

**WIJZIGENDE BASISAKTE MET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM VAN HET
APPARTEMENTSgebouw RESIDENTIE "KASTOR E"
IN HET GEBOUWENCOMPLEX RESIDENTIE KASTOR,
TE JOZEF DE VLEMINCKSTRAAT 12-16
TER VERVANGING VAN OORSPRONKELIJKE BASISAKTE**

Het jaar tweeduizend negentien

Op zevenentwintig februari

Voor Ons, Toon BIESEMAN, notaris met standplaats te Grimbergen, houder van de minuut, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Toon Bieseman", met zetel te 1851 Grimbergen (Humbeek), Ter Eikenlaan 2

ZIJN VERSCHENEN:

A. De vereniging van Mede-Eigenaars **VME RESIDENTIE KASTOR E TE 1853 GRIMBERGEN (STROMBEEK-BEVER), JOZEF DE VLEMINCKSTRAAT 12-16**, met zetel te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16. Ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0715.410.335. Opgericht bij akte inhoudende basisakte met reglement van mede-eigendom verleden voor notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, ter overschrijving neergelegd op het kantoor rechtszekerheid Vilvoorde.

Hier conform de wet en de statuten vertegenwoordigd door haar orgaan, de syndicus, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SYNIMMO, met zetel te Kasteelstraat 2, 9255 Buggenhout, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Claus, met Ondernemingsnummer BE0897.981.953 en BIV-nummer 505.199.

Hierna genoemd "De vereniging van Mede-eigenaars".

B. De navolgende mede-eigenaars, die samen de voltallige Vereniging van Mede-eigenaars uitmaken :

1. De heer **VANDERVEKEN Freddy Louis Antoine Victor**, geboren te Anderlecht op 24 februari 1958, nationaal nummer 58.02.24-357.58, ongehuwd, wonende te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Hazenstraat 12.

2. De naamloze vennootschap **HOMEGROUND**, met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Franklin Rooseveltlaan 70. Ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0540.771.436.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 7 oktober 2013, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 oktober daarna onder nummer 20131023-160852.

De statuten werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 11 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna onder nummer 20140729-145321.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 17 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NU CONSULT,

met maatschappelijke zetel te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84, ingeschreven in het register de rechtspersonen te Dendermonde onder nummer 0537.571.525, vast vertegenwoordigd door de heer UYTTERSROT Neil, geboren te Aalst op 30 augustus 1975, nationaal nummer 75.08.30-311.32, wonende te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84.

Benoemd tot bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering, en tot gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur, beiden gehouden na gezegde oprichting, gepubliceerd zoals hoger gezegd.

3. De naamloze vennootschap **SMARTHOME**, met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Franklin Rooseveltlaan 70. Ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0540.772.525 en bij de belasting over de toegevoegde waarde onder nummer BE 540.772.525.

Oppericht ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 7 oktober 2013, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 oktober daarna onder nummer 20131023-160839.

De statuten werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 11 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna onder nummer 20140729-145322.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 17 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, mevrouw VERHAEREN Caroline Maria Maurice, geboren te Vilvoorde op 8 juni 1970, nationaal nummer 70.06.08-312.87, wonende te 1910 Kampenhout, Zeypestraat 78 ;

Benoemd tot bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering, en tot gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur, beiden gehouden na gezegde oprichting, gepubliceerd zoals hoger gezegd.

De verschijners sub B hierna genoemd de Mede-eigenaar(s)

C. De navolgende personen die de oorspronkelijke basisakte hebben getekend en mee verschijnen conform artikel 577-4 §1 burgerlijk wetboek :

1. Mevrouw **VANDERVEKEN Nôa Juliette Mandus Jean Michaël**, geboren te Leuven op 14 december 2004, nationaal nummer 04.12.14-338.21, ongetrouwd, wonende te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Beverstraat 2 bus 202.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 935 van het Burgerlijk Wetboek door de heer VANDERVEKEN Freddy, voornoemd.

Hiertoe gemachtigd ingevolge beschikking van de Vrederechter van het kanton Meise van 27 augustus 2018, waarvan een expeditie is gehecht gebleven aan een akte van schenking door Freddy Vanderveken aan Nôa Vanderveken, verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november formaliteit 53-T-22/11/2018-09958.

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NÔA & CO**, met maatschappelijke zetel te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Hazenstraat 12. Ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0454.064.126 en bij de belasting over de toegevoegde waarde onder nummer BE 454.064.126.

Opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en onder de benaming "Architectenburo Herelixka & Claesen BVBA" bij akte verleden voor notaris Clement Wouters te Tongeren op 28 oktober 1994, bekendgemaakt bij de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 januari daarna onder nummer 950106-265.

De statuten werden gewijzigd, inhoudende omvorming in naamloze vennootschap en waarbij de benaming "Nôa & Co" werd aangenomen ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering, waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door notaris Marc Grooten te Humbeek op 1 februari 2005, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 februari daarna onder nummer 20050223-030685.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd, inhoudende omvorming in besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering, waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 19 september 2016, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 oktober daarna onder nummer 20161011-139643.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 12 van de statuten door haar zaakvoerder de heer VANDERVEKEN Freddy, voornoemd.

Benoemd tot zaakvoerder bij beslissing van de algemene vergadering van 19 september 2016, bekendgemaakt zoals hoger gezegd.

De verschijners sub A, B en C hierna samen genoemd "VERSCIJNER"

Welke verschijner mij, ondergetekende notaris, uiteengezet heeft wat volgt :

DEEL I - VOORAFGAANDE UITEENZETING

De Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie "KASTOR E" te Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat, en de mede-eigenaars verklaren eigenaar te zijn van het hierna vermelde eigendom:

A. Beschrijving van het onroerend goed

GEMEENTE GRIMBERGEN, 4^{de} afdeling Strombeek-Bever

In een appartementsgebouw, genaamd Residentie "KASTOR E", gelegen op volgende percelen grond :

1. perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 P 4 P0000** voor 27 are 88 centiare, gekadastraerd volgens titel sectie A nummers 70 H 2 en deel van nummer 70 G 2 met een oppervlakte volgens titel van 30 are 40 centiare 40 tienmilliare.
2. Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 L 2 P0001** voor 2 are 30 centiare.
3. Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 P 2 P0000** voor 7 are 95 centiare.
4. Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastraerd

volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 N 4 P0000** voor 7 are 95 centiare.

5. Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 S 4 P0000** voor 21 are 9 centiare, , gekadastraerd volgens titel sectie A nummers 70 N en deel van nummer 70 G 2 met een oppervlakte volgens titel van 21 are 88 centiare 19 tiemilliare.

Het geheel thans gekadastraerd sectie A nummer **70 T 4 P0000** voor 67 are 17 centiare

De voornoemde verschijners sub B zijn eigenaar van volgende privatieven

* De heer VANDERVEKEN Freddy en de vennootschap HOMEGROUND van de grond aandelen en de vennootschap SMARTHOME van de constructies :

- Commerciële unit E.Ha0.01, met 90/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 90/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0017**

- Appartement E.0.01, met 131/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 131/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0041**

- Appartement E.0.02, met 110/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 110/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0042**

- Appartement E.0.03, met 157/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 157/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0042**

- Appartement E.1.01, met 89/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 89/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0011**

- Appartement E.1.02, met 133/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 133/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0044**

- Appartement E.1.03, met 76/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 76/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0012**

- Appartement E.1.04, met 113/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 113/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0045**

- Appartement E.1.05, met 116/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 116/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0013**

- Appartement E.1.06, met 164/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 164/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0046**

- Appartement E.2.01, met 94/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van Kastor E en met 94/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen

Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0047**

- Appartement E.2.02, met 189/1.462, in de bijzonder gemeenschappelijke delen van

Kastor E en met 189/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen
Perceelsidentificatienummer : **70 T 4 P0048**

Titel

Ingevolge basisakte met reglement van medeëigendom bevattende de hoofdstatuten van het onroerend complex KASTOR, verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde, werden van deze privatieven, de grondaandelen toebedeeld aan Freddy VANDERVEKEN en de vennootschap HOMETEAM, en de constructies aan de vennootschap SMARTHOME.

B. Basisakte

Van voormeld onroerend complex werden de hoofdstatuten opgesteld door ondertekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde.

Voormelde Residentie werd geplaatst onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde.

C. Oorsprong van eigendom

* Oorspronkelijk hing het perceel 70 P 4 P000 af van de algemene gemeenschap van goederen die bestaan heeft ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Julius Goossens te Grimbergen op 8 augustus 1919, tussen Antoon VANDERVEKEN, en Joanna Rosalia EMMERECHE, te Grimbergen (Strombeek-Bever), om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Julius Goossens te Grimbergen, op 21 december 1920, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op 9 februari 1921, boek 527 nummer 27.

De echtgenoten VANDERVEKEN-EMMERECHE voornoemd zijn beiden overleden te Strombeek-Bever, hij op 17 september 1977 en zij op 8 januari 1977, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen hun drie kinderen, gesproten uit hun huwelijk te weten : 1) Karel Antoon VANDERVEKEN, echtgenoot van Marie Germaine Catherine DECUYPER te Wemmel, gehuwd onder algemene gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jean Jacobs te Brussel, op 14 september 1945; 2) Amandus Marie VANDERVEKEN, echtgenoot van Juliette Louise Emilie BORMANS te Grimbergen (Strombeek-Bever); 3) Joanna Rosalia Catharina VANDERVEKEN, echtgenote van Marcel Jozef ELECTEUR, te Grimbergen (Strombeek-Bever).

Gezegde echtgenoten VANDERVEKEN-EMMERECHE hadden beiden een authentiek testament gedikteerd aan notaris Jules Matthys te Brussel, op 7 januari 1971, geregistreerd, waarin zij beiden over bepaalde goederen hebben beschikt, doch geen betrekking hebbend op het hierboven beschreven onroerend goed.

Marcel Jozef ELECTEUR, gehuwd onder het stelsel der algemene gemeenschap van goederen met Joanna Rosalia Catharina VANDERVEKEN, ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Albert Deschietter te Merchtem op 21 oktober 1952, te Grimbergen (Strombeek-Bever), is testamentloos overleden te Jette op 27 november 1985, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn echtgenote, Joanna Rosalia Catharina VANDERVEKEN voornoemd en zijn twee kinderen gesproten uit zijn huwelijk,

te weten : kinderen ELECTEUR : 1) Christiaan Rosalia Jozef te Kapelle-op-den-Bos, en 2) Nicole Jeannine Antoine te Grimbergen (Strombeek-Bever).

In gezegd huwelijkscontract van 21 oktober 1952 werd bedongen dat de algemene gemeenschap toekomt aan de langstlevende der echtgenoten voor de ene helft in volle eigendom en de wederhelft in vruchtgebruik.

Amandus Marie VANDERVEKEN, echtgenoot van Juliette Louise Emilie BORMANS te Grimbergen (Strombeek-Bever), is testamentloos overleden te Jette op 26 februari 1986, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, zijn overlevende echtgenote voornoemd en zijn twee kinderen gesproten uit zijn huwelijk, te weten : VANDERVEKEN 1) Godelieve Anna Maria Hortensia te Grimbergen en 2) Freddy Louis Antoine, te Grimbergen (Strombeek-Bever).

Ingevolge akte verleden voor notaris Alain Van den Weghe te Strombeek-Bever en notaris Paul Grootjans te Grimbergen op 21 april 1989, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 17 mei daarna, boek 6917 nummer 10, heeft Juliette Louise Emilie BORMANS, weduwe van Amandus Vanderveken voornoemd, zuiver en eenvoudig verzaakt aan haar recht van vruchtgebruik op voormeld goed, in voordeel van haar twee kinderen, Godelieve en Freddy VANDERVEKEN, en hebben Karel Antoon VANDERVEKEN en zijn echtgenote Marie Germaine Catherine DECUYPER voornoemd hun onverdeelde rechten in voormeld goed in volle eigendom afgestaan aan Freddy VANDERVEKEN voornoemd.

Ingevolge akte verleden voor notarissen Alain Van den Weghe te Strombeek-Bever en Jean-Jacques Boel te Asse op 1 april 1999, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op 20 april daarna boek 8803 nummer 10 hebben 1) VANDERVEKEN Joanna 2) ELECTEUR Christiaan, 3) ELECTEUR Nicole 4) VANDERVEKEN Godelieve en 5) BORMANS Juliette, allen voornoemd, al hun onverdeelde rechten in voorschreven goed afgestaan aan VANDERVEKEN Freddy, voornoemd, die er aldus alleen eigenaar van werd.

Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018 formaliteit 53-T-22/11/2018-09958 heeft VANDERVEKEN Freddy een schenking gedaan van 874/10.000 onverdeeld in blote eigendom in voorschreven goed aan VANDERVEKEN Nôa

Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018, formaliteit 53-T-22/11/2018-09947, heeft VANDERVEKEN Freddy 102/10.000 onverdeeld in volle eigendom in voorschreven goed verkocht aan de vennootschap NÔA & CO.

Ingevolge akte voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018 formaliteit 53-T-22/11/2018-09965 heeft de heer Freddy VANDERVEKEN verzaakt aan het recht van natrekking, en een recht van opstal gevestigd in voordeel van de vennootschap Smarhome voor een periode van 3 jaar, op 9.024/10.000 onverdeeld.

Ingevolge akte voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018 formaliteit 53-T-22/11/2018-09965 heeft de vennootschap HOMETEAM verzaakt aan het recht van natrekking, en een recht van opstal gevestigd in voordeel van

de vennootschap Smarthome voor een periode van 3 jaar, op 9.024/10.000 onverdeeld. Ingevolge basisakte met reglement van medeïgendom bevattende de hoofdstatuten van de Residentie KASTOR, verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde, werden van de voormelde privatieven de grondaandelen toebedeeld aan Freddy VANDERVEKEN en de vennootschap HOMEGROUND, en de constructies aan de vennootschap SMARTHOME.

* Oorspronkelijk hoorden de percelen 70 L 2 P0001, 70 P 2 P0000 en 70 N 4 P0000 toe aan de vennootschap HOMEGROUND om ze te hebben aangekocht van 1) BETTENS Leo Jan Pieter te Beersel, 2) BETTENS Julia Paula Maria te Beersel, 3) VAN AKEN Alfons Jan Baptiste te Strombeek-Bever en 4) VAN AKEN Roger Joannes Alfons te Wemmel ingevolge akte verleden voor notarissen Toon Bieseman te Grimbergen en Sandry Gypens te Strombeek-Bever op 12 juli 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde op 16 juli daarna formaliteit 53-T-16/07/2018-06013.

Oorspronkelijk hoorde voormeld onroerend goed toe aan MARIANI Leopold Baudouin Joseph en zijn echtgenote BETTENS Rosalie, samen te Strombeek-Bever, om het aangekocht te hebben van BETTENS Maria Catharina te Tremelo als volgt:

- deels ingevolge akte verleden voor notaris Van den Broeck, destijds te Wemmel, op 31 augustus 1937, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 1 september nadien, boek 2784 nummer 6.

- deels ingevolge akte verleden voor notaris Verbist te Brussel, op 3 maart 1939, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 14 maart nadien, boek 87 nummer 3.

- deels en voor het overige ingevolge akte verleden voor notaris Paul de Muélenaere, destijds te Grimbergen, op 28 april 1940, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 9 mei nadien, boek 163 nummer 13.

De Heer en Mevrouw MARIANI - BETTENS, voornoemd, zijn beiden overleden, hij te Brussel-tweede district op 8 december 1989 en zij te Schaarbeek, op 3 oktober 1975, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam, hun zoon en enig kind, MARIANI Alain Jean Paul Ghislain, te Strombeek-Bever.

De Heer MARIANI Alain Jean Paul Ghislain, voornoemd, is zonder voorbehouden of reservataire erfgenamen na te laten overleden te Strombeek-Bever, op 25 september 2010.

Blijkens zijn eigenhandig testament van 15 juli 2010, neergelegd onder de minuten van notaris Roosens te Machelen, op 26 oktober 2010, heeft hij aangesteld als legatarissen van zijn nalatenschap 1) BETTENS Leo, voornoemd, 2) BETTENS Julia, voornoemd, 3) VAN AKEN Alfons, voornoemd en 4) VAN AKEN Roger, voornoemd, elk voor een gelijk deel.

Gezegde legatarissen werden in het bezit gesteld van hun legaat, blijkens beschikking uitgesproken door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op 16 maart 2011.

Ingevolge akte voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018 formaliteit 53-T-22/11/2018-09964, heeft de vennootschap HOMEGROUND 874/10.000 onverdeeld in vruchtgebruik afgestaan een VANDERVEKEN Freddy, 874/10.000 in blote eigendom aan VANDERVEKEN Nôa en 102/10.000 in volle eigendom aan de vennootschap NÔA & CO, allen voornoemd.

Ingevolge akte voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22

november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018 formaliteit 53-T-22/11/2018-09965 heeft de vennootschap HOMEGROUND verzaakt aan het recht van natrekking, en een recht van opstal gevestigd in voordeel van de vennootschap Smarthome voor een periode van 3 jaar, op 9.024/10.000 onverdeeld.

Ingevolge basisakte met reglement van medeëigendom bevattende de hoofdstatuten van de Residentie KASTOR, verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde, werden van de voormelde privatieven de grondaandelen toebedeeld aan Freddy VANDERVEKEN en de vennootschap HOMEGROUND, en de constructies aan de vennootschap SMARTHOME.

* Oorspronkelijk hoorde het perceel 70 S 4 P0000 toe aan de vennootschap HOMEGROUND om het te hebben aangekocht van 1) ELECTEUR Christiaan Rosalia Jozef te Kapelle-op-den-Bos, 2) ELECTEUR Nicole Jeannine Antoine te Grimbergen (Strombeek-Bever), ingevolge akte verleden voor notarissen Toon Bieseman te Grimbergen en Sandry Gypens te Strombeek-Bever op 12 juli 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde op 16 juli daarna formaliteit 53-T-16/07/2018-06012.

Oorspronkelijk hing het voorbeschreven goed af van de algemene gemeenschap van goederen die bestaan heeft tussen Antoon VANDERVEKEN, en Joanna Rosalia EMMERECHTS, zoals hiervoor uiteengezet in de oorsprong van eigendom van het goed sub 1.

Voor de verdere devolutie wordt verwezen naar de oorsprong van eigendom van het goed sub 1.

Ingevolge akte verleden voor notaris Alain Van den Weghe voornoemd en notaris Jean-Jacques Boel te Asse op 1 april 1999, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 20 april daarna, boek 8803 nummer 10, hebben Godelieve VANDERVEKEN, Freddy VANDERVEKEN en Juliette BORMANS allen voornoemd, al hun onverdeelde rechten overgedragen aan Joanna VANDERVEKEN, Christiaan ELECTEUR en Nicole ELECTEUR, allen voornoemd.

Joanna VANDERVEKEN is testamentloos overleden op 8 oktober 2010, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, haar twee kinderen Nicole en Christiaan ELECTEUR voornoemd, die er aldus alleen eigenaar van werden.

Ingevolge akte voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018 formaliteit 53-T-22/11/2018-09964, heeft de vennootschap HOMEGROUND 874/10.000 onverdeeld in vruchtgebruik afgestaan een VANDERVEKEN Freddy, 874/10.000 in blote eigendom aan VANDERVEKEN Nôa en 102/10.000 in volle eigendom aan de vennootschap NÔA & CO, allen voornoemd.

Ingevolge akte voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 november 2018 formaliteit 53-T-22/11/2018-09965 heeft de vennootschap HOMEGROUND verzaakt aan het recht van natrekking, en een recht van opstal gevestigd in voordeel van de vennootschap Smarthome voor een periode van 3 jaar, op 9.024/10.000 onverdeeld.

Ingevolge basisakte met reglement van medeëigendom bevattende de hoofdstatuten van de Residentie KASTOR, verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Vilvoorde, werden van de voormelde privatieven de grondaandelen toebedeeld aan

Freddy VANDERVEKEN en de vennootschap HOMEGROUND, en de constructies aan de vennootschap SMARTHOME.

D. Bodemtoestand

1. De verschijner verklaart dat er op voorschreven goed, voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verschijner verklaart voor de ondertekening van huidige akte op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattest afgeleverd door de OVAM op 18 april 2018, 4 april 2018 en 3 april 2018 overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, waarvan de inhoud luidt als volgt : "De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit."

3. De verschijner verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijner te goeder trouw afgelegd werd, is de verschijner tot geen vrijwaring zal gehouden zijn voor de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien.

4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

E. Stedenbouw

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris dat:

1. er voor het voorschreven onroerend goed recent een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt

- door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 26 oktober 2017 referte BA/31/17 tot het bouwen van een meergezinswoning (goederen sub 1, 2, 3, 4 en 5) ;

- door de gemeente Grimbergen op 12 oktober 1998 referte BA/145/98 voor het slopen van een bouwvallige boerderij (goed sub 1)

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: woongebied ;

3. het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en verklaring van de verkoper ;

4. dat op het onroerend goed geen voorkeepsrecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. voor voormeld goed geen niet-vervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden van toepassing is ;
6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;
7. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

DEEL II - WIJZIGING BASISAKTE

Na ondertekening werd vastgesteld dat er zich enkele materiële vergissingen bevinden in de basisakte, zoals vermelding van honderdduizend, daar waar het tienduizenden moesten zijn.

De vergissingen worden rechtgezet en meteen wordt de basisakte aangepast aan de nieuwe wetgeving, in werking getreden op 1 januari 2019.

Bijgevolg zullen de statuten, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde volledig herschreven worden, ter volledige vervanging van de oorspronkelijke basisakte.

Buitengewone algemene vergadering van mede-eigendom

Bijgevolg zijn alle voornoemde mede-eigenaars, die samen de totaliteit van de mede-eigenaars uitmaken, samen gekomen in buitengewone algemene vergadering. De algemene vergadering neemt met unanimiteit volgende beslissingen :

DEEL III - NIEUWE STATUTEN

Vervolgens beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars de statuten volledig te herschrijven conform de nieuwe wet op de mede-eigendom, in werking getreden op 1 januari 2019.

Onderhavige wijzigende basisakte met reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde vervangt volledig de oorspronkelijke basisakte.

AFDELING I - BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Vervolgens heeft de comparant mij, notaris, hierbij verzocht zijn wil vast te stellen tot het oprichten van een gebouw, hierna nader omschreven en dit gebouw te plaatsen onder het statuut van gedwongen mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Dienovereenkomstig wordt een "**basisakte**" opgesteld, waarbij het gebouw wordt 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 dat met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

De gemeenschappelijke delen daarentegen zijn gedwongen onverdeeld en zullen een onafscheidelijke bijzaak vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Daarnaast wordt een "**reglement van mede-eigendom**" opgemaakt dat bevat:

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar, betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen;
- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- de regels met betrekking tot de vervreemding of toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars;

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met de basisakte, de statuten van het gebouw.

Tenslotte wordt er een "**reglement van inwendige orde**" opgesteld, dat bevat ondermeer :

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheden en de duur van zijn mandaat;
- de regels betreffende de wijze van oprichting, de samenstelling en de bevoegdheden van de raad van mede-eigendom;
- de regels betreffende de commissaris van de rekeningen;

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met de basisakte, de statuten van het gebouw.

Deze statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Na deze overschrijving en vanaf het ogenblik dat ten minste één kavel is overgedragen, zal de vereniging van mede-eigenaars van dit gebouw rechtspersoonlijkheid verwerven.

Deze vereniging draagt de benaming "*VME Residentie KASTOR E te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16*"; zij heeft haar zetel in het gebouw te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16. Alle documenten uitgaande van deze vereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

Bij wijze van overgangsmaatregel en zolang de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend complex niet voorlopig werden opgeleverd, wordt de zetel uit praktische overwegingen tijdelijk gevestigd op de maatschappelijke zetel van de bouwheer.

Tot het vermogen van de vereniging kunnen enkel behoren de roerende goederen die zij nodig heeft voor de verwezenlijking van haar doel, namelijk 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.

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.

Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één 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.

Er wordt tevens een “**reglement van inwendige orde**” opgesteld waarin regels van orde bij het gebruik van het gebouw vastgelegd worden.

De hiernavolgende bepalingen betreffende het algemeen onroerend statuut en het reglement van mede-eigendom, alsook alle aangehechte documenten aan de hoofdbasisakte, zullen moeten beschouwd worden de juridische grondslag te vormen van het onroerend complex.

NEERLEGGING PLANNEN, VERGUNNINGEN, VERSLAG AANDELEN,

In deze akte wordt verwezen naar de plannen van het gebouw, de stedenbouwkundige vergunning en verslag van de aandelen, gehecht aan de oorspronkelijke hoofdstatuten van het gebouw opgesteld ingevolge akte verleden voor notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 22 november 2018, om er één geheel mee te vormen:

- een kopie van de **stedenbouwkundige vergunning** uitgereikt door de Bestendige Deputaie van de provincie Vlaams-Brabant op 26 oktober 17 onder referte BA/31/17.

- een kopie van de **goedgekeurde plannen** gevoegd bij de voormelde stedenbouwkundige vergunning, te weten:

* inplantingsplan nieuw van 15 februari 2017 ;

* garage en riolering van 15 februari 2017 ;

* Niveau 0 van 17 november 2017 ;

* niveau 1 van 17 november 2017 ;

* niveau 2 van 15 februari 2017 ;

* niveau 3 van 15 februari 2017 ;

- een kopie van de **uitvoeringsplannen**

In deze akte wordt tevens verwezen naar het verslag van de aandelen en afbakeningplannen, gehecht aan de wijzigende hoofdstatuten van het gebouw heden opgesteld ingevolge akte verleden voor notaris Toon Bieseman te Grimbergen om er één geheel mee te vormen:

- de **afbakeningsplannen**, waarop tevens opgenomen het met redenen omkleed **verslag aangaande de toedeling van de aandelen** in de gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid conform artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door landmeter Diederik Taelmans te Grimbergen (Strombeek-bever), Jan Mulsstraat 132 bus 0201. Een exemplaar van deze plannen wordt door partijen ondertekend en aan deze akte gehecht, doch zal niet ter registratie worden aangeboden, en zal niet worden neergelegd op het hypotheekkantoor.

De plannen werd opgenomen in de databank van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte **23084/10224** en werden sindsdien niet meer gewijzigd. Voor deze plannen wordt de toepassing van artikel 26 derde lid 2° Wetboek van Registratierechten en wordt de overschrijving gevraagd conform 1, 4^{de} lid van de hypotheekwet.

I. BASISAKTE RESIDENTIE "KASTOR E"

Hoofdstuk I. Privatieve gedeelten

Sectie I. Principe

De delen van het deelgebouw die voor het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van een eigenaar, maken het voorwerp uit van een privatief eigendomsrecht, hierna privatieve kavel genoemd.

Sectie II. Privatieve eigendom

Volgende delen zijn onder meer, en voor zover ze in het Deelgebouw in kwestie worden uitgevoerd, voorwerp van privatief eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd:

1. Algemeen

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

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

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

- de installatie van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen;
- de platen die de naam aanduiden van de bewoners van de appartementen;
- de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijk net voor radio- en televisiedistributie;
- de kanalisaties voor de schouwen en verluchtungskanalen voor zover ze uitsluitend voor privatief gebruik bestemd zijn;

- de leidingen voor water, gas en elektriciteit voor zover ze uitsluitend voor privaat gebruik bestemd zijn;

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

3. Binnenmuren:

de binnenmuren en binnenafsluitingen (met uitzondering van de steunmuren, palen en betonbalken) die twee privaat kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels.

De beschrijving van de diverse privaat kavels is hierna opgenomen.

Sectie III. Samenvoeging of verdeling van privaat gedeelten

De bouwheer kan twee of meer privaat gedeelten tot één kavel omvormen, of een kavel in kleinere privaat opsplitsen enkel indien voldaan is aan de voorwaarden van 577-4, §1, 1° Burgerlijk Wetboek. Zoniet is een beslissing van de algemene vergadering, beslissend met een 4/5^{de} meerderheid vereist, en mits het bekomen van een wijzigende stedenbouwkundige vergunning indien vereist door de alsdan vigerende wetgeving.

Sectie IV. Beschrijving van de privaat kavels.

Dit gebouw wordt verder onderverdeeld in 1 commerciële unit en 11 appartementen als volgt:

- Op het gelijkvloers de commerciële unit E.Ha0.01 en 3 appartementen E.0.01, E.0.02 en E.0.03

- Op de eerste verdieping : 6 appartementen E.1.01, E.1.02, E.1.03, E.1.04, E.1.05 en E.1.06;

- Op de tweede verdieping : 2 appartementen E.2.01 en E.2.02;

Niveau 0

1. De commerciële unit E.Ha0.01, gelegen links in de het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 16, en omvattende :

a) in privaat en exclusieve eigendom:

de commerciële unit zelf ;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- negentig/tienduizendsten (90/10.000sten) in de algemene gemeene delen waaronder de grond.

- negentig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (90/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0017

2. Het appartement genummerd E.0.01, gelegen links in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 001, en omvattende :

a) in privaat en exclusieve eigendom:

inkom, leefruimte met terras, open keuken, nachthal, berging, badkamer, en twee slaapkamers, alsook het privaat en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd eenendertig/ tienduizendsten (131/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd eenendertig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (131/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0041

3. Het appartement genummerd E.0.02, gelegen rechts van appartement E.0.01, met adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 001, en omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, leefruimte met terras, open keuken, nachthal, berging, w.c., badkamer en twee slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd en tien/ tienduizendsten (110/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd en tien/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (110/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0042

4. Het appartement genummerd E.0.03, gelegen rechts van appartement E.0.02, met adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 002, en omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, hal, leefruimte met terras, open keuken, berging, nachthal, w.c., berging, badkamer, douchekamer en drie slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd zevenenvijftig/ tienduizendsten (157/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd zevenenvijftig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (157/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0043

Niveau +1

5. Het appartement genummerd E.1.01, gelegen links achteraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 101, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, hal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en één slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- negenentachtig/tienduizendsten (89/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- negenentachtig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (89/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0011

6. Het appartement genummerd E.1.02, gelegen links achteraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 103, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, nachthal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en twee slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd drieëndertig/ tienduizendsten (133/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd drieëndertig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (133/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0044

7. Het appartement genummerd E.1.03, gelegen rechts van appartement E.1.02, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 104, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en één slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zesenzeventig/ tienduizendsten (76/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- zesenzeventig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (76/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0012

8. Het appartement genummerd E.1.04, gelegen rechts van appartement E.1.03, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 102, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, leefruimte met terras, open keuken, bureau, nachthal, berging, w.c., badkamer en één slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd dertien/ tienduizendsten (113/10.00sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd dertien/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (113/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0045

9. Het appartement genummerd E.1.05, gelegen rechts van appartement E.1.04, met adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 101, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, leefruimte met terras, open keuken, nachthal, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd zestien/ tienduizendsten (116/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd zestien/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (116/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0013

10. Het appartement genummerd E.1.06, gelegen rechts in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 102, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, hal, leefruimte met terras, open keuken, berging, nachthal, w.c., berging, douchekamer, badkamer en drie slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd vierenzestig/ tienduizendsten (164/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd vierenzestig/ duizend vierhonderd tweeënzestigsten (164/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0046

Niveau +2

11. Het appartement genummerd E.2.01, gelegen vooraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 201, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, hal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en één slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vierennegentig/honderdduizendsten (94/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- vierennegentig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (94/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0047

12. Het appartement genummerd E.2.02, gelegen achteraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 202, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, nachthal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, douchekamer, badkamer en drie slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd negenentachtig/ tienduizendsten (189/10.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd negenentachtig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (189/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0048

Samenvattende tabel

Commerciële unit E.Ha0.01 :	90/1.462
Appartement E.0.01 :	131/1.462
Appartement E.0.02 :	110/1.462
Appartement E.0.03 :	157/1.462
Appartement E.1.01 :	89/1.462
Appartement E.1.02 :	133/1.462
Appartement E.1.03 :	76/1.462
Appartement E.1.04 :	113/1.462
Appartement E.1.05 :	116/1.462
Appartement E.1.06 :	164/1.462
Appartement E.2.01 :	94/1.462
Appartement E.2.01 :	<u>189/1.462</u>
Totaal :	1.462/1.462

Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke gedeelten

Naast de privatieve en uitsluitende eigendom van de vertrekken die de privatieve gedeelten samenstellen, is aan iedere privaatief nog een aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden, verder "gemene delen" genoemd.

Het totaal van de gemeenschappelijke delen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt duizend vierhonderd tweeënzestig (1.462).

Sectie I. Principe

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

Sectie II. Beschrijving gemeenschappelijke gedeelten

Hieronder zijn begrepen, voor zover uitgevoerd in het gebouw en zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd:

- de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk;
- de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas uitgevende op de gemeenschappelijke delen;
- de bekleding en de versiering van de gevels;
- het dak, de dakbekleding en afvoerbuizen;
- de deur die zich bevindt in de buitengevel, de gangen en de trappenhuisen;
- het hek- en traliewerk;
- de ruwbouw van de terrassen en de balkons;
- het algemeen rioleringsnet met zijn putten in de Residentie;
- de centrale verwarming in de gemeenschappelijke delen;
- de leidingen voor water, elektriciteit, gas, radio- en teledistributie, telefoon;
- het dak met zijn bekleding, de dakgoten en de afvoerbuizen;
- de schoorstenen en de ventilatiekanalen;
- de gemeenschappelijke delen van de installatie van de parlofoon en de bel;
- de inkomportalen en de inkomhallen op de gelijkvloerse verdieping;
- de trappen en traphallen;
- de liften en de liftinstallaties;

- in het algemeen alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één enkele kavel.

In de ondergrond van voorschreven onroerend goed wordt een garagecomplex opgericht dat het voorwerp is van afzonderlijke statuten en dus ook van een afzonderlijke rechtspersoon.

De betonnen vloerplaat boven het ondergronds complex wordt, zoals een scheidingsmuur, beschouwd als een gemeenschappelijk deel tussen het complex op de bovengrond en het complex in de ondergrond.

Op alle plaatsen waar de betonnen vloerplaat onderbroken wordt (dus niet aangelegd is), met name omwille van de aanwezigheid van koker en/of schachten van welke aard ook en voor welke doeleinden dan ook, inritten, toegangswegen tot de ondergrondse parkeergarage, dan wel uitritten, uitgangswegen uit de ondergrondse parking, traphallen of andere voorzieningen in de meest ruime zin en er zich derhalve openingen in de betonnen vloerplaat bevinden, wordt de scheidingslijn geacht horizontaal op dezelfde hoogte door te lopen. Deze (ter hoogte van de openingen in de vloerplaat) virtuele lijn wordt derhalve geacht zich op dezelfde hoogte te doen bevinden als de hoogte waarop de scheidingslijn zich in de betonnen vloerplaat bevindt. Deze betonnen vloerplaat, de grondvesten, de funderingen, de kolommen, de steunbalken en in het algemeen de betonconstructie die zich bevindt in de ondergrond en die dienstig is voor het deelgebouw erboven en verder ook nog een cabine voor een noodgenerator, zullen toehoren aan deze Deelgebouw. Zijn er meerdere deelgebouwen waaronder de garage zich bevindt , dan bevinden deze deelgebouwen zich bevinden in een toestand van gedwongen mede-eigendom, overeenkomstig het statuut van artikel 577-2 § 9 van het Burgerlijk Wetboek.

De kosten van onderhoud en herstelling van de constructies en ruimten die zich in deze toestand van gedwongen mede-eigendom bevinden zullen betaald worden ten belope van door de eigenaars van het (de) Deelgebouw(en) en door de eigenaars van het ondergronds complex, ieder voor een gelijk deel

De horizontale splitsing verplicht de eigenaars van de ondergrondse volumes tot het in stand houden van deze constructies, tenzij anders wordt overeengekomen met de eigenaars van de bovengrondse volumes.

Deze opsplitsing in bovengrondse en ondergrondse volumes heeft ook voor gevolg dat de eigenaars van het bovengronds complex het recht hebben om in de ondergrondse verdieping alle noodzakelijke aan- en afvoerleidingen te plaatsen voor water, gas, elektriciteit, afvoer van huishoudelijke afvalwaters en zo meer, doch op voorwaarde dat deze leidingen zodanig worden aangebracht dat zij het normaal gebruik van de ondergrond niet belemmeren.

De eigenaars van een kavel in de bovengrondse verdiepingen hebben eveneens het recht om naar de voormelde gemeenschappelijke lokalen gelegen in de kelderverdieping te gaan langs de manoeuvreerruimten, de gangen, de trappen en de liften, indien van toepassing.

Sectie III. Bepaling van het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen

Zoals hiervoor werd vermeld heeft iedere privatieve kavel een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het totaal van deze gemeenschappelijke delen bedraagt duizend vierhonderd tweeënzestig (1.462).

Voor de bepaling van dit aandeel werd rekening gehouden met de respectieve waarde van de privatieve delen; deze waarde werd bepaald op grond van een met redenen omkleed verslag van de architect en in functie van de netto-oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Dit verslag is gehecht aan de hoofdstatuten van het gebouwencomplex.

Hoofdstuk III. Wijziging aan bestek, plannen, voorbehouden rechten en diverse bepalingen

1. De bouwheer behoudt zich bij deze het recht voor om de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen:

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek van de bouwkunst;
- of omdat hij meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden;
- of, in de mate dat zij in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn, voor de commercialisering van het projet, en/of om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde van de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

2. Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de privatieve kavels of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

Alle maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en nationale reglementen vallen ten laste van mede-eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

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

4. In zover dit een wijziging van basisakte met zich meebrengt zijn evenwel de bepalingen van 577-4, §1, 1° Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Hoofdstuk IV. Bijzondere voorwaarden - Erfdienstbaarheden - nutsvoorzieningen

1. Recht van opstal, recht van erfpacht of verkoop voor de hoogspanningscabine in het voordeel van de nutsmaatschappij

In het gebouw van Residentie KASTOR E is er een lokaal bestemd voor de installatie en het in bedrijf houden van een gas- en/of een elektriciteitscabine met al zijn toebehoren evenals de aansluiting op het net bij middel van de leidingen naar de installatie, met alle voor de exploitatie nodige geacht erfdienstbaarheden.

Al de mede-eigenaars, ondertekenaars verlenen hierbij ten voordele van de intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische energie van het grondgebied van de gemeente Grimbergen door de desbetreffende intercommunale of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, een lokaal voor energiebedeling (elektriciteitscabine) aangeduid op het afbakeningsplan dat aan deze akte zal gehecht blijven.

De zijden en de afmetingen op het plan, kunnen enigszins verschillen met de werkelijkheid. De afmetingen van het desbetreffend lokaal waarvoor hier sprake, kunnen alleen wijzigen om technische redenen en alleen in samenspraak met en akkoord van de intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolger. Alle wijzigingen na uitrusting van het lokaal als elektriciteitscabine zijn uitgesloten.

Er wordt door de mede-eigenaars aan de comparante/bouwheer hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen.

De onkosten voor verzekering, ontvangst en jaarlijks nazicht van de distributiecabine door een aangenomen organisme vallen uitsluitend ten laste van de desbetreffende intercommunale of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers.

De desbetreffende intercommunale maatschappij zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van de energiebedeling.

De mede-eigenaars, ondertekenaars zulten de desbetreffende intercommunale en haar rechtsverkrijgers in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de desbetreffende intercommunale werd veroorzaakt.

Deze rechten worden ten voordele van intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers gevestigd, onverminderd alle rechten van de desbetreffende intercommunale en zonder enige nadelige erkenning, volgens statutaire bepalingen.

De intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers wordt uitdrukkelijk ontslagen tof bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen van het gebouw en die mogelijks ten laste van de ingelanden zouden gelegd worden. De intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers heeft dan ook geen zeggenschap in de vereniging der mede-eigenaars, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

Wanneer dezelfde intercommunale maatschappij of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers zou overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal de comparante (bouwheer) of haar rechtsopvolgers de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in zijn eigen voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de mede-eigenaars.

2. Erfdienstbaarheid in het voordeel van de nutsmaatschappij

Er wordt aan de desbetreffende intercommunale maatschappij of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers een erfdiensbaarheid van doorgang verleend zowel bij dag als bij nacht voor het lokaal, naar en van de straat, langs de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de daartoe voorzien van minimale doorgangen, meer bepaald ten voordele

van het personeel en alle andere aangestelde en van alle door deze personen te vervoeren materialen.

De toegang (mechanisch) tot de cabine moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. M.a.w. elektrische toegang/poort, alarmen, toegangscode, badges, en dergelijke zijn niet toegestaan.

De duur van deze vorm van erfdiensbaarheid is inherent verbonden met de duur van de energiebedeling.

Het is uitdrukkelijk verstaan dat het genot ondermeer inhoudt het opstellen, onderhouden, exploiteren en ter plaatse brengen van om het even welk zwaar middenspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de distributiecabine, alsook het plaatsen van elektriciteitskabels.

Voor al wat het materiaal betreft, wordt uitdrukkelijk verzaakt aan het recht van natrekking.

3. Hernieuwbare energie: plaatsing fotovoltaïsche cellen en warmtepompen

De bouwheer behoudt zich het recht voor om airco-installaties, warmtepompen, zonnepanelen, zonneboilers of gelijkaardige technische installaties op de daken te plaatsen, doch enkel indien voldaan is aan de voorwaarden van 577-4, §1, 1° Burgerlijk Wetboek.

Indien een mede-eigenaar een dergelijke installatie op het dak of elders wenst te plaatsen, kan dit enkel mits beslissing van de algemene vergadering van de betrokken Residentie en enkel op de daartoe door de bouwheer aangeduide daken.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Voorafgaandelijke opmerkingen

1. Reglement van mede-eigendom

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

2. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het kantoor rechtzekerheid

b. Zij draagt de benaming "*VME Residentie KASTOR E te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16*".

c. Zij heeft haar zetel te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16. Bij wijze van overgangsmaatregel en zolang er geen voorlopige syndicus werd aangesteld, wordt de zetel uit praktische overwegingen, tijdelijk gevestigd op de maatschappelijke zetel van de bouwheer.

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

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

e. Onverminderd artikel 577/9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Sectie I. Privatieve gedeelten

Artikel 1. Principe

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

Artikel 2. Vereniging of splitsing van kavels

De verdeling van een kavel of de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels kan slechts gebeuren mits beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 3. Bestemming van de privatieve gedeelten

Appartementen

De appartementen zijn enkel bestemd voor privé-bewoning.

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 betrokken kavels.

De uitoefening van een vrij beroep (kantoren en diensten) is toegelaten voor zover dit geen voor de bewoners van betrokken gebouw storende toeloop van bezoekers tot gevolg heeft en strookt met de vereisten in de stedenbouwkundige regelgeving.

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

Handelsruimte

In het handelsruimte op het gelijkvloers is wel handelsactiviteit toegelaten. Zijn evenwel uitgesloten :

- horecazaken,

- elke activiteit die geurhinder en/of nachtlawaai met zich meebrengt

Algemeen

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

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

Sectie II. Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4. Principes - Gebruik - Overtredingen

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

Bijzondere regels en verplichtingen worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

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

Artikel 5. Procedures

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder, zoals bepaald in artikel 577-9 §1 van het burgerlijk wetboek;

Iedere mede-eigenaar kan in rechte treden optreden, zoals bepaald in artikel 577-9 §2 en volgende van het burgerlijk wetboek.

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.

Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Sectie I. Gemeenschappelijke lasten

Artikel 6. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

De gemeenschappelijke lasten worden door elke medeeigenaar gedragen in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij anders bepaald in deze statuten.

Wanneer de lasten van een gemeenschappelijk deel uitsluitend ten laste worden gelegd van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De gemeenschappelijke kosten verbonden aan de gemene delen van het onroerend complex zullen verdeeld worden overeenkomstig de hiervoor aangegeven eenheden in de gemene delen en overeenkomstig de hierna vermelde principes.

Artikel 7. Opsomming – Onderverdeling van de gemeenschappelijke lasten

I. Samenstelling van de lasten

De gemeenschappelijke lasten worden onderverdeeld in twee categorieën, naargelang zij *door ALLE* of *DOOR EEN GEDEELTE* van de mede-eigenaars gedragen worden.

§ 1. Categorie I – algehele gemeenschappelijke lasten

De algehele gemeenschappelijke lasten zijn de lasten die gedragen worden door ALLE mede-eigenaars van de groep van gebouwen naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- a) de kosten van administratie van de mede-eigendom, daaronder de begrepen de vergoeding van de syndicus.

- b) de uitgaven voor het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de gemeenschappelijke delen zoals beschreven in deze basisakte, voor zover er in deze basisakte niet wordt van afgeweken.
- c) de uitgaven van verbruik, herstel, onderhoud en vernieuwing van de gemeenschappelijke installaties, gebruikt door alle mede-eigenaars.
- d) de schadeloosstellingen verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars.
- e) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen.
- f) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.
- g) belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een mede-eigenaar worden gebracht.
- h) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke delen en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.
- i) de kosten van heropbouw van de Residentie alsook al zijn Deelgebouwen zoals in onderhavige en/of latere akten vermeld.

§ 2. Categorie II - bijzondere gemeenschappelijke lasten per Deelgebouw

1° Door alle mede-eigenaars

De hierna vermelde bijzondere gemeenschappelijke lasten zijn de lasten die gedragen worden door alle mede-eigenaars voor DEELGEBOUWEN A tot en met F naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Worden aanzien als bijzondere gemeenschappelijke lasten van een Deelgebouw A tot en met F:

- a) de uitgaven voor het onderhoud, het herstel en de vernieuwing aan de gemeenschappelijke inkomdeuren, inkomhallen, inkomssassen, terrassen, balkons en vensters, de (voet)paden, de lucht-, schouw- en leidingkokers, en meer algemeen alle onderscheiden gemeenschappelijke delen eigen aan een Deelgebouw.
- b) de uitgaven voor het verbruik van water en elektriciteit voor het onderhoud en de verlichting van de gemeenschappelijke delen van een Deelgebouw.
- c) de kosten voor reiniging, onderhoud, herstelling en vernieuwing van een Deelgebouw.
- d) de kosten voor het beheer, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de liften in het Deelgebouw.

Evenwel zal elk DEELGEBOUW A tot en met F vijfentwintig percent (25%) van deze bijzondere gemeenschappelijke lasten doorrekenen aan DEELGEBOUW P als tussenkomst in de kosten voor het gebruik van de inkomhallen en de verticale circulatie (trap, lift) van en naar de parking.

II. Bijdrage in de lasten.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars volgens ieders aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen, en in de bijzonder gemeenschappelijke delen per deelgebouw.

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 onroerend complex 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 een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 8. Verdeling en vereffening

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

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgesteld, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

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

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

Artikel 9. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

Sectie II. Gemeenschappelijke ontvangsten

Artikel 10. Principe

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

Artikel 11. Werkkapitaal

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

Artikel 12. Reservekapitaal

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van de periodieke inbrengen van gelden voor de vorming van het reservekapitaal bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Sectie III. Gedwongen invordering - Rechtstreekse inning bij de huurders

Artikel 13. Gedwongen invordering

1. Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus

wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemeenschappelijke lasten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2.

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

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

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

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

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

4. De syndicus kan bovendien een bijkomend bedrag van vijftien euro (€ 15,00) vorderen bij de eerste herinnering, van twintig euro (€ 20,00) bij de tweede herinnering, van vijftig euro (€ 50,00) bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) dossierkosten voor elk geschil dat aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars zou worden overgemaakt.

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

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

De syndicus mag de mede-eigendom vertegenwoordigen bij de verkoop op beslag.

Artikel 14. Rechtstreekse inning bij de huurders

De syndicus heeft juridisch slechts een band met de mede-eigenaars.

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

Sectie IV. Eigendomsoverdracht

Artikel 15. Overgang bij overlijden of onder de levenden.

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden na het overlijden van de mede-eigenaar, hun erfrechtelijke hoedanigheid rechtvaardigen tegenover de syndicus door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de nalatenschap.

Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling overdracht of licitatie, moet de syndicus hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van de ingenottreding.

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

2. Bij overdracht onder levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden voorzien in artikel 577-11, §2, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek vanaf de datum van de overdracht, dit alles onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld.

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.

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

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

De kosten voor de mededeling van de krachtens dit artikel te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

3. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

Hoofdstuk III. Verzekeringen

Artikel 16. Risico's

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

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het gebouw dekken, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het mogelijk verhaal van de burens en het

wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling.

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

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

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

Artikel 17. Afsluiting van de polissen

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

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

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

Hoofdstuk IV. Vernieling van de gebouwen

Artikel 18. Principes.

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

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

2. Indien wordt beslist tot de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn, kan een mede-eigenaar afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie

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

Artikel 19. Heropbouw – Kosten.

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

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

2. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het herbouwen te

dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de constructies.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest berekend op basis van de wettelijke intrestvoet.

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

Hoofdstuk VII. Slotbepalingen

Artikel 20. Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen

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

2. Daarenboven moet een reglement van inwendige worden opgesteld bij onderhandse akte. Dit reglement van interne orde bevat minstens :

1° 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 577-7, § 1, 1°, c);

2° 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;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

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

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

Artikel 21. Keuze van woonplaats

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

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

Hoofdstuk VIII. Overgangsbepalingen en Diversen

Artikel 22. Overgangsbepalingen

1. De eerste syndicus wordt aangesteld door de bouwheer die zijn vergoeding vrij bepaalt.

De mede-eigenaars zullen over deze benoeming worden ingelicht. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

2. In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 16 en 17 hiervoor, kunnen de eerste polissen onderschreven worden door de bouwheer, of door de voorlopig aangestelde syndicus, zonder tussenkomst van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Die eerste polissen moeten geëerbiedigd worden door de mede-eigenaars voor de termijn waarvoor ze werden afgesloten.

Deze kunnen echter steeds aangevuld worden door andere polissen, te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

III. ALGEMENE BEPALINGEN

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de privatieve gedeelten in onderscheiden afzonderlijke goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder levenden als wegens overlijden.

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

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

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

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

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

IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

Vermits deze basisakte de juridische verdeling in kavels van de op te richten gebouwen verwezenlijkt, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de verschillende kavels die voortspuiten uit de aard en de indeling van de gebouwen zelf, ze vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders zoals bepaald in artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, en in de plannen aan de akte houdende neerlegging plannen verleden voor de werkende notaris op heden.

Dit geldt onder meer:

- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, luchtkokers, riolen en andere gemeenschappelijke nutsvoorzieningen;
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschappelijke delen en die niet privaat zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water, elektriciteit, telefoon, antennes voor radio en televisie of andere, luchtkokers en schouwven, evenals voor het

onderhoud ervan;

- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden die bestaan tussen de privatieve gedeelten onderling, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten, en die voortvloeien uit de plannen van de constructie, of zelfs uit het gebruik van de privatieve gedeelten of van de gemeenschappelijke gedeelten.

AFDELING II - VOLMACHT

I. VOLMACHT TOT VERKOPEN

De partijen, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij onherroepelijk volmacht met recht van in de plaatsstelling aan:

- 1) de heer Neil UYTTERSROT, geboren te Aalst op 30 augustus 1975, nationaal nummer 75.08.30-311.32, wonende te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84.
- 2) mevrouw VERHAEREN Caroline Maria Maurice, geboren te Vilvoorde op 8 juni 1970, rijksregister nummer : 70.06.08-312.87, wonende te 1910 Kampenhout, Zeypestraat 78.
- 3) de heer VANDERVEKEN Freddy Louis Antoine Victor, geboren te Anderlecht op 24 februari 1958, nationaal nummer 58.02.24-357.58, wonende te Grimbergen (Strombeek-Bever), Hazenstraat 12.
- 4) mevrouw Christel VERREZEN, wonende te Kapelle-op-den-Bos, Jan Van Ecykstraat 10;
- 5) mevrouw Christiane SEGERS, wonende te Mechelen (Leest), Juniorsweg 37;
- 6) mevrouw Anne-Marie JACOBS, wonende te Asse (Zellik), Monseigneur Denayerlaan 2;
- 7) mevrouw Els RYDANT, wonende te Willebroek (Tisselt), Bruelenhof 4 ;
- 8) de heer Kevin VERHAEGHE, wonende te 1951 Grimbergen (Humbeek), Meidoornlaan

Die elk afzonderlijk en alleen kunnen optreden, en met recht van indeplaatsstelling, die zij gelasten voor hen en in hun naam:

- a) De privatieve loten met de daarbij horende aandelen in mede-eigendom van het onroerend complex te verkopen, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling in de vormen, in één of meerdere akten, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- b) Het onroerend complex te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle basisakten en statuten met bijhorend reglement van mede-eigendom en soortgelijke authentieke akten te verlijden daaronder begrepen de wijzigende en verbeterende akte(n); de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; de oorsprong van eigendom vast te stellen;
- c) alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- d) Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom op te stellen.

- e) De lastgevers 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 voor 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, er kwijting en ontlasting van te geven met of zonder in de plaats stelling.
- f) Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlaten van verzet, inbeslagnemingen en andere beletsels, 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 rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- g) Van de kopers alle anderen waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of de uitvoering van verbintenissen.
- h) Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welke betwistingen ook, te dagvaarden en voor het gerecht 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, gerechtelijke rangregeling; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.
- i) Wanneer één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- j) Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, 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 indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

II. VOLMACHT TOT HYPOTHEKEREN

De partijen, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij onherroepelijk volmacht met recht van in de plaatsstelling aan:

- 1) de heer Neil UYTTERSROT, geboren te Aalst op 30 augustus 1975, nationaal nummer 75.08.30-311.32, wonende te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84.
- 2) mevrouw VERHAEREN Caroline Maria Maurice, geboren te Vilvoorde op 8 juni 1970, rijksregister nummer : 70.06.08-312.87, wonende te 1910 Kampenhout, Zeypestraat 78.
- 3) de heer VANDERVEKEN Freddy Louis Antoine Victor, geboren te Anderlecht op 24 februari 1958, nationaal nummer 58.02.24-357.58, wonende te Grimbergen (Strombeek-Bever), Hazenstraat 12.
- 4) mevrouw Christel VERREZEN, wonende te Kapelle-op-den-Bos, Jan Van Ecykstraat 10;
- 5) mevrouw Christiane SEGERS, wonende te Mechelen (Leest), Juniorsweg 37;
- 6) mevrouw Anne-Marie JACOBS, wonende te Asse (Zellik), Monseigneur Denayerlaan 2;

7) mevrouw Els RYDANT, wonende te Willebroek (Tisselt), Bruelenhof 4 ;

8) de heer Kevin VERHAEGHE, wonende te 1951 Grimbergen (Humbeek), Meidoornlaan

Die elk afzonderlijk en alleen kunnen optreden, en met recht van indeplaatsstelling, die hij gelast om voor hem en uit zijn naam:

Over te gaan tot het onderhandelen en aangaan en van één of meerdere financieringen bij één of meerdere banken of kredietverstrekkers, voor een bedrag dat de lasthebber zal goedvinden ter financiering van de realisatie van het onroerend complex.

Om tot zekerheid van de aangegane financieringen:

a) De opgerichte of nog op te richten opstallen van het onroerend complex met hypotheek te bezwaren in voordeel van de bankinstellingen-uitleners en/of in het voordeel van de kredietverstrekkers;

b) En/of een akte hypothecaire volmacht te ondertekenen in het voordeel van de bankinstellingen-uitleners en/of van de kredietverstrekkers met als voorwerp voormelde grond en de opgerichte of nog op te richten opstallen.

c) Over te gaan tot inpandgeving van de schuldvorderingen van de bouwbeer op de huidige en toekomstige kopers van de privatieve kavels van het onroerend complex en over te gaan tot inpandgeving van de tegoeden op projectrekening waarop alle huidige en toekomstige kopers van de privatieve kavels van het onroerend complex de prijs van de door hen aangekochte privatieve kavels zullen dienen te betalen.

d) Wanneer een of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

e) Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, 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 indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

III. VOLMACHT TOT VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID

De partijen, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij onherroepelijk volmacht met recht van in de plaatsstelling aan :

1) de naamloze vennootschap HOMEGROUND, voornoemd

Voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van doorgang op een strook grond (exacte ligging, breedte en omvang nader te bepalen in functie van de aan te leggen wegenis) over de perceelsgrens tussen enerzijds het perceel 70F4 (eigendom aanpalers - consoorten Hermans) en anderzijds percelen Homeground (70P2 en 70N4). Deze erfdienstbaarheid zal wederzijds zijn, met name dat de eigenaars van het perceel 70F4 eveneens een erfdienstbaarheid van doorgang aan percelen 70P2 en 70N4 zullen verlenen in de mate dat de aan te leggen wegenis gelegen is op perceel 70F4.

Deze volmacht omvat eveneens een recht van opstal ten gunste van Homeground en/of de naamloze vennootschap Smarthome, om op kosten van Homeground/Smarthome een wegenis aan te leggen (inclusief daarbij horende infrastructuur, nader te bepalen door Homeground/Smarthome) over de strook grond waarop de erfdienstbaarheid zal gevestigd worden. Het recht van opstal met betrekking tot de aanleg van de wegenis zal kosteloos zijn en zal eindigen bij de voorlopige oplevering van de wegenis. De lasten en verplichtingen inzake onderhoud van de wegenis zullen vanaf de voorlopige oplevering ervan voor de helft rusten op de Vereniging der mede-eigenaars van de 'RESIDENTIE

KASTOR', en voor de andere helft op de eigenaars van het perceel 70F4 (en/of hun rechtsopvolgers).

Deze volmacht zal in elke verkoopakte worden opgenomen.

DEEL III - SLOTVERKLARINGEN

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

AKKOORD - VOLLEDIGE EN DEFINITIEVE AANVAARDING

De verschijner verklaart dat ingeval de bepalingen en voorwaarden van onderhavige akte zouden afwijken van eerder gesloten overeenkomsten met hetzelfde voorwerp, onderhavige akte de exacte wilsuiting weergeeft van de verschijner en voorrang heeft.

GERECHTELIJKE GESCHILLEN

De verschijner verklaart geen kennis te hebben van een hangende gerechtelijke procedure welke het genot of de vaststelling van de statuten van het goed zou kunnen verhinderen.

BEKWAAMHEID

De verschijner verklaart:

- bekwaam te zijn;

- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan; niet failliet verklaard te zijn; geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen); geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen; in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van zijn goederen;

- dat zijn identiteit, verschijning en/of vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is;

KEUZE VAN WOONPLAATS

Ter uitvoering dezer kiest de verschijner woonplaats in zijn onderscheiden woning of maatschappelijke zetel.

VERKLARING PRO FISCO

De verschijner verklaart dat de instrumenterende notaris hem voorlezing heeft gegeven van het artikel 203 eerste alinea van het wetboek der registratierechten houdende beteugeling van de prijsbewimpelingen.

De verschijner verklaart daarop in toepassing van artikel 168 van het Registratiewetboek de waarde van het in onderhavige akte gevestigde opstalrecht (ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking), inclusief alle lasten, te schatten op vijfhonderd euro.

BURGERLIJKE STAND

De notaris bevestigt, op zicht van de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en van de door de wet vereiste stukken, met betrekking tot de verschijner in deze, de identiteit en de juistheid voor de natuurlijke personen van naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en voor de rechtspersonen van naam,

rechtsvorm, zetel, datum van oprichting en BTW- of rijksidentificatienummer, zoals vermeld. Het nationaal nummer werd vermeld met uitdrukkelijke toestemming van de verschijner.

AUTHENTIEKE AKTE - UITVOERBAARHEID

De verschijner verklaart en bevestigt overeenkomstig artikel 19 van de wet op het Notarisambt dat, wanneer in onderhavige akte wordt verwezen naar een vroeger verleden akte, deze werd toegelicht en dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

ONTWERP AKTE

De verschijner verklaart een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, meer dan vijf werkdagen vóór het verlijden van de akte.

SLOTBEPALINGEN

De verschijner bevestigt dat de notaris hem naar behoren heeft voorgelicht over de rechten, plichten en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem dienaangaande op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Hij erkent dat de notaris hem er op heeft gewezen dat wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige belangen vaststelt, hij de verschijner hierop moet wijzen en hem moet meedelen dat hij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Daarop heeft hij uitdrukkelijk verklaard dat er in onderhavige akte geen sprake is van tegenstrijdigheid van belangen en dat hij alle bedingen, opgenomen in onderhavige akte als evenwichtig beschouwen en aanvaarden.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het geïnde recht op geschriften bedraagt vijftig euro en zal betaald worden op aangifte van ondergetekende notaris Bieseeman.

WAARVAN AKTE

Verleden te Grimbergen (Humbeek), ter studie van de instrumenterende notaris, op datum als hoger vermeld.

En na voorlezing van de wijzigingen aan het verzonden ontwerp, evenals van de vermeldingen bedoeld in artikel 12, eerste en tweede lid van de organieke wet van het notariaat en na integrale toelichting waarvan, hetgeen bij deze uitdrukkelijk wordt erkend door de partijen in deze, hebben zij met ons, Notaris, ondertekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Registratiereelaas

Akte van notaris Toon BIESEMAN te Humbeek van 27-02-2019, repertorium 2019/130

Blad(en): 36 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VILVOORDE op achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 2535

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

Registratiereelaas

Annex.-2019/130-VILVOORDE_AA

Bijlage aan akte van notaris Toon BIESEMAN te Humbeek van 27-02-2019, repertorium 2019/130

Blad(en): 4 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VILVOORDE op
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 0567

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De Ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Toon BIESEMAN te Humbeek van 27-02-2019, repertorium 2019/130

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid VILVOORDE

Achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019)

Ref. : 53-T-28/02/2019-01886

Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)

Forfaitaire retributie € 230,00

Totaal € 230,00

De hypotheekbewaarder

VOOR EENSLUIDENDE EXPEDITIE