

STATUTEN**2140466/kh**

Residentie "Den Biezerd"
Niel, Rector De Somerstraat
11 maart 2015 - rep.n°

Het jaar tweeduizend vijftien.

Op elf maart,

Voor mij, **Dick Van Laere**, geassocieerd notaris te Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 162/2 en notaris Ludo Lamot te Niel;

IS GEKOMEN:

1. De naamloze vennootschap "**GANDS VASTGOED**", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, London Tower 18de verdieping, Londonstraat 60 bus 185, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0808.068.297 RPR Antwerpen.

De vennootschap werd opgericht blijkens akte verleden voor notaris COPPENS Tom te Vosselaar op 26 november 2008, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 december 2008 onder nummer 08189598, laatst gewijzigd bij proces-verbaal van 1 augustus 2012, gehouden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 augustus 2012 onder nummer 12142179.

De vennootschap wordt hier vertegenwoordigd door mevrouw VAN MECHELEN Lien, geboren te Kapellen op 20 maart 1984, wonende te 2950 Kapellen, Platanendreef 12, identiteitskaart met nummer 591-0739931-20, rijksregisternummer 84.03.20-262.50, ingevolge volmacht verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 13 februari 2015, waarvan een afschrift aan deze akte gehecht wordt.

hierna samen ook genoemd "de grondeigenaar" of "comparant sub 1".

2. Naamloze vennootschap "**HUYBRECKX**" met maatschappelijke zetel te 2300 Turnhout, Kastelein 57, ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen BTW BE 0404.157.725 RPR Turnhout.

De vennootschap werd opgericht blijkens akte verleden voor notaris Paul Huygebaert te Herentals op veertien maart negentienhonderd vierenzestig, gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van vier april daarna, onder nummer 7413.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Filip Holvoet te Antwerpen op 16 oktober 2013, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 14 november 2013 onder nummer 13171915.

De vennootschap wordt hier vertegenwoordigd door de heer VAN ELST Carl Emanuel Josée, geboren te Turnhout op 16 mei 1975, wonende te 3920 Lommel, Luikersteenweg 291, ingeschreven in het rijksregister onder nummer 75.05.16-077.83, ingevolge volmacht verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 16 februari 2015, waarvan een afschrift aan deze akte gehecht wordt.

De voornoemde onder 2 hierna ook genoemd "de bouwheer" of "comparant sub 2".

Ontwerp – toelichting - voorlezing

Het ontwerp van deze akte werd vooraf naar de partijen personen verzonden. De comparanten erkennen het ontwerp ontvangen te hebben. Zij verklaren aldus op voorhand voldoende geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het ontwerp,

ook als zij dit minder dan vijf werkdagen vóór vandaag zouden ontvangen hebben. Op vraag van ondergetekende notaris, verklaren zij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

I.ONROEREND GOED

De comparant sub 1 verklaart eigenaar te zijn van:

GEMEENTE NIEL

1. Een perceel projectgrond bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning gelegen aan de **Rector De Somerstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van duizend vijfhonderdachtien komma zevenenzeventig vierkante meter (1.518,77m²), zoals het perceel aangeduid staat als lot 28 op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureel Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 14 januari 2014.

2. Een perceel projectgrond bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning gelegen aan de **Rector De Somerstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 130/B voor een oppervlakte volgens meting van duizend tweehonderd en elf komma vijfenveertig vierkante meter (1.211,45m²), zoals het perceel aangeduid staat als lot 29 op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureel Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 17 januari 2014.

3. Een perceel projectgrond bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning gelegen aan de **Rector De Somerstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 130/B voor een oppervlakte volgens meting van duizend vierhonderdnegenentwintig komma achtenveertig vierkante meter (1.429,48 m²), zoals het perceel aangeduid staat als lot 30 op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureel Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 20 januari 2014.

De verkavelingsakte van voormelde percelen werd verleden voor notaris Lamot te Niel op 1 december 2010, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-28/12/2010-22595.

II.DERTIGJARIG BEWIJS VAN EIGENDOM

Voormeld eigendom hoort toe aan de comparant sub 1, als volgt:

Voorgeschreven lot 28 hoort toe aan de naamloze vennootschap GANDS VASTGOED om het verkregen te hebben van KERKFABRIEK ONZE LIEVE VROUW GEBOORTE NIEL met zetel te Niel blijktens akte verleden voor notaris Ludo Lamot te Niel en geassocieerd notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 31 januari 2014, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-24/02/2014-03573.

De Kerkfabriek, voormeld, was eigenaar van voormeld eigendom om het onder grotere oppervlakte, en samen met andere goederen te hebben verkregen, sedert meer dan dertig jaar vanaf heden.

Voorgeschreven lot 29 en 30 hoort toe aan de naamloze vennootschap GANDS VASTGOED om het verkregen te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DEN BIEZERD VASTGOED met zetel te Kapellen blijktens akte verleden voor notaris Ludo Lamot te Niel en geassocieerd notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 31 januari 2014 overgeschreven op het derde

hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-24/02/2014-03574.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Den Biezerd Vastgoed, voormeld, werd eigenaar van voormelde goederen:

- deels om deze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de "KERKFABRIEK ONZE LIEVE VROUW GEBOORTE NIEL", voornoemd, ingevolge akte verleden voor notaris Ludo Lamot, te Niel, op 21 juni 2010, overgeschreven ter derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 8 juli daarna, met referte 59-T-08/07/2010-11561.

Daarvoor hoorde voorgescreven eigendom toe aan de "Kerkfabriek Onze Lieve Vrouw Geboorte", voormeld, om deze onder grotere oppervlakte, en samen met andere goederen te hebben verkregen, sedert meer dan dertig jaar vanaf heden.

- deels om deze onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de heer VAN IMPE Raoul Gerard Clement Jules te Brasschaat blijkens akte verleden voor geassocieerd notaris Filip Holvoet te Antwerpen op 5 maart 2008, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-05/02/2008-04208.

III. BODEMDECREET

1. De grondeigenaar verklaart dat naar zijn weten in het eigendom, **geen inrichting** gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan veroorzaken aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere regelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De grondeigenaar verklaart dat het goed bij zijn weten geen risicogrond is in de zin van het bodemdecreet.

3. In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks verklaart de grondeigenaar dat in het goed **geen stookolietank** aanwezig is.

4. De grondeigenaar verklaart dat OVAM op 19 september 2014 voor het goed **twee bodemattesten** heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt :

"2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

*5. Uit de brieven van de gemeente Niel de dato 1 oktober 2014 blijkt dat voor dit eigendom **geen vergunning** werd afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek.*

IV. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

De comparanten verklaren :

- dat er hem **geen** rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve rangschikking werd betekend in het kader van regelgeving op de **bescherming van monumenten**, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied;
- dat er hem **geen** betekening werd gedaan van een **onteigeningsbesluit, rooilijn, opeisingrecht** ten aanzien van verlaten gebouwen of enig ander overheidsbesluit terzake;
- dat het eigendom naar zijn weten **niet is opgenomen op een inventaris** van leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is; **behoudens** de opname van de percelen in het **register van onbebouwde percelen** sedert 18 april 2013.
- dat hij voor alle door hem of in zijn opdracht uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige vergunningen werden bekomen en dat tevens, voor zover hem bekend, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van **een bouw misdrijf**.

De stad/Gemeente waarin het goed gelegen is, beschikt over een **goedgekeurd plannen- en vergunningenregister**, waarvan sprake in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vanaf nu 'Vlaamse Codex' genoemd).

- Het **stedenbouwkundig uittreksel** werd afgeleverd door de gemeente Niel in dato van 1 oktober 2014.

In toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex wordt vermeld:

1. dat voor vermeld onroerend goed volgende bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunning werden afgeleverd:
 - dossiernummer: 2012/100, het bouwen van 4 ééngezinswoningen, 8 appartementen en een ondergrondse parkeergarage, vergund op 19 februari 2013;
 - dossiernummer: 2014/35, **het bouwen van assistentiewoningen en ondergrondse parkeergarage**, vergund op **12 augustus 2014**.
 2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is met de benaming gebruikt in het plannenregister is: volgens het gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979: woongebied;
 3. dat er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;
 4. dat naar zijn weten er op de goederen geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1;
 5. dat het eigendom deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling; den Biezerd nummer 083/0063 de dato 19 januari 2010.
 6. dat voor voormeld goed nog geen as-builtontest is uitgereikt.
- Uit voormeld uittreksel blijkt onder meer nog dat het onroerend goed:
1. gelegen is in een woningbouwgebied;
 2. gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: "GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN" – de dato 19 juni 2009;
 3. gelegen is in een rooilijnplan Edward Claessenslaan en omgeving KB 18 januari 1938;

Ondergetekende notaris wijst partijen op **artikel 4.2.1** van de Vlaamse Codex, dewelke de vergunningsplichtige werken opsomt.

Risicozone voor overstromingen (Wet op de Landverzekeringsovereenkomst):

Ondergetekende notaris geeft de comparanten uitleg over het decreet integraal waterbeleid waarin volgende definities zijn opgenomen:

* effectief overstromingsgevoelige gebieden : zijn gebieden die recent nog onder water liepen of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt;

* mogelijk overstromingsgevoelige gebieden: zijn gebieden die overstroomden uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk;

* afgebakende overstromingsgebieden: er zijn momenteel 13 overstromingsgebieden afgebakend in de bekkenbeheerplannen;

* afgebakende oeverzones: er zijn momenteel 2 afgebakende oeverzones (oeverzone Dijle en oeverzone Molenbeek).

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de informatie verstrekt door de Vlaamse Overheid (www.integraalwaterbeleid.be) dat het goed:

1° niet gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

3° gelegen is in een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd en/of kan worden en als zodanig krachtens artikel 68-7 van de wet op de Landverzekeringsovereenkomst bij Koninklijk Besluit als **risicozone** werd afgebakend.

Ondergetekende notaris wijst er de koper ter informatieve titel op dat het goed gelegen is in een **recent overstroomd gebied en van nature overstroombaar gebied**.

Voorkooprecht

Ondergetekende notaris minuuthouder geeft de comparanten uitleg over de mogelijke conventionele en wettelijke voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprechten.

De comparanten verklaren **geen** kennis te hebben als dat het onroerend goed bezwaard is met enig **wettelijk of conventioneel voorkoop-**, voorkeur- of wederinkooprecht.

Bosdecreet

De comparanten verklaren dat het eigendom niet onder toepassing van het **bosdecreet** valt.

V.ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bestemming van de huisvader

Door de juridische verdeling van het eigendom in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, bestaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het

eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt ondermeer :

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan.
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

2.Vroegere akten

In de akte verleden voor notaris Ludo Lamot te Niel en geassocieerd notaris Dick Van Laere te Antwerpen op op 31 januari 2014, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"Voor alle algemene en zelfs de meest bijzondere voorwaarden en bepalingen aangaande de toestand van het goed, verwijzen partijen naar:

a) De **akte van neerlegging verkavelingsvergunning** en de daaraan gevoegde stukken en nemen er onvoorwaardelijk genoeg mede verleden voor ondergetekende notaris op 1 december 2010, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-28/12/2010-22595.

b) De akte verleden heden voorafgaandelijk dezer, voor ondergetekende notaris, nog over te schrijven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, hierna letterlijk:

*"In aanvulling en verduidelijking op hetgeen hiervoor uiteengezet, komen partijen overeen dat de ondergrondse inrit onder lot 6 niet alleen voor de eigenaars van lot 6, maar eveneens voor **de eigenaars van de loten 28, 29 en 30 van de verkaveling, een recht van toegang/uitgang geeft via de Blauwbrugstraat onder lot 6** zoals aangeduid op het plan V-141.001-1-01D aangehecht aan gemelde verkavelingsakte van 1 december 2010.*

Dit recht van overgang zal in de statuutakte van de gebouwen op te richten op de loten 28, 29 en 30, onder meer wat betreft haar omvang en gebruik, meer nauwkeurig worden omschreven.

Deze gebruiksrechten zijn tegenstelbaar aan elke titularis van een "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning."

De voormelde **akte van neerlegging verkavelingsvergunning** wordt **bij deze akte gevoegd als bijlage E.**

De comparanten verklaren dat sinds vermelde akte bij hun weten geen erfdienstbaarheden werden overeengekomen met wie ook; zij verklaren er ook geen andere te kennen, tenzij in deze akte vermeld. Zij verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het goed.

De toekomstige kopers worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de comparanten betreffende het eigendom, zonder mogelijkheid van verhaal of vergoeding tegen de comparanten.

3. Nieuw te vestigen erfdiensbaarheden

Uitwerking recht van toegang / uitgang via de blauwbrugstraat onder lot 6

Is hier tussengekomen:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**DEN BIEZERD VASTGOED**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2950 Kapellen, Jozef Mulslaan 8, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder nummer BTW BE 895.798.661 RPR Antwerpen.

Oprichting blijkt uit akte verleden voor geassocieerd notaris Filip Holvoet, te Antwerpen op 15 februari 2008, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 februari daarna onder nummer 08032001.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 7.2 van de statuten, door haar zaakvoerder, te weten: de heer MEUWESE Jheroen Boudewijn Atilla, geboren te 's Hertogenbosch (Nederland) op 7 juni 1963, wonende te 2950 Kapellen, Jozef Mulslaan 8, paspoort nummer B11.3220723 geldig tot 25 oktober 2016.

Welke verklaart eigenaar te zijn van:

GEMEENTE NIEL

1) Een perceel bouwgrond bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning gelegen aan de **Blauwbrugstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van 217,15m² zoals het perceel aangeduid staat als **lot 6** op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureau Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 27 februari 2009, dat aan voormelde verkavelingsakte is gehecht.

2) Een perceel bouwgrond bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning gelegen aan de **Blauwbrugstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van 395,89m² zoals het perceel aangeduid staat als **lot 1** op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureau Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 27 februari 2009, dat aan voormelde verkavelingsakte is gehecht.

3) Een perceel bouwgrond gelegen aan de **Blauwbrugstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van 165m² zoals het perceel aangeduid staat als **lot 2** op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureau Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 27 februari 2009, dat aan voormelde verkavelingsakte is gehecht.

4) Een perceel bouwgrond gelegen aan de **Blauwbrugstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van 165m² zoals het perceel aangeduid staat als **lot 3** op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureau Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 27 februari 2009, dat aan voormelde verkavelingsakte is gehecht.

5) Een perceel bouwgrond gelegen aan de **Blauwbrugstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van 165m² zoals het perceel aangeduid staat als **lot 4** op een

opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureel Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 27 februari 2009, dat aan voormelde verkavelingsakte is gehecht.

6) Een perceel bouwgrond gelegen aan de **Blauwbrugstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van 165m² zoals het perceel aangeduid staat als **lot 5** op een opmetingplan opgemaakt door landmeter – expert Bart Palmers, Studiebureel Stokmans naamloze vennootschap te Kapellen op 27 februari 2009, dat aan voormelde verkavelingsakte is gehecht.

De comparanten verwijzen naar de erfdienstbaarheid met betrekking tot de ondergrondse garage opgenomen in voormelde verkavelingsakte. Hierin is tevens voorzien dat de erfdienstbaarheid verder uitgewerkt zal worden in de basisakte.

Comparanten verklaren dan ook dat deze erfdienstbaarheid thans zal luiden als volgt:

1) Een **erfdienstbaarheid van overgang wordt gevestigd om vanuit de parkeergarage (loten 28, 29 en 30) de straat te bereiken en andersom.**

De erfdienstbaarheid loopt over en onder lot 6 (**lijdend erf**), doch met uitsluiting van de nog op te richten fietsenberging onder dit hellend vlak deel uitmakend van lot 6, ten voordele van residentie "Den Biezerd" (**heersend erf**) (zijnde de loten 28-29 en 30 uit voormelde verkaveling) en is aangeduid in paarse kleur op het plan, bijlage F, welk geregistreerd werd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11030-10176.

Dit onder **volgende voorwaarden**:

- Een eeuwigdurend recht van overgang en doorgang wordt toegestaan om 24u op 24u vanuit de parkeergarage de straat te bereiken en andersom.
- De overgang mag op geen enkele wijze de activiteiten van de eigenaar van het lijdend erf hinderen.
- Het is niet toegelaten op de in- en uitrit te parkeren of stil te staan, of deze op enige andere wijze te blokkeren.
- Het recht van overgang is niet exclusief. De eigenaar van het lijdend erf behoudt het recht om de betrokken stroken zelf vrij te gebruiken of te laten gebruiken door derden zonder evenwel het gebruik door het heersend erf te hinderen.
- Het is de eigenaar van het lijdend erf niet toegestaan de toegang te blokkeren of af te sluiten.
- Bijgevolg zijn de toegangspoort, het hellend vlak, de inrit, de nooduitgang (trap) in de kelderverdieping, aangeduid in paarse kleur op het aangehecht plan, eigendom van het lijdend erf en horen deze niet toe tot het heersend erf.

Kosten, onderhoud en herstelling:

De kosten van het onderhoud en deze herstelling worden door het lijdend en het heersend erf gedragen en dit in de verhouding die bepaald wordt door het aandeel dat elke kavel heeft in vierkante meters bebouwde oppervlakte ten opzichte van de totale bebouwde oppervlakte van alle kavels of gebouwen op voormelde percelen.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de kosten van onderhoud en herstelling door de eigenaar van het lijdend erf slechts gedragen worden nadat de op te richten

kavels op lot 1 tot en met 6 voorlopig zijn opgeleverd, tot op dit ogenblik worden deze kosten exclusief gedragen door het heersend erf.

2) Een **erfdienstbaarheid van overgang wordt gevestigd om via lot 6 en lot 28 de ondergrond van de loten 1-2-3-4-5 te bereiken.**

De erfdienstbaarheid loopt over en onder lot 6 en lot 28 (**lijdende erven**), doch met uitsluiting van de nog op te richten fietsenberging onder dit hellend vlak deel uitmakend van lot 6, ten voordele van de loten 1 tot en met 5 (**heersende erven**) uit voormelde verkaveling en is aangeduid in rode kleur op het plan, bijlage F, welk geregistreerd werd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11030-10176.

Dit onder **volgende voorwaarden**:

- Een eeuwigdurend recht van overgang en doorgang wordt toegestaan om 24u op 24u vanuit de loten 1 tot en met 5 de straat te bereiken en andersom.
- De overgang mag op geen enkele wijze de activiteiten van de eigenaar van het lijdend erf hinderen.
- Het is niet toegelaten op de in- en uitrit te parkeren of stil te staan, of deze op enige andere wijze te blokkeren.
- Het recht van overgang is niet exclusief. De eigenaar van het lijdend erf behoudt het recht om de betrokken stroken zelf vrij te gebruiken of te laten gebruiken door derden zonder evenwel het gebruik door het heersend erf te hinderen.
- Het is de eigenaar van het lijdend erf niet toegestaan de toegang te blokkeren of af te sluiten. Bijgevolg zijn de toegangspoort, het hellend vlak, de inrit, de nooduitgang (trap) in de kelderverdieping, aangeduid in rode kleur op het aangehecht plan, eigendom van het lijdend erf en horen deze niet toe tot het heersend erf.

Kosten, onderhoud en herstelling:

Het onderhoud en de herstelling van de betrokken stroken op de lijdende erven van beide voormelde erfdienstbaarheden, zullen uitgevoerd worden door de syndicus van de loten 28, 29 en 30.

De kosten van het onderhoud en deze herstelling worden gedragen door de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 28, 29 en 30, ieder in verhouding die bepaald wordt door het aandeel dat elke ondergrondse kavel heeft in vierkante meters ten opzichte van de totale oppervlakte van alle kavels in de ondergrondse parkeerruimte.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de kosten van onderhoud en herstelling door de eigenaar van het lijdend erf slechts gedragen worden nadat de op te richten kavels op lot 1 tot en met 6 voorlopig zijn opgeleverd, tot op dit ogenblik worden deze kosten exclusief gedragen door het heersend erf.

3) Een **erfdienstbaarheid van exclusief gebruik van de vuilnisberging gelegen op lot 28**

De erfdienstbaarheid van exclusief gebruik van de vuilnisberging gelegen op lot 28 (**lijdende erf**), ten voordele van de loten 1 tot en met 6 (**heersende erven**) uit voormelde verkaveling en is aangeduid in fluo gele kleur op het plan, bijlage F, welk geregistreerd werd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11030-10176.

Dit onder **volgende voorwaarden**:

- Een eeuwigdurend recht van gebruik wordt toegestaan aan de loten 1 tot en met 6 om de vuilnisberging aangeduid in fluo gele kleur op voormeld plan te gebruiken.
- De eigenaar van het heersend erf krijgt toelating om op zijn kosten een muur en toegangsdeur te bouwen op het lijdend erf.
- Het gebruik van deze vuilnisberging mag op geen enkele wijze de activiteiten van de eigenaar van het lijdend erf hinderen.
- Het recht van gebruik is exclusief. De eigenaar van het lijdend erf mag deze vuilnisberging niet zelf gebruiken of laten gebruiken door derden.
- Het is de eigenaar van het lijdend erf niet toegestaan de toegang tot de vuilnisberging te blokkeren of af te sluiten.
- De kosten van het onderhoud en de herstelling van deze berging worden exclusief gedragen door de loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 in een verhouding die zal bepaald worden in de wijzigende verkavelingsakte en/of basisakte met betrekking tot deze kavels.

VI. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De grondeigenaar verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in het voordeel van de bouwheer en verzaakt dus aan het recht van natrekking hem toekomende ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de gebouwen die de bouwheer zinnens is op het deel van voorbeschreven grond, genoemd "het eigendom", op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze vestiging van het recht van opstal wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

- a) Dit recht van opstal wordt toegestaan voor een periode van vier (4) jaar te rekenen vanaf 9 oktober 2014;
- b) Het recht van opstal wordt door de grondeigenaar kosteloos toegestaan;
- c) Het gebouwencomplex wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid en op uitsluitend risico van de bouwheer, zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden; alle taken en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding van of tijdens het oprichten van het gebouwencomplex zullen ten laste vallen van de bouwheer alsmede alle kosten inzake het grondrijp maken van de grond.
- d) Aan dit opstalrecht zal van rechtswege **een einde** komen:
 - hetzij door het verstrijken van de termijn waarvoor het gevestigd is, namelijk op 8 oktober 2018;
 - hetzij door vermenging die het gevolg is van de gelijktijdige overdracht door de bouwheer van de constructies en in het opstalrecht en door de grondeigenaars van het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht op de grond, hetzij door vermenging die het gevolg is van de inbreng van het geheel of een gedeelte van de eigendomsrechten in de grond of de verkoop ervan aan de bouwheer;

- hetzij bij verkoop van de laatste privatieve kavel;
- hetzij wanneer de bouwheer zijn beloften tot het oprichten van het gebouwencomplex niet nakomt, zal voor de onverkochte kavels het verleende opstalrecht van rechtswege vervallen en het recht van natrekking herrijzen, na dertig dagen volgend op de voorafgaandelijke ingebrekestelling per aangetekend schrijven;
- Het opstalrecht zal van rechtswege vervallen en het recht van natrekking zal van rechtswege herleven ingeval van faillissement van de bouwheer of van verwerping van een aanvraag Wet Continuïteit Ondernemingen of indien de bouwheer niet langer voldoet aan de voorwaarden voor de Wet Continuïteit Ondernemingen.

In alle gevallen van **verval van het opstalrecht** en herleving van het recht van natrekking zal dit slechts betrekking hebben op deze delen van de constructies, welke nog niet volledig eigendom geworden zijn van derden. Bij verval van het opstalrecht en herleving van het recht van natrekking in alle gevallen zoals hierboven vermeld, zal de grondeigenaar eigenaar worden van de opgerichte constructies die op dat ogenblik nog toehoren aan de bouwheer, zonder dat zij kan gehouden zijn tot of dat de bouwheer, haar rechtverkrijgenden of rechtsopvolgers kunnen aanspraak maken op een vergoeding die hoger ligt dan de tot op dat ogenblik door de bouwheer ter oprichting van de opgerichte constructies waarop de herleving van het recht van natrekking betrekking heeft redelijkerwijs gemaakte kosten, verminderd met het bedrag van eventuele vorderingen voortvloeiend uit het niet of niet stipt naleven door de bouwheer van de door haar aangegane verbintenissen. De gedwongen verkoopwaarde zal alsdan worden bepaald door een deskundige, daartoe aan te stellen door de in deze bevoegde rechtbank van Antwerpen;

De grondeigenaar verklaart dat de grond vrij en onbelast is van alle schulden, in- en overschrijvingen en andere hypothecaire belemmeringen met uitzondering van een kredietdossier bij ING België waarvan de opstalhouder verklaart op de hoogte te zijn.

Beide partijen verbinden zich wederzijds om samen alles te doen om de gebouwen, samen met de grond aan derden te verkopen en verder alles te doen wat de geplande realisatie van het project ten goede komt.

Het opstalrecht wordt gratis toegekend en is in het belang van beide partijen teneinde, ieder in zijn specialiteit, bij te dragen tot de ontwikkeling van het project.

VII. VOORBEHOUD EN VOLMACHTEN

1. Volmacht

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparant sub 2, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere **nutsleidingen** af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant sub 1 om de eerste **verzekeringspolissen** af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

2. Volmacht verkoopakten

Vervolgens verklaren de comparanten sub 1 en sub 2, als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- Mevrouw VAN MECHELEN Lien, geboren te Kapellen op 20 maart 1984, wonende te 2950 Kapellen, Platanendreef 12, identiteitskaart met nummer 591-0739931-20, rijksregisternummer 84.03.20-262.50.
- Mevrouw HENNISSEN Katleen, geboren te Antwerpen op 11 september 1979, wonende te 2150 Borsbeek, Corluylei 83, identiteitskaart met nummer 591-7602348-75, rijksregisternummer 79.09.11-350.72.
- Mevrouw DE SCHUTTER Petra Maria Danny, geboren te Ekeren op 11 januari 1972, wonende te 2620 Hemiksem, Merellaan 10, identiteitskaart met nummer 010 0026031 19, rijksregisternummer 72.01.11-272.44
- Mevrouw HERMANS Sonia Pauline Francine, geboren te Leuven op 30 mei 1952, wonende te 2840 Rumst (Reet), Molenstraat 12 bus 4, identiteitskaart met nummer 591-1710310-11, rijksregisternummer 52.05.30-360.61.

Welke zij alle machten verleent om, elk van hen alleen optredend, in haar naam en met recht van indeplaatsstelling te verkopen het geheel of een deel van alle kavels deel uitmakende van voormeld gebