals deze terrassen staan aangeduid op de hieraangechte plannen.

8.14 De promotor kan zelfstandig beslissen over de verdeling en bestemming van de oppervlakten en de ruimten in de kelderverdieping, dit buiten de reeds voorziene

Vertiende  
rol

6

4

privatieve kelders.

De promotor heeft het recht aan de door haar aan te wijzen appartementen en studio's een uitsluitend genotsrecht toe te kennen ten titel van erfdienstbaarheid, op deze keldertjes of bergplaatsen, die dan zullen gelden als een accessorium van het aldus aangewezen appartement of studio.

Hieruit volgt dat deze kelders of bergplaatsen enkel kunnen toebehoren aan een eigenaar van een appartement in onderhavig flatgebouw en gebruikt worden door een bewoner van een appartement of studio in onderhavig flatgebouw.

De rechten op deze bergingen beperken zich tot het eigenlijke lokaal en zijn afsluiting.

Deze bergingen hebben geen zelfstandige aandelen in medeëigendom gezien ze enkel kunnen bestaan als een verlenging van het eigendomsrecht van een bepaald appartement of studio en dat de rechten uitgeoefend worden ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht.

De toekenning van deze kelders of bergingen aan een privaat of appartement, waarmee het als accessorium zal verbonden blijven, zal geschieden, hetzij bij het verlijden van de akte houdende verkoop van een appartement, hetzij in een latere akte die de globale toekenning van deze kelders of bergingen als accessorium bij een appartement zal regelen. De kosten van deze globale akte zullen te dragen zijn door de eigenaars van de appartementen aan wie de kelders als accessorium toegekend worden.

8.15 De promotor behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, of plaatsen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat in deze beschreven.

8.16 Ieder eigenaar van een privaat kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert, kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op uitsluitende kosten van de betrokken eigenaars. De blusapparaten in de gemeenschappelijke delen worden geplaatst volgens de richtlijnen van de brandweer en de kosten zijn ten laste van de promotor.

8.17 Voor het beheer van het complex zal de eerste algemene vergadering der medeëigenaars een syndicus benoemen.

De vergoeding van deze syndicus wordt uitsluitend geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagenschappen - Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

De raad van beheer als college of de persoon aangesteld in de schoot van de raad van beheer en die gemachtigd wordt om de raad van beheer te vertegenwoordigen, zal gemachtigd zijn om namens alle medeëigenaars het beheerscontract met de Syndicus te ondertekenen.

8.18 Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaat, zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken, en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons of terrassen, gevels, enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en meubilair, naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaat zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en meubilair opgetrokken of neergelaten worden en dat toegang zal moeten worden gegeven door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwetsieve meubels en meubilair en dit alles steeds op eigen verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizingen doet uitvoeren.

8.19 Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaat vóór de volledige uitvoering van de met ELBEKO overeengekomen werken.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning, maar het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaat.

8.20 Er wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de promotor het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel 8 uit te



voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatste, om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de medeëigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermede strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaan en niet geschreven.

In de mate dat de promotor zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze ook overdragen aan derden door haar aan te wijzen.

8.21 Tussenkomst in de algemene onkosten.

De promotor bouwt de privatieven met het oog op de verkoop. Zolang hij eigenaar is, zal hij niet tussenkomen in de algemene onkosten, welke ook, voor wat betreft de niet verkochte privatieven, behoudens voor wat betreft het aandeel in de brandverzekering.

Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat de kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

8.22 Met het oog op de standing van het gebouw legt de promotor aan alle eigenaars van privatieven in de Residentie SILVAE de verplichting op van uniforme overgordijnen evenals een uniforme afscherming en bekleding van balkons, vensters, terrassen, zonnententen (zonneluiken) en bijbehoren, waarvan het type en de kleur door de promotor zullen bepaald worden.

Ingeval van niet uitvoering van de hierboven opgelegde verplichting zal de ingebreke gebleven medeëigenaar aan de vereniging van de medeëigenaars een vergoeding betalen gelijk aan de kostprijs nodig voor de uitvoering van deze verplichting. Deze vergoeding dient te worden betaald op eerste verzoek van de Syndicus, zonder verhaal.

8.23 Oplevering - Aanvaarding - Inbezitneming.

8.23.1 Opleveringen van de bouwwerken

Er zijn opleveringen van de gemene delen, een voorlopige en een definitieve, en er zijn opleveringen van privatieven, ook een voorlopige en een definitieve.

De opleveringen van de gemene delen gebeuren tussen de promotor en de Vereniging Van Mede-eigenaars (VME), de opleveringen van privatieven gebeuren tussen de promotor en individuele kopers.

Zowel de voorlopige als de definitieve oplevering van de gemene delen als de voorlopige oplevering van privatieven geschiedt door middel van een schriftelijk en tegensprekelijk tussen partijen opgemaakt proces-verbaal. De definitieve oplevering van privatieven kan geschieden door middel van voor akkoord ondertekende briefwisseling.

De promotor verzoekt tot voorlopige of definitieve oplevering op een passende wijze, desnoods per aangetekende brief.

8.23.2. Van de privatieven

- De voorlopige oplevering van de privatieven heeft plaats op verzoek van de promotor bij de beëindiging van de werken aan de privatieven, niettegenstaande bepaalde onvolkomenheden, die kunnen hersteld worden tijdens de periode die bij de oplevering wordt overeengekomen en in zoverre zij een normale ingebruikname van uitgevoerde werken niet in de weg staan.

- De datum en het uur van deze oplevering worden in samenspraak tussen de koper en de promotor vastgesteld.

- Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal in twee exemplaren, ingevuld en ondertekend door

beide partijen, opgemaakt worden en zal gelden als bewijs van de genoemde oplevering. Het bevat de opsomming van uit te voeren herstellingen.

- De voorlopige oplevering heeft tot doel en gevolg, dat de werken door de koper worden aanvaard, dat de koper alle zichtbare gebreken opmerkt, bij gebreke waaraan de koper geacht wordt er onherroepelijk genoegen te hebben mee genomen, dat het risico wordt overgedragen, en dat de tienjarige aansprakelijkheid in elk geval begint te lopen.

veertiende  
col

*b*

*h*

- Bij gebreke aan voorlopige oplevering voor de ingebruikname van het gebouw, wordt deze oplevering geacht te hebben plaats gehad op het ogenblik van de ingebruikname; het uitvoeren van werken in eigen beheer, zoals schilderwerken, ophangen van stores of gordijnen, het ter plaatse brengen van meubelen, het in ontvangst nemen van sleutels, enz, staat gelijk met ingebruikname.

- Indien 15 kalenderdagen verstreken zijn sinds het aangetekend verzoek van de promotor tot voorlopige oplevering, wordt zij geacht te hebben plaatsgehad op de 15de dag na de datum vermeld op het aangetekend verzoek.

- De definitieve oplevering heeft plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, op basis van briefwisseling waarbij de koper wordt uitgenodigd te ondertekenen; de koper heeft evenwel het recht te verzoeken tot plaatsbezoek en controle om op die wijze te komen tot definitieve oplevering.

#### 8.23.3 Van de gemeenschappelijke delen

De oplevering van de gemene delen geschiedt door een schriftelijk proces-verbaal tegensprekelijk opgemaakt tussen de promotor en de geldige vertegenwoordiger(s) van de VME.

Zo zal de vereniging van mede-eigenaars worden uitgenodigd tot de voorlopige of definitieve oplevering van de gemene delen door toezending van een uitnodiging aan de syndicus per e-mail en per aangetekend schrijven, waarbij de VME de plicht heeft aanwezig te zijn, zich rechtsgeldig te laten vertegenwoordigen en te komen tot een proces-verbaal van voorlopige of definitieve oplevering of van weigering van voorlopige of definitieve oplevering van de gemene delen met verantwoording.

De promotor neemt initiatief tot voorlopige oplevering van de gemene delen bij de beëindiging van de werken aan de gemene delen, waarbij de VME de voorlopige oplevering van de gemene delen moet toestaan als het gebouw normaal in gebruik kan genomen worden en waarbij er onvolkomenheden zijn die kunnen hersteld worden tijdens de periode die bij de voorlopige oplevering wordt overeengekomen.

De definitieve oplevering van de gemene delen heeft plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering eveneens op verzoek van de promotor, waarbij de VME evenzeer de plicht heeft de definitieve oplevering van de gemene delen toe te staan, ook als er nog kleine opmerkingen zijn die binnen een overeen te komen termijn door de promotor kunnen hersteld worden.

De voorlopige of definitieve oplevering van de gemene delen wordt geacht te hebben plaats gehad indien 15 kalenderdagen zijn verstreken sinds het tweede aangetekend verzoek tot bedoelde oplevering.

Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds volmacht aan de Voorzitter en de Syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering der gemene delen.

Ongeacht of de gemene delen zijn opgeleverd zal elke mede-eigenaar, met uitzondering van de promotor voor de niet-verkochte privatieven, bijdragen in de kosten van gemene delen vanaf de voorlopige oplevering van zijn privaatief.

De voorlopige en definitieve oplevering der gemene delen kan op initiatief van de promotor gebeuren per appartementsblok van het gehele complex.

8.24 Indien ze worden voorzien, zijn niet ten laste van de promotor : het plaatsen van waterontkalkers. Deze kosten behoren tot het opstarten van de gemeenschap en zijn kosten te dragen door de gemeenschap.

8.25. De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor in de kelderverdieping, op het dak, desgevallend in de gemeenschappelijke ruimtes, een airco-installatie in te richten ten behoeve van bepaalde privatee ruimten. De medeëigenaars dienen dit uitdrukkelijk te gedogen zonder recht op vergoeding noch verhaal of vordering jegens de promotor of wie ook wegens de inrichting hiervan, eventuele stoornis van warmte of motorgeluid, of om welke reden ook.

8.26. Autobergplaatsen mogen verkocht worden aan personen die niet over een appartement beschikken. De toegang nochtans voor deze personen tot de overige delen van het appartementsgebouw wordt beperkt aan de hand van een veiligheidsplan.

8.27 De kosten van onderhoud van de tuin omheen het gebouw



zijn ten laste van de eigenaars in de Residentie SILVAE. Evenwel zullen voor de gedeelten van de tuin waarop ELBEKO aan particulieren op het gelijkvloers het exclusief genotsrecht heeft toegekend, betrokken eigenaars gehouden zijn tot de kosten van gezegd onderhoud. Met het oog op uniformiteit en de standing van het complex behoudt ELBEKO uitdrukkelijk het recht voor zo aan zichzelf als aan de algemene vergadering en/of de syndicus een uniforme aanleg en desgevallend een uniforme afsluiting op te leggen en het onderhoud te laten uitvoeren lastens betrokken eigenaars.

8.28 De kosten van onderhoud en herstelling van de toegangspoort, de toegang tot en de doortrij in het ondergronds garagecomplex zullen gedragen worden door de eigenaars van de garages.

Vijftiende  
col

## HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM. Afdeling 1.-Rechten en plichten van de eigenaar met

### betrekking tot de particuliere delen.

#### Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van medeïgendom en door de wet.

#### Artikel 10. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de promotor, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de promotor zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Voor iedere splitsing of samenvoeging zal een afzonderlijke bouwvergunning dienen bekomen te worden.

#### Artikel 11. -Uitzicht van particuliere kavels.

11.1 Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke particuliere elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

11.2 Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen zichtbaar van op het openbaar domein, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

Het is niet toegestaan om op de terrassen of particuliere tuinen vuilbakken te plaatsen.

11.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de medeïgenaars slechts worden aangebracht op de particuliere ramen van de kavel. Publiciteit op de inkomdeur (gelijkvloers) is toegelaten doch aldaar beperkt tot een formaat A4 en bestaande uit zwarte opdruk op een gele achtergrond.

Alle publiciteit dient binnen de acht dagen na de ondertekening

van de onderhandse verkoopsovereenkomst of huurovereenkomst te worden verwijderd bij gebreke waaraan de syndicus volmacht wordt verleend deze publiciteit, op kosten van de verkoper of verhuurder, te laten verwijderen.

Onder geen beding mogen affiches bevestigd worden aan de gemeenschappelijke gevel van het gebouw, of geplaatst worden in de tuinstroken, op de doorritten en/of op de binnenkoer.

Deze bepalingen gelden niet voor de promotor die, zolang hij eigenaar is van minstens één kavel, elke vorm van publiciteit mag voeren, ook op de ramen en op de gevels van het gebouw.

11.4 Het is de medeëigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

11.5 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bellenbord en de autostaanplaatsen. De algemene vergadering werkt een uniform model uit. De syndicus waakt over de toepassing hiervan.

11.6 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, lover drapes en american stores, die wit moeten zijn of naar keuze vast te stellen door de algemene vergadering, en de hele breedte en hoogte van de vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen, doch de voering, zichtbaar van op straat, zal steeds wit moeten zijn.

11.7 De kavels mogen bestemd worden voor kantoor of voor de uitoefening van een vrij beroep, voor zover dit stedenbouwkundig is toegelaten. Handelsactiviteiten zijn niet toegestaan. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, niet verlichte uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is niet toegelaten. De eigenaar van deze kavel mag aan de gemeenschappelijk toegangsdeur een koperen plaat hangen.

#### Artikel 12. Werken aan privatieve kavels.

12.1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de promotor, of bij gebreke aan laatstgenoemde, van de architect van het gebouw, of bij gebreken aan laatste genoemde, van een ander architect bijgestaan door een stabiliteitsingenieur, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het uitgebrachte advies moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

12.2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere medeëigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar, zonder verhaal.

#### Artikel 13. Voorschriften over het gebruik.

13.1. De privatieven zijn bestemd tot privé-bewoning. Zij mogen



niet worden bewoond of gebruikt door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

11.7.

Inzake de bestemming van de kavels wordt verwezen naar artikel

13.2. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van toestellen. Ze zorgen ervoor dat toestellen geen stoornis veroorzaken. Ze zorgen voor veilige electriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

13.3. Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

13.4. In de open autobergplaatsen mag er niets worden gestapeld. In de gesloten autobergplaatsen mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld.

#### Artikel 14. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### Artikel 15. Verhuring.

15.1. De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 14.

15.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 13 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

15.3. Iedere medeëigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in per aangetekend schrijven, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

15.4. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

15.5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere medeëigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars.

15.6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Bestiende  
col

S

M

15.7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privative kavel is verboden.

#### Artikel 16. Toezicht.

16.1 Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van medeëigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn. Indien de syndicus door toedoen van een medeëigenaar geen toegang kan krijgen tot zijn privatief, zoals hierboven voorzien, zal de meerschade veroorzaakt door deze houding ten laste zijn van de ingebreke gebleven medeëigenaar.

16.2 De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privative zaken die aan andere medeëigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privative kavel bevinden.

#### Afdeling 2.-Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

##### Artikel 17. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privative kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van medeëigendom dit toelaat.

##### Artikel 18. Toepassing van deze regel.

18.1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

18.2. Het is de promotor zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

##### Artikel 19. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de medeëigenaars door de promotor worden gesloten.

De promotor heeft ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privative kavel volmacht aan de promotor om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

##### Artikel 20. Antenne en ontvangers.

Het is verboden antennes (gewone of schotelantennes), ontvangers



of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie op het dak te plaatsen.

Artikel 21. Onderhouds- en herstellingswerken.

21.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privative elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

21.2. Elke medeëigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 22. Initiatiefrecht van de medeëigenaars.

22.1. Iedere medeëigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

22.2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

22.3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 24. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt.

24.2. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een medeëigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt tussen alle medeëigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

24.3. De medeëigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3.-Criteria en berekeningswijze van de verdeling van

de lasten.

Artikel 25. Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking

hebben op:

goederen welke gemeen zijn,

van het gemeenschappelijk mobiliair,

collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt,

delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars,

vernietigd worden,

het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller,

architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst,

het loon van het onderhoudspersoneel aangesteld voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen,

zaakvoerder uitgegeven.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk van ramen en toegangen tot privativeen, de

zeventiende  
col

8

4

elastische voegen, de onderhoudswerken betreffende de armleuningen, de balkons, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve delen.

#### Artikel 26. Bijdrage in deze lasten.

26.1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere medeëigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten tweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

26.2. Iedere medeëigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een medeëigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

#### Artikel 27. Verdeling van de lasten.

##### 27.1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten van het appartementsgebouw RESIDENTIE SILVAE zullen tussen alle medeëigenaars van het complex worden omgeslagen in verhouding tot het aantal fracties dat ieder privaatief/kavel bezit in het totaal aantal fracties als er worden toegekend aan het totaal van de per basisakte gecreëerde privatieven/kavels.

De syndicus heeft de mogelijkheid om de kosten der gemene delen per blok A, B, C en garages om te delen.

##### 27.2. Bijzondere verdeelsleutels

De beheers- en administratiekosten en de kosten, lasten, abonnementsgelden enzovoort betrekkelijk de aansluitingen van de privatieven op het TV en FM-distributienet en het gebruik ervan, zullen gedragen worden door elk van de privatieven van het gebouw, met uitsluiting evenwel van de privatieve garages, ieder voor een gelijk deel, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld onder artikel 8.21.

#### Artikel 28. Werk- en reservekapitaal.

##### 28.1. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de medeëigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van medeëigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de promotor bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

##### 28.2. Waarborgfonds.

De algemene vergadering kan met volstreekte meerderheid beslissen dat er een waarborgfonds kan aangelegd worden dat zal gespijsd worden door borgsommen of permanente provisies die moeten betaald worden door de medeëigenaars. De omvang van deze borgsommen of permanente provisies wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Het aandeel van iedere medeëigenaar in dit waarborgfonds zal bij vervreemding blijven toebehoren aan iedere medeëigenaar en behoort bijgevolg niet toe aan de vereniging



van de medeëigenaars.

### 28.3 Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd. Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

### Artikel 29. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van medeëigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

### Artikel 30. Overdracht van een kavel.

30.1. 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 artikel 30.5, tweede en derde lid;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng 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.

30.2. 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 medeëigenaars 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 kapitaalbreng 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

Achttiende  
rol

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 30.1 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 kapitaalbreng 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.

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

30.4. De kosten voor de mededeling van de krachtens 30.1 en 30.2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

30.5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel: 1° is de uittreedende 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 31. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De voorschotten dienen volstort te worden op de rekening van de Vereniging van mede-eigenaars uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling. Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling, binnen een nieuwe periode van 15 dagen, verzonden.

Zo dan nog géén betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende rappel sturen tot betaling, binnen een nieuwe periode van 15 dagen,



van het openstaand saldo (waarbij de betalingstermijn aanvangt vanaf datum aangetekende zending).

Het openstaand bedrag zal vanaf dat ogenblik worden vermeerderd

met

- de wettelijke intrest die ten goede komt aan de Vereniging van mede-eigenaars;

Een forfaitaire vergoeding voor extra administratiekosten is er te voldoen ten voordele van de syndicus ten bedrage van vijftig Euro (€ 50,00).

Na het verstrijken van deze periode van 15 dagen na ingebrekestelling wordt de juridische invordering via gerechtsdeurwaarder en/of advocaat ingesteld. De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten, erelonen van advocaten en gerechtsdeurwaarders en alle verdere tussenkomsten die de syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen, zullen tegen regietarief gebeuren. Deze opsomming is niet limitatief. Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken eigenaar.

#### Artikel 32. Brandverzekering.

32.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdrank, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd, die kan worden afgesloten door de promotor lastens de Vereniging van Medeëigenaars.

32.2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing. De verzekering dient ook dekking te voorzien voor de eventuele schade aan ballustrades en schermen en dient ook de rechtsbijstand te begrijpen.

32.3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars, de bij de medeëigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een medeëigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

32.4. De medeëigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van medeëigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De medeëigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### Artikel 33. Aansprakelijkheidsverzekering.

33.1. De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar en van de vereniging van medeëigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

33.2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere medeëigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van medeëigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

tegenwoordig

33.3. De eerste polissen worden namens alle medeëigenaars gesloten door de promotor of de door de promotor aangewezen syndicus.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de promotor en/of syndicus om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de medeëigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der medeëigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### Artikel 34. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

34.1. De medeëigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

34.2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de promotor toe.

34.3. Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen medeëigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen medeëigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### Afdeling 4.- De algemene vergadering.

##### Artikel 35. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle medeëigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

##### Artikel 36. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden medeëigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze medeëigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op

36.1 de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,

36.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

36.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

36.4 de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

36.5 de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,



De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 37. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 38. Tijdstippen waarop de algemene vergadering

bijeenkomt.

38.1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand oktober, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

38.2. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen, in overleg met de syndicus.

38.3. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 39. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

39.1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de promotor en/of syndicus.

39.2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 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 40. Samenstelling algemene vergadering.

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

twintigste  
col

g

u

40.2 In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

40.3. Iedere eigenaar kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

#### Artikel 41. Quorum.

41.1 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.

41.2 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.

41.3 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.

41.4 Bij de aanvang van de Algemene Vergadering maakt de Syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars en/of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan, vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met wat voormeld werd in artikel 40.

#### Artikel 42. Bureau van de vergadering.

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter en twee bijzitters, met name een secretaris en een stemopnemer.

#### A. BENOEMING.

De vergadering wordt ingeleid door de Syndicus, die de Algemene Vergadering vraagt onder haar leden een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

#### 1. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter.

De Algemene Vergadering wordt verzocht de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter te benoemen. Zij worden benoemd voor een termijn van drie jaar en zijn herkiesbaar.

Tot voorzitter en plaatsvervangend voorzitter kunnen nooit benoemd worden een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de Vereniging van Mede-Eigenaars of de Syndicus.

De plaatsvervangend voorzitter zal optreden, indien de voorzitter verhinderd is of niet in de mogelijkheid is de vergadering voor te zitten. Ook bij overlijden van de voorzitter zal de plaatsvervangend voorzitter zetelen, totdat op de eerstvolgende jaarvergadering een nieuwe voorzitter benoemd wordt.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de Algemene Vergadering na twee stemrondes niet tot de aanduiding kan overgaan:



éénentwintig  
ste rol

*E*

*M*

-wordt van rechtswege voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de Residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren;

-wordt van rechtswege plaatsvervangend voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die na de benoemde voorzitter het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de Residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren, de benoemde voorzitter uitgezonderd.

## 2. De secretaris en de stemopnemer.

De Algemene Vergadering wordt verzocht de secretaris en de stemopnemer te benoemen. Zij worden jaarlijks benoemd en zijn herkiesbaar.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de Algemene Vergadering na twee stemrondes niet tot de aanduiding kan overgaan:

-wordt van rechtswege secretaris: de Syndicus van de Vereniging van Mede-Eigenaars;

-wordt van rechtswege stemopnemer: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in jaren.

## B. TAAK.

De voorzitter zit de Algemene Vergadering voor en brengt samen met de twee bijzitters verslag uit over de balans die door de Syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze samen met rechtvaardigende stukken aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

Bovendien heeft de voorzitter als bevoegdheid het in ontvangst nemen van het volledige dossier van het beheer van het gebouw, zodra het mandaat van de Syndicus een einde heeft genomen en niet in zijn opvolging werd voorzien, dit 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.

### Artikel 43. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

43.2 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.

43.3 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 44. Meerderheidsvereisten.

44.1 De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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.

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

44.3 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der 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;

- 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;

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

- 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.

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

- over ieder 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;

- 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;

- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3,

vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

- 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.

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

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-



eigendom;

- 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 45. Notulen van de algemene vergaderingen.

45.1 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 onthouden.

45.2 Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, 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.

45.3 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.

45.4 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.

45.5 Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat 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.

45.6 Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan,

tweëntwintigste rol

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 46. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de medeëigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 47. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen, die steeds een erkend vastgoedmakelaar is, zelfs al is hij medeëigenaar in het gebouw.

Artikel 48. Benoeming.

48.1. De eerste syndicus wordt door de promotor aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

48.2 De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

48.3 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.

48.4 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.

48.5 Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

48.7 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 49. Opdrachten van de syndicus.

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 opgemaakt 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

Drieëntwintigste rol

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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 bekleeden, 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 50. Bevoegdheid.

50.1 De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

50.2 De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

#### Artikel 51. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

#### Artikel 52. Vergoeding.

De syndicus wordt uitsluitend vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt.

#### Artikel 53. Raad van beheer.

53.1. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

53.2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

### AFDELING 6.- DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.



hierentwintigste rol

#### Artikel 54. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

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.

### AFDELING 7.- DE COMMISSARIS VAN DE

#### REKENINGEN.

#### Artikel 55. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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 volstreekte 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.

#### Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

##### Artikel 56.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden, en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, waarop minstens de helft van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

#### I. INWENDIGE ORDE.

##### Artikel 57.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen, dat hinderend zou kunnen zijn voor hun normale werking of bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

De eigenaars en/of bewoners/gebruikers van privatieven op de technische verdieping die, overeenkomstig artikel 8.11 hiervoor, het uitsluitend genot hebben over de dakingen-terrassen waaraan hun privaatief paalt, mogen bij hun afwezigheid op die terrassen geen tuinmeubelen of andere voorwerpen los achterlaten. Deze voorwerpen dienen bij hun afwezigheid opgeborgen of vastgelegd te worden. Ingeval van schade aangericht door los geslagen voorwerpen zullen zij alleen verantwoordelijk zijn voor de betaling van de aangerichte schade.

#### Artikel 58.

Met het oog op de standing van het gebouw verplicht de promotor de medeëigenaars de ramen aan de gevels te voorzien van passende overgordijnen. De promotor heeft het recht het model en de kleur ervan te bepalen.

In dezelfde mate kan de promotor een eenvormig model van zonneluiken opleggen of het aanbrengen ervan verbieden.

#### Artikel 59.

Behoudens hetgeen voorzien in artikel 11.3 en 13.2 hiervoor is het strikt verboden welke publiciteit ook aan te brengen op het gebouw, noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren, noch in de hall, de gangen of overlopen of waar ook.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de promotor of de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de bewoner, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook de verdieping waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

De nummering van de appartementen/studio's zal gebeuren overeenkomstig de wetgeving daaromtrent en zal door de Syndicus toegepast worden.

#### Artikel 60.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen. As, vuilnis, en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele schachten.

### II. MORALITEIT EN RUST.

#### Artikel 61.

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds hun privaatief burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als goede huisvaders.

Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt door hen, hun familieleden, bezoekers, dienstpersioneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard ook te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie te bemoeilijken.

Vanaf tien uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai dat hinderend is volstrekt verboden.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of bewoners zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

### III. ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

#### Artikel 62.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of de huurder die een abonnement neemt. De vergoeding aan de administratie of regie worden door hem



rechtstreeks betaald. Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden dienen gelegd langs de gemene delen van het gebouw moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

Ingeval het gebouw wordt aangesloten op distributie dient de eigenaar er op aan te sluiten en zal ieder eigenaar dienen tussen te komen voor één gelijk deel in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud, van deze toestellen. Alle aansluitingskosten zijn ten laste van de kopers van de privatieën.

