



Te betalen registratierechten		
X	Federaal Vast recht (provisie aan Fod. Fin.)	€ 50,00
X	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	€ 100,00

Rep. 2250948	Dossier 2232021-01 MG	ROG € 100,00
Datum 28/03/2025	Statuutakte bestaand gebouw Wispelbergstraat 3	Bijlagen totaal: 4
		Over te schrijven: -

In het jaar **tweeduizend vijftwintig**.

Op **achtentwintig maart**.

Voor mij, **Jean DE GROO**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die zijn ambt uitoefent in de BV "NOTAS, geassocieerde notarissen".

Is verschenen:

**

Hierna ook genoemd "**de eigenaar**" of "**de partij**".

**

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partijen (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummers identiteitsbewijs en identificatienummers

**

Handelingsbekwaamheid van partijen

** verklaart vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en, in voorkomend geval, te beschikken over de nodige machtiging tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen.

Waarmaking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens van de partijen natuurlijke personen op grond van de wettelijk vereiste documenten. De vermelding van de rechtspersonen gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het



ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

** verklaart eigenaar te zijn van:

Beschrijving van het eigendom

STAD GENT - vijftiende afdeling

Het **gebouw** gelegen aan de **Wispelbergstraat 3**, gekadastraerd volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie F, nummer **2210D3 P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van 292 m².

Hierna genoemd "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

**

Met welke vaststelling van eigendom de partijen zich zullen moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Erfdienstbaarheden

De partijen verklaren zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom.

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

In zitting van **14 april 2016** werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd voor **het verbouwen en restaureren van een eengezinswoning naar 3 appartementen** met referentie 44021_2015_225099 en gemeentelijk dossiernummer **2015/10255**.

Stedenbouwkundige informatie

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de VCRO.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op **14 februari 2025** informeert de notaris de koper dat (voor) het verkochte goed:

1° volgende omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning(en) zijn uitgereikt:

- Vergunning van 14 april 2016 voor **het verbouwen en restaureren van een eengezinswoning naar 3 appartementen**, met referentie 44021_2015_225099;



- Vergunning van 4 september 2015 voor **het verbouwen van 2 eengezinswoningen**, met referentie 44021_2015_222975;
- Vergunning van 26 juli 2000 voor **het plaatsen van een prefab paviljoen**, met referentie 44021_2002_1536;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan "Gentse- en Kanaalzone", goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**;
- volgens het bijzonder plan van aanleg "BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS" gelegen is in de zones met bestemming:
 - **referentie toegelaten bouwhoogte (in meter)**
 - **zone voor waardevolle tuinen en open ruimten**
 - **zone C voor woningen en tuinen**;
- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, met als bestemming "**Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent**".

3° **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de VCRO. De eigenaar verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het goed als watergevoelig openruimtegebied.

De koper verklaart dat hij kopie van het stedenbouwkundig uittreksel vóór het verlijden van deze akte heeft ontvangen.

De eigenaar verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding en vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd en dat hiervoor een vergunning werd verleend doch deze werken niet volledig conform die vergunning werden uitgevoerd en voltooid en dat naar aanleiding van de verkoop de kopers als last opgelegd krijgen om binnen de 6 maanden na de toewijzing nodige aanpassingen aan het privaatief en de gemeenschappelijke delen te doen, om het in overeenstemming te brengen met de vergunning.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;



- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;

- bij gebrek aan omgevingsvergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat zo'n vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen.

Stedelijke inlichtingen

Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brief van 14 februari 2025 waarin onder meer wordt vermeld:

- dat het goed gelegen is in een zoneringsplan met bestemming centraal gebied;

De eigenaar erkent kopie van voormelde brief ontvangen te hebben en de volledige inhoud ervan te kennen.

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft **1)** dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en **2)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 Bodemdecreet), heeft de eigenaar verklaard dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van deze akte geen risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werd op **17 februari 2025** voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM **20250155926** waarvan de inhoud luidt als volgt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is **opgenomen** in het grondeninformatieregister.*

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond **geen verdere maatregelen** worden uitgevoerd.



2.2.1 Historische verontreiniging Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 17.06.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 17.06.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Atheneum Wispelberg te Gent (03/07021/Wd)

AUTEUR: Ecolas NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De eigenaar verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging andere dan deze voormeld die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris wijst partij erop dat:

- het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 12 februari 2025, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

De grond heeft **P(erceel)-score A**: geen overstroming gemodelleerd.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score A**: geen overstroming



gemodelleerd.

4. De eigenaar verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend erfgoed

De eigenaar verklaart dat het goed opgenomen is in

- de inventaris van het **bouwkundig erfgoed** als: Burgerhuis (als voorganger: Stadswoning)
- de inventaris van **archeologische zones** als: historische stadskern van Gent
- UNESCO werelderfgoed Bufferzone: **Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer**

De eigenaar verklaart te zijn ingelicht door ondergetekende notaris over de rechtsgevolgen van deze opname, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, waarvan hij voorafgaandelijk een kopie heeft ontvangen.

De eigenaar verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De eigenaar verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas en de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Decreet natuurbehoud en natuurlijk milieu Decreet natuurbehoud en natuurlijk milieu

De eigenaar verklaart dat het goed **niet** gelegen is binnen:

- het Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:



- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheer- of natuurbeheerplan.

Na voorlezing door de instrumenterende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de eigenaar verklaard dat het goed bij zijn weten **niet valt** onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Particuliere stookolietank

De eigenaar verklaart dat het goed **niet uitgerust** is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank.

DEEL I. GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM "Residentie Wispelberg 3"
--

A. DEFINITIES - AFKORTINGEN

Om de leesbaarheid van deze akte te bevorderen, worden volgende definities en afkortingen gehanteerd:

- **privatief**: een privatieve kavel;
- **gemeenschappelijke delen**: alle delen die niet privatief zijn en als bijzaak toebehoren aan alle mede-eigenaars conform de aandelen in de gemeenschappelijke delen;
- **houder(s) van zakelijke en/of persoonlijke rechten**: ieder zakelijk recht, met inbegrip van het exclusief volle eigendomsrecht, dat op een privatief is toegekend en recht verleent op gebruik en genot en ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent;
- **gebruiker(s)**: ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief volle eigendomsrecht, dat op een privatief 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 gebruik aan een derde wordt verleend;
- **vereniging**: de vereniging van mede-eigenaars;



- algemene vergadering: de algemene vergadering van mede-eigenaars;
- gemeenschap: de collectiviteit van alle mede-eigenaars van het gebouw.

B. PLAATSEN VAN EEN BESTAAND GEBOUW ONDER HET STATUUT VAN DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

De eigenaar heeft besloten om een bestaand gebouw onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom te plaatsen.

Het onroerend geheel van het gebouw wordt hieronder in de statuutakte beschreven.

C. BEGINSELEN VAN DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

In toepassing van artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek beslissen de partijen over te gaan tot het creëren van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en in een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke delen daarentegen worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

De partijen verklaren het gebouw te willen onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom zoals bepaald in de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg zal het gebouw vanaf de eerste verkoop of eigendomsoverdracht van een privaat, opgesplitst worden in privatieve delen en gemeenschappelijke delen.

Op het privatieve deel oefent de titularis het exclusieve eigendomsrecht uit, behoudens de eventueel hierna bepaalde beperkingen.

Op de gemeenschappelijke delen oefent de titularis de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek en volgens de bepalingen van deze basisakte.

Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op het gebouw of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook. Het verbindt hen, evenals hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar.

De beschikkingen van deze statuten behoren tot het zakenrechtelijk statuut. Zij verbinden al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welke titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid.

Elke akte van overdracht, eigendomsverklaring, genot of



andere, zal de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen, dat de nieuwe belanghebbende volledige kennis heeft van alle lasten, bedingen en voorwaarden van deze statuten met de aangehechte stukken en hij ervan een kopie heeft ontvangen en dat hij van rechtswege, door het enkel feit van eigenaar te zijn geworden, ofwel houder van een ander zakelijk en/of persoonlijk recht van enig deel van het gebouw, in de plaats wordt gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of eruit zullen voortvloeien.

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

D. AANGEHECHTE STUKKEN

Vervolgens hebben de partijen aan mij, notaris, de hierna vermelde stukken overhandigd om ze, na voor "*ne varietur*" te zijn ondertekend door de partijen en mij, notaris, aan deze akte te hechten om integrerend deel uit te maken van deze akte:

1. De **omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Gent op **14 april 2016** met gemeentelijk dossiernummer **2015/10255**.

2. De bij voormelde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen goedgekeurde **bouwplannen** van het gebouw opgemaakt op 10 december 2015 door OYO architects, met zetel te 9000 Gent, New-Yorkstraat 2 bus P, ondernemingsnummer 0896.257.333.

3. Het voormeld **opmetingsplan** opgemaakt op **7 maart 2025** door Kris De Pauw, beëdigd landmeter-expert, beëdigd landmeter-expert, LAN071350, 8020 Oostkamp, Brugsestraat 45.

Voormeld plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het referentienummer **44815-10377**.

De partijen verklaren dat voormeld opmetingsplan sinds de opname in de databank niet meer werd gewijzigd.

De toepassing van artikel 3.30, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 26, derde lid, 2° Vl.W.Reg. wordt gevraagd door de partijen.

4. Het **met redenen omkleed verslag van de aandelen** opgesteld overeenkomstig artikel 3.85, § 1 van het Burgerlijk Wetboek op **10 maart 2025** door Kris De Pauw, beëdigd landmeter-expert, LAN071350, 8020 Oostkamp, Brugsestraat 45,



DEEL II. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Partijen gaan bijgevolg over tot het opstellen van de basisakte van het gebouw als volgt:

A. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Het onroerend geheel van het gebouw genaamd “Residentie Wispelberg 3” gelegen aan 9000 Gent, Wispelbergstraat 3 bestaat uit **3 privatieven en is opgedeeld in een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en 3 bovengrondse verdiepingen.**

Met gereserveerd grondperceelnummer 44815 F 2210 L3 P0000

Aan het gebouw worden 100/100sten toegekend in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

1. Principe

De delen van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik zijn of kunnen zijn van een eigenaar van een privaat maken het voorwerp uit van een exclusief eigendomsrecht.

Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt een privaat deel genoemd.

2. Voorwerp

Behoren tot de privaat delen en zijn bijgevolg het voorwerp van een exclusief eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als limitatief mag worden beschouwd:

i. De samenstellende elementen die toebehoren aan de binnenzijde van elk privaat, zoals:

- de vloerbekleding met de chape en eerste ondervloer, de parketten, de tegels en/of andere vloerbekledingen (met uitzondering van de gemene gewelven en het geraamte van het gebouw die gemeenschappelijk zijn zoals hierna vermeld);

- de binnenmuren en afsluiting, de muurbekledingen, de bepleistering, de plafonds en versieringen (met uitzondering van de steunmuren die gemeenschappelijk zijn zoals hierna vermeld);

- de binnendeuren en de toegangsdeuren;

- de zonblindes, gordijnen en andere vormen van verduistering;

- de sanitaire installaties;

- het binnenschrijn- en ijzerwerk;

- het glas in het buitenschrijnwerk;

- de elektriciteitsinstallatie, de elektrische toestellen en de elektrische leidingen die zich bevinden in het privaat dat erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van dat privaat bestemd zijn;

- de installatie van de centrale verwarming met de radiatoren en de leidingen die zich bevinden in het privaat dat erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van dat privaat bestemd zijn;



- de parlofoon-, bel- en deuropenerinstallatie, evenals de leidingen die zich bevinden in het privaat dat erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van dat privaat bestemd zijn,

en in het algemeen alles wat zich binnen een privaat bevindt en tot het uitsluitend gebruik van dat privaat is bestemd.

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

- de bellen aan de ingangsdeur van de privates;
- de eventueel in overeenstemming met het reglement van mede-eigendom geplaatste vliegaramen, rolluiken, zonneblinden, zonneschermen en andere vormen van verduistering;

- de kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten voor energie, water of telecommunicatie in of op gemeenschappelijke delen aangelegd door een eigenaar van een privaat in overeenstemming met artikel 3.82 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover deze mogelijkheid niet wordt uitgesloten door het reglement van mede-eigendom;

- de kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten voor energie, water of telecommunicatie voor zover ze uitsluitend voor het privaat gebruik van één privaat bestemd zijn;

- de kanalisaties voor de schouwen en verluchtingskanalen voor zover ze uitsluitend voor het privaat gebruik van één privaat bestemd zijn,

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

iii. Binnenmuren

De binnenmuren of andere afsluitingen die twee privates scheiden, zijn gemeen tussen die twee privates.

C. OPSOMMING VAN DE PRIVATES

De gemeenschappelijke delen, hierin begrepen het aandeel in de grond, worden verdeeld in 100/100 die verbonden worden aan de privates volgens de hierna vermelde aandelen.

De privates en de exclusieve gebruiksrechten worden beschreven overeenkomstig het voormeld proces-verbaal van afbakening met referte 44815-10377.

IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING EN OP HET GELIJKVLOERS

1. Het **appartement** genummerd “ **app 1**”, aangeduid in het blauw op het voormeld plan omvattende:

- *in privaat en uitsluitende eigendom*:
 - o *Op niveau -1*: de bergingen en ruimte met wasplaats, gelegen aan de linkerzijde van de kelderverdieping;
 - o *Op het gelijkvloers*: de inkom, de leefruimte, de eetruimte, de keuken, de slaapkamer 1 met badkamer, de toilet en de slaapkamer 2;



- *het exclusief recht van gebruik van*: het buitenterras grenzend aan het appartement en de tuin;
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zevenendertig honderdsten (37/100) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: 2210L3 P0001

OP DE EERSTE VERDIEPING

2. Het **appartement** genummerd “ **app 2**”, aangeduid in het blauw op het voormeld plan omvattende:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de inkom, de leefruimte, de eetruimte, de keuken, de toilet, de berging, de slaapkamer met badkamer en toilet.
- *het exclusief recht van gebruik van*: het terras met groendak (uitsluitend toegankelijk voor beplanting en onderhoud);
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: dertig honderdsten (30/100) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: 2210L3 P0002

OP DE TWEEDE EN DERDE VERDIEPING

3. Het **duplex-appartement** genummerd “ **app 3**”, aangeduid in het paars op het voormeld plan omvattende:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom*:
 - o *op niveau 2*: de inkom, de leefruimte, de eetruimte, de keuken, de slaapkamer, de berging, de badkamer en de toilet;
 - o *op niveau 3*: de slaapkamer en de badkamer
- *het exclusief recht van gebruik van*: het terras met groendak (uitsluitend toegankelijk voor beplanting en onderhoud) op niveau 2;
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: drieëndertig honderdsten (33/100) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: 2210L3

P0003

Samenvattende tabel

Samenvattend kan worden gesteld dat het gebouw volgende privatieven bevat met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond:

PRIVATIEVEN	EENHEDEN OP 100
Appartement 1 “ app 1 ”	37
Appartement 2 “ app 2 ”	30
Duplex-appartement 3 “ app 3 ”	33
TOTAAL	100

D. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN DE



GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET EEN EXCLUSIEF RECHT VAN GEBRUIK

1. Gemeenschappelijke delen

a. Definitie

De gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken of installaties die ten dienste staan van de privatieven.

b. Voorwerp

Behoren tot de gemeenschappelijke delen, zonder dat deze opsomming als limitatief mag worden beschouwd:

- de grond waarop het gebouw werd opgericht;
- de kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten voor energie, water of telecommunicatie voor zover deze voor het gemeenschappelijk gebruik van het gebouw bestemd zijn;
- de kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten voor energie, water of telecommunicatie tot aan de aftakking voor ieder privaat;
- de funderingen;
- de septische putten en regenwaterputten;
- de betonnen geraamten en gewelven;
- de ruwbouw van het gebouw (gevelmuren, geveltoppen, scheidingsmuren en dikke draagmuren, vloeren zonder de vloerbedekking, bekleding van het gebouw, de dakconstructie en de bedaking, al dan niet toegankelijke terrassen, gemeenheden en, meer algemeen, al wat het geraamte van het gebouw vormt);
- het dak met zijn bedekking, dakgoten, afvoerbuizen;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de buitenversieringen van de gevels van het gebouw, de vensterbanken en het buitenschrijnwerk zoals de ramen (zonder het glas dat privaat is);
- de schouwlijven en -koppen;
- de verluchtingskanalen;
- de traphal met trap op elke verdieping;
- het inkomportaal op het gelijkvloers van het gebouw;
- de brievenbussen;
- de plaatjes die de naam aanduiden van de gebruikers van de privatieven;
- alle ruimten van de ondergrondse verdieping die geen privaat vormen, zoals onder meer maar niet beperkt tot:
 - de tellerlokalen van de nutsleidingen samen met de tellers van en de eventuele omkasting ervan;
 - de kelderruimtes en kruipkelder, met uitzondering van de ruimtes toebehorend aan het gelijkvloers appartement;
 - de fietsenstalling gelegen achter het gebouw rechts achterin de tuin en toegankelijk via de inkom;
- en in het algemeen al de delen van het gebouw die niet dienen



tot het uitsluitend gebruik van een privaat of die gemeenschappelijk zijn ingevolge artikel 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of ingevolge het gebruik.

Deze gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars van de privatieven van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

2. Gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van gebruik

De gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van gebruik zijn al deze delen, zaken of installaties waarvan het exclusief recht van gebruik werd toegekend aan één welbepaalde eigenaar, waardoor de andere mede-eigenaars er geen gebruik van mogen maken.

De gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van gebruik worden in het reglement van mede-eigendom opgesomd en worden ook vermeld bij de beschrijving van het privaat.

E. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Erfdienstbaarheden

De verdeling van het onroerend geheel zoals beschreven, zal tussen de verschillende privatieven, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming van de huisvader, overeenkomstig artikel 3.119 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van één privaat op de andere;
- de doorgang van en voor kabels, buizen en leidingen en hun accessoria van het ene privaat naar het andere;
- en in het algemeen alle erfdienstbaarheden gevestigd lastens een privaat ten voordele van een ander privaat of tussen privatieven en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan of uit de plaatselijke gebruiken.

2. Private nutsvoorzieningen

Er wordt door de partijen een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd, kosteloos en eeuwigdurend ten voordele en ten laste van de respectievelijke privatieven, het één ten aanzien van het ander, met betrekking tot alle privaatieve kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten nodig tot het gebruik van de respectievelijke privatieven.

De mede-eigenaars zijn op de hoogte van het feit dat er zich in hun privaat of in de gemeenschappelijke delen eventueel kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten dienstig voor riolering, energie, water of telecommunicatie, enzovoort, kunnen bevinden. Zij ontszeggen zich, door enkele verkrijging, het recht om aan om het even wie hiervoor enige schadevergoeding te eisen of welk verhaal tegen wie ook te richten.

De werkzaamheden voor aanleg, onderhoud, herstelling en



vernieuwing van de kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig, zullen ten allen tijde moeten gedoogd worden, zonder schadevergoeding.

DEEL III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. Definitie en draagwijdte

Dit reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, alsook de bepalingen en sancties betreffende de betaling van de lasten,
- de bepalingen betreffende de verzekeringen.

De voorschriften die daaruit kunnen voortvloeien, gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en/of persoonlijke rechten, tegenwoordig of toekomstig. Zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de loutere overschrijving ervan.

Deze bepalingen kunnen eveneens tegengeworpen worden door diegenen aan wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht van een privaatief onder de hierna voorziene voorwaarden.

Artikel 2. Naam - Zetel - Vermogen

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na 1) de overdracht of de toekenning van ten minste één privaatief en 2) de overschrijving van de statuten op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De vereniging van mede-eigenaars draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars Wispelberg 3" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het complex.

De vereniging heeft haar zetel in het gebouw.

Alle documenten uitgaand van de vereniging vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Indien het huisnummer zou wijzigen, zal de naam en de zetel van de vereniging automatisch worden aangepast in die zin, zonder dat hiervoor een wijzigende akte of een andere formaliteit vereist is.

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 complex.

De vereniging bestaat voor onbepaalde duur.

Artikel 3. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging



van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar, 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.

HOOFDSTUK II. RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVEN

Artikel 4. Bestemming van de privatieven

De **appartementen** zijn uitsluitend bestemd voor bewoning.

Accessoir is de uitoefening van een vrij beroep, de vestiging van een kantoor en/of enige beroepsactiviteit in de dienstensector toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en, voor zoveel als nodig, mits het bekomen van de omgevingsvergunning(en) of andere administratieve toelatingen, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De syndicus moet van deze activiteiten op de hoogte gebracht worden via aangetekend schrijven en per mail, minstens vijftien dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit. Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete waarvan het bedrag kan worden bepaald in het reglement van interne orde.

De appartementen mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de privatieven.

Artikel 5. Principes over het genot van de privatieven

Iedere mede-eigenaar en gebruiker heeft het gebruik en het genot van zijn privaatief binnen de grenzen bepaald door de wet en deze statuten zoals eventueel aangevuld/verduidelijkt in het reglement van interne orde.

Dit alles op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en gebruikers niet te schaden en niets te ondernemen dat de rust, de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

Geen enkele gedoogzaamheid of toelating kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

Artikel 6. Specifieke bepalingen over het genot van de privatieven

a. Geluidshinder

De gebruikers moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun privaatief gehoord kan worden tussen 22 uur 's avonds en 7 uur 's ochtends.

De uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van



bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of gebruikers mogen de andere gebruikers niet schaden.

b. Binnenindeling van het privaat

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn privaat wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieven van de andere eigenaars, en mits de nodige vergunningen te hebben bekomen indien vereist.

Het is de eigenaars en gebruikers verboden, zelfs binnen hun privaat, een wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

c. Werken in de privaat kavels

Iedere mede-eigenaar mag in zijn privaat op zijn eigen risico en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uitvoeren of laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, isolatie, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

d. Het niet-handelen van een mede-eigenaar

Ingeval een mede-eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privaat uit te voeren en hierdoor de andere privatieven of gemeenschappelijke delen aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van die mede-eigenaar ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privaat te doen overgaan.

e. Harmonisch geheel - uitzicht

Er zal niets in verband met de stijl, de esthetiek en de harmonie van het gebouw, ook al betreft het zaken die afhangen van de privatieven, mogen geplaatst of gewijzigd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering. De werken met betrekking tot de privatieven waarvan het onderhoud belang heeft voor de eenvormigheid van het gebouw moeten door elke mede-eigenaar tijdig uitgevoerd worden, opdat het gebouw er verzorgd en onderhouden zou blijven uitzien.

De mede-eigenaars en gebruikers mogen aan de vensters, de gevels, de balkons en de terrassen geen uithangborden, reclames, meubels, wasgoed, of enige andere voorwerpen plaatsen met uitzondering van tuinmeubilair.

Indien de gebruikers gordijnen, zonneschermen, luifels of enige andere zonnewering willen aanbrengen, dan moeten deze van een model en kleur zijn zoals beschreven in het reglement van interne orde.

Het onderhoud, de herstelling en de vervanging van de vensters, naar de gemeenschappelijke delen toegang gevende deuren,



ramen en ruiten, luifels en zonneblinden vormt een privaatieve last van elk privaatief.

De stijl van de vensters, naar de gemeenschappelijke delen toegang gevende deuren en ramen, evenals de kleur van de verf zal worden bepaald in het reglement van interne orde.

Om de harmonie van het gebouw te verzekeren, zorgt de mede-eigendom voor de schilderwerken aan de vensters, naar de gemeenschappelijke delen toegang gevende deuren en ramen en deze vormen dan ook een gemeenschappelijke last.

Deze werken zullen echter niet worden uitgevoerd aan vensters, naar de gemeenschappelijke delen toegang gevende deuren of ramen van een privaatief die op kosten van de betrokken mede-eigenaar werden geschilderd gedurende de twee jaar die de beslissing van de algemene vergadering voorafgaan. Hetzelfde geldt indien een vervanging gebeurde door een materiaal dat niet geschilderd moet worden. In die gevallen zal de betrokken mede-eigenaar niet moeten delen in die kosten.

f. Publiciteit

Elke vorm van publiciteit in of aan het privaatief is verboden, met uitzondering van:

- een plaat met de aanduiding van de naam van de gebruiker en eventueel zijn beroep op of naast de inkomdeur van het privaatief;
- een brievenbus waarop de naam en het beroep van de gebruiker vermeld mogen worden;
- publiciteit voor de verkoop of de verhuur van een privaatief door middel van een plakbrief aan te brengen in de inkomhal. De syndicus kan tevens toelaten om elders, bijkomende publiciteit aan te brengen.

Deze publiciteit moet beantwoorden aan het model voorzien in het reglement van interne orde, indien het reglement een model voorziet, en de standing van het complex dient steeds in acht genomen te worden.

g. Verhuring

De mede-eigenaar kan zijn privaatief verhuren, voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en, voor zoveel als nodig, mits het bekomen van de omgevingsvergunning(en) of andere administratieve toelatingen.

Hij alleen is aansprakelijk voor zijn huurder en voor elke gebruiker en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar stemrecht. Hij kan zijn stemrecht niet overdragen aan zijn huurder of gebruiker, tenzij deze behoorlijk en schriftelijk gemachtigd zou zijn.

De verhuring/het gebruik mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achtenswaardigheid.

De toegestane huurcontracten zullen de verbintenis bevatten van de huurders om het gebouw te bewonen/gebruiken overeenkomstig de voorschriften van dit reglement en van het



reglement van interne orde, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De eigenaars moeten hun gebruikers verplichten hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De syndicus brengt de huurders en de gebruikers op de hoogte van de wijzigingen aan dit reglement, aan het reglement van interne orde, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Bij niet naleving van deze statuten en het reglement van interne orde door een huurder, zijn onderhuurder of huurovernehmer of door iedere andere gebruiker, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen om een einde te stellen aan de bewoning/het gebruik.

h. Dieren

Bij wijze van louter gedogen is het de gebruikers toegelaten in het gebouw kleine niet gevaarlijke huisdieren te houden.

Indien het dier de oorzaak zou zijn van hinder door lawaai, reuk of op een andere wijze, kan de gunst ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de syndicus. In het geval dat de gunst ingetrokken wordt, is de overtreder die zich niet naar deze beslissing schikt, verplicht tot het betalen van een schadevergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald in het reglement van interne orde. Dit alles sluit de toegang van de vereniging hetzij van een of meerdere mede-eigenaars tot de rechtbank niet uit.

Geen enkel huisdier mag los rondlopen in de gemeenschappelijke delen en in het bijzonder honden horen steeds aan de leiband. Eigenaars van honden of andere huisdieren dienen de uitwerpselen meteen op te kuisen, zowel in de bebouwde gemeenschappelijke delen als op de toegangswegen, voetpaden en tuinen.

i. Inlichtingen voor de syndicus

Elke mede-eigenaar licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn privaatief.

j. Verbod op opslag van gevaarlijke en andere stoffen

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering en, indien nodig, de administratieve toelatingen. De bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaaring van de risico's veroorzaakt zijn, vallen ten laste van deze mede-eigenaar.

k. Verbouwingen – Wijzigingen van de privatieve delen



Het is verboden privatieven te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, tenzij met toelating van de algemene vergadering.

In dat geval is toezicht door een door de syndicus aangestelde architect of ingenieur vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging of verdeling wenst uit te voeren.

I. Toegang omwille van werken

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke delen. Hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

Indien de eigenaars of gebruikers afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privatieve kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het gebouw gelegen is, van wie de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, zodat men toegang kan hebben tot de privatieve kavels, indien dit noodzakelijk is.

Indien de eigenaars of gebruikers afwezig zijn zonder sleutels van hun privatieve kavel aan een lasthebber overhandigd te hebben en het noodzakelijk is toegang tot hun privatieve kavel te krijgen, zullen alle kosten voortvloeiend uit de toegankelijkheid tot hun kavel te hunnen laste zijn.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen, die beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur van de werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen. Indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.



HOOFDSTUK III. RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET EEN EXCLUSIEF RECHT VAN GEBRUIK

Artikel 7. Principes

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van gebruik tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen, zoals hieronder uiteengezet. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 3.85, § 1, vierde lid, 1° van het Burgerlijk Wetboek. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

Artikel 8. Gemeenschappelijke bepalingen

Er wordt verduidelijkt dat:

1° de onteigeningsvergoeding met betrekking tot het gemeenschappelijk deel getroffen door een exclusief recht van gebruik aan de desbetreffende mede-eigenaar(s) toekomt;

2° de vergoeding voor de afstand van gemeenschap verschuldigd door een buur aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt;

3° het uitsluitend gebruiksrecht niet afgesplitst kan worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is;

4° alle kosten die hierna niet aan het desbetreffend privaatief ten laste gelegd worden, gemeenschappelijke lasten uitmaken.

De aan het privaatief opgelegde werken met betrekking tot deze gemeenschappelijke delen dient te gebeuren rekening houdend met de esthetiek en de globale harmonie van het gebouw.

Vermits aan de eigenaar van het exclusief recht van gebruik enkel en alleen een exclusief recht van gebruik wordt toegekend, mogen de houders van zakelijke en/of persoonlijke rechten van het betreffende privaatief geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, op last om in voorkomend geval voor de aangebrachte wijzigingen/beschadigingen aansprakelijk te worden gesteld.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar van het gebruiks- en genotsrecht de desbetreffende werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing te laten uitvoeren dewelke ingevolge de hierna volgende bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.



De gebruiker van het betreffende privaat dient toegang te geven voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de delen, zaken of installaties waarvan het exclusief recht van gebruik werd toegekend aan de eigenaar van het privaat waaraan het verbonden is, en die niet ten laste vallen van de eigenaar zelf.

Artikel 9. Gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van gebruik

a. Terrassen met een exclusief recht van gebruik

Het terras of het balkon kan niet worden omgevormd, bedekt of afgescheiden van het desbetreffend privaat waarmee het verbonden is.

Het is verboden om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen en er aanplantingen te doen, met uitzondering van tuinmeubilair en stijlvolle plantenbakken, waarvan het uitzicht geen afbreuk mag doen aan het harmonisch geheel van het gebouw. Het reglement van interne orde kan hieromtrent voorzien in richtlijnen.

Elke mede-eigenaar moet de bekleding en de waterafvoer van de terrassen en balkons zo onderhouden dat een normale afvoer mogelijk is.

Alle lasten van de terrassen boven de stabiliteitslaag van de terrassen, zijn lasten verbonden aan het exclusief gebruiksrecht.

b. Tuin met een exclusief recht van gebruik

Het is verboden in de tuin voorwerpen te plaatsen en op te slaan, met uitzondering van tuinmeubilair. De mede-eigenaar of de gebruiker kan deze tuin wel beplanten. Het gebruik van een barbecue is toegestaan. Houtvuren daarentegen zijn verboden. Het reglement van interne orde kan hieromtrent voorzien in richtlijnen.

De tuin moet in perfecte staat onderhouden worden door de eigenaar van het privaat waaraan dit recht van gebruik verbonden is. Bij gebrek aan periodiek onderhoud kan de syndicus eigenmachtig het onderhoud laten uitvoeren en deze kosten lastens de ingebreke gebleven mede-eigenaar leggen.

HOOFDSTUK IV. RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 10. Principes over het genot van de gemeenschappelijke delen

De mede-eigenaars en gebruikers mogen op geen enkele manier schade toebrengen aan de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat in dit reglement wordt bepaald. Zij moeten de gemeenschappelijke delen gebruiken overeenkomstig hun bestemming en in de mate waarin dit verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars en gebruikers.

De mede-eigenaars en andere gebruikers moeten het gebouw steeds gebruiken volgens het juridisch begrip van een "voorzichtig en redelijk persoon".



Geen enkele gedoogzaamheid of toelating kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

Artikel 11. Specifieke bepalingen over het genot van de gemeenschappelijke delen

a. Rust in het gebouw – geen hinder veroorzaken

De mede-eigenaars en de gebruikers moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, of dat van de personen in hun dienst of van hun bezoekers.

De uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of gebruikers mogen de andere gebruikers niet schaden.

b. Toegang tot het dak

De toegang tot het dak is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk en de groendaken.

Er mag op het dak geen enkel voorwerp geplaatst worden met uitzondering van 1) de voorziene technische installaties en 2) voor de beplanting van de groendaken, zelfs als deze exclusief ten dienste staan van 1 welbepaald privaat.

c. Het verhuizen

Het verhuizen en het vervoer van meubels en van zware of omvangrijke stukken moet gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die ten minste vijf werkdagen op voorhand verwittigd moet worden. Het kan aanleiding geven tot een vergoeding waarvan het bedrag kan worden bepaald in het reglement van interne orde. Iedere beschadiging veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wordt aangerekend aan de eigenaar van het privaat van of naar waar dit vervoer plaatsvond. De lift mag niet gebruikt worden voor het verhuizen en het vervoer van meubels en van zware of omvangrijke stukken.

d. Publiciteit

Wat betreft publiciteit aan de gemeenschappelijke delen wordt verwezen naar het gelijknamige onderdeel in de voormelde specifieke bepalingen over het genot van de privatieven, dat integraal van toepassing is op de gemeenschappelijke delen.

e. Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator

Elke mede-eigenaar en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de



andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan de syndicus per aangetekende zending en een kopie per mail, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De vereniging kan beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie tot doel hebben, in welk geval zij op de in artikel 3.82, § 2, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek vermelde wijze de operator op de hoogte moeten brengen van haar voornemen. Deze werken uitgevoerd door de vereniging moeten dan een aanvang nemen binnen zes maanden na ontvangst van de in deze alinea vermelde zending.

Op straffe van verval kan de vereniging binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen van het gebouw of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan of;
- er resulteert geen optimalisatie van de infrastructuur uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de gebruikers en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De syndicus kan te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende muren of tussenmuren of van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde



honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van diegene die de werken doet uitvoeren.

HOOFDSTUK V. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN – BIJDRAGE EN VERDELING

Artikel 12. Begrip gemeenschappelijke lasten

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke delen;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- de belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 13. Bijdrage in deze lasten - wijziging

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen.

Iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaar 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 14. Verdeling van de lasten

a. Algemene verdeelsleutels

a.1. Gemeenschappelijke delen

De lasten van de gemeenschappelijke delen, zoals onder meer de kosten van gebruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing, zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

a.2. Gemeenschappelijke delen met een exclusief gebruiksrecht

Behoudens eventuele andersluidende regeling hieronder door middel van een bijzondere verdeelsleutel, zullen de lasten van de gemeenschappelijke delen met een exclusief gebruiksrecht



omgeslagen worden tussen de mede-eigenaar(s) van het/de privaatief/privatieven dat/die er het exclusief gebruiksrecht van heeft/hebben. Enkel die mede-eigenaar(s) heeft/hebben stemrecht met betrekking tot deze lasten.

b. Bijzondere verdeelsleutels

b.1. De lasten gekoppeld aan de tuin zijn uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar die het exclusieve gebruik van de tuinen op het gelijkvloers hebben, zijnde het appartement nummer 1.

b.. De lasten van de fietsenplaatsen zullen gedragen worden door alle privatieven in verhouding met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15. Werk- en reservekapitaal

a. Werkkapitaal

Het werkkapitaal is de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies. Deze voorschotten en provisies 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 mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd en wordt zo nodig 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.

b. Reservekapitaal

Het reservekapitaal is de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke 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 vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van



het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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.

c. 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 mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

Artikel 16. Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenkant van de privatieve deuren die toegang geven tot de gemeenschappelijke delen is een gemeenschappelijke last. Maar de kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de gebruiker zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de terrassen en de balkons van een privaatief terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn gebruiker de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 17. Ontvangsten in voordeel van de gemeenschappelijke delen

Indien er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemeenschappelijke delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging die over de bestemming ervan zal beslissen.

Artikel 18. Overdracht van een kavel

a. Tekoopstelling en syndicus

Er wordt verwezen naar artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

b. Optredende notaris en syndicus

Er wordt verwezen naar artikel 3.94, § 2 - § 4 van het Burgerlijk Wetboek.

c. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-



eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en meegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden en kan dus niet teruggevorderd worden. Het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 19. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.



Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 20. Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, 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.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen, 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.

Genieten als verzekeringsnemers mee de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars: de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, de houders van een persoonlijk of zakelijk recht van gebruik en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen zodanig worden bedongen dat er door de verzekeraar afstand van verhaal wordt gedaan en dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.



De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, 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 mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 21. Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke delen van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere gebruiker van een privaat kavel in het gebouw.

Bij gebrek aan syndicus worden de eerste polissen namens de vereniging afgesloten door de eigenaar.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de eigenaar om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

De polissen kunnen na het afsluiten, worden verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering van mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 22. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars 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 mede-eigenaars, gebruikers of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop 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 mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

HOOFDSTUK VI. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 23. Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar 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.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 24. Dwingende wetgeving

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in het Burgerlijk Wetboek omtrent gedwongen mede-eigendom. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te rekenen vanaf hun inwerkingtreding.

Artikel 25. Onvoorzien

Voor al wat in dit reglement van mede-eigendom niet is voorzien, wordt verwezen naar de wetgeving dan wel de beslissingen van de algemene vergadering.

Voor de noodzakelijke aanwezigheidsvereisten en meerderheden die dienen bekomen te worden voor bepaalde beslissingen in de algemene vergadering wordt verwezen naar de wetgeving die dwingend is.

DEEL IV. DIVERSE BEPALINGEN

1. Reglement van interne orde

De partijen worden er door ondergetekende notaris op gewezen dat naast deze statuutakte ook nog een reglement van interne orde dient te worden opgesteld en dat daarin minstens volgende zaken aan bod dienen te komen:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,



evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging plaatsvindt.

De partijen verklaren heden nog geen dergelijk reglement te willen opstellen.

2. Interpretatie

Deze akte vormt met de aangehechte stukken één geheel en bepaalt de rechten en plichten van de mede-eigenaars.

In geval van tegenstrijdigheden of onduidelijkheden zullen de uitvoeringsplannen primeren op de bouwplannen en de basisakte, doch enkel voor zover deze afwijkingen niet vergunningsplichtig zijn.

3. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

DEEL V. FISCALE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN

REGISTRATIERECHTEN

Art. 203 W. Reg.

Partijen erkennen door ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de draagwijdte van artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten, betreffende de ontduikingen, bedingend dat elk der contracterende partijen een boete zal verschuldigd zijn in geval van bewimpeling aangaande de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde, gelijk aan het ontdoken recht en dat dit recht ondeelbaar door elk der partijen verschuldigd is.

Bijlagen

Aan deze akte wordt of worden volgende bijlage(n) gehecht om samen met deze akte één geheel te vormen:

1. De **omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Gent op **14 april 2016** met gemeentelijk dossiernummer **2015/10255**.

2. De bij voormelde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen goedgekeurde **bouwplannen** van het gebouw opgemaakt op 10 december 2015 door OYO architects, met zetel te 9000 Gent, New-Yorkstraat 2 bus P, ondernemingsnummer 0896.257.333.

3. Het voormeld **opmetingsplan** opgemaakt op 7 maart 2025



door Kris De Pauw, beëdigd landmeter-expert, beëdigd landmeter-expert, LAN071350, 8020 Oostkamp, Brugsestraat 45, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het referentienummer **44815-10377**.

4. Het met redenen omkleed verslag van de aandelen opgesteld overeenkomstig artikel 3.85, § 1 van het Burgerlijk Wetboek op 10 maart 2025 door Kris De Pauw, beëdigd landmeter-expert, LAN071350, 8020 Oostkamp, Brugsestraat 45,

Slotverklaringen

Organieke Wet Notariaat

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

De notarissen moeten tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moeten aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt € 100,00 en zal worden betaald op aangifte van de ondergetekende notaris.

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum als ten hoofde vermeld.

En, na gedeeltelijke voorlezing en integrale toelichting, hebben de verschijners samen met mij, notaris, ondertekend.