#### Artikel 63.

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

#### Artikel 64. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Het huishoudelijk reglement wordt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de promotor respectievelijk van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

#### Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

##### Artikel 65.

Het reglement is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijziging van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

##### Artikel 66.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut, het reglement van medeëigendom of het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de Vrederechter van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

##### Artikel 67.

De medeëigenaars worden verondersteld zeer goed te kennen en te

weten:

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom; de wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet

7ijfentwinti  
jste rol

uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor-en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor-en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van alle rechtsmacht kiezen in hun privaatief van huidig flatgebouw.

#### Artikel 68. Keuze van woonplaats.

68.1. Iedere medeëigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

68.2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

#### Artikel 69. Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privaatieve kavels in dit gebouw.

#### BODEMDECREET

1. De promotor verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Voor voormeld goed is er een bodemattest door de OVAM afgeleverd op dertig juli tweeduizend en twaalf. De inhoud van het bodemattest luidt als volgt:

"...

*Inhoud van het bodemattest*

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

"..."

3. De promotor verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van 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.

#### ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De bevoegde Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van de verplichting om ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer.

#### VOLMACHT

De vennootschappen-verschijners, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren bij deze VOLMACHT te geven aan en als haar lasthebbers aan te stellen :

- De Heer Paul SCHAUWVLIEGHE, wonende te Gent-Sint-Amandsberg, Zenobe Grammestraat, 44.

- De heer Tim SCHAUWVLIEGHE, wonende te Gent-Oostakker, Hyacinth Lippensstraat, 19.

-Mevrouw Myriam VERMEULEN, notarisbediende, wonende te Gent-Sint-Amandsberg, Paviljoenweg, 87.

-Mevrouw Els VANDERSTRAETEN, notarisbediende, wonende te Gavere-Asper, Sint-Martinusstraat, 11.

-Mevrouw Miranda BOLLÉ, notarisbediende, wonende te Sint-Niklaas, Gyselstraat 122.



te Destelbergen, Houtstraat 96.  
Apostelhuizen 87 /0101.

-Mevrouw Annelies DE BRUYCKER, notarisbediende, wonende  
-Mevrouw Esther DEWAELE, notarisbediende, wonende te Gent,

Verder aangeduid door het woord "lasthebbers".

Aan wie zij macht verlenen en hen gelasten, met de macht voor ieder van hen om afzonderlijk te handelen, om voor hen, in hun naam en voor hun rekening, betreffende het hierbovenbeschreven onroerend goed :

I. Zelfde goed en opgerichte complex van appartementen en parkeerplaatsen, onder de benaming "SILVAE", te onderwerpen in één of meerdere akten, aan het regime van horizontale verdeling van het eigendomsrecht, overeenkomstig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek ; er de juridische verdeling van te bepalen in privatieve en gemene delen ; er de basisakten van te laten opstellen evenals alle wijzigende basisakten te laten verlijden, en al deze akten te ondertekenen.

II. Te verkopen, alle of een deel van de ingevolge bovenvermelde basisakten of wijzigende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de aanbouw, hetzij volledig afgewerkt of op plan, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen ;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven ; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen ; ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling ;

Het ambtshalve nemen van inschrijvingen te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook ; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten ; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen ;

Van de kopers, toewijzingen en andere waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen ;

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor de rechtbank te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen ; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort ; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan ;

Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

III. Alle ruilingen en huurovereenkomsten af te sluiten en te tekenen voor rekening van de lastgever.

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen te stellen, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### EENZELVIGHEIDSBEVESTIGING.

De werkende Notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de

zesentwintig  
ste en  
laatste rol

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Hypotheekwet, bevestigt de Notaris op zicht van uittreksels uit de register van de Burgerlijke Stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

VERKLARINGEN

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte met bijlagen ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
3. De gehele akte werd door Ons, Notarissen, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Gent-Sint-Amandsberg, datum als boven.  
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met ons notaris.

Zonder  
daaropvolging



Geregistreerd te GENT 6  
de - 8 JUL 2013  
boek DT, blad 24, vak B  
Zesentwintig rollen, Gent, verz.  
Ontvangen : V. D. H. G. O. A. W. E. J. O. L.  
De Eerstaanwezende Inspecteur,



**K. DEVOS BEVERNAGE**

(2013 1619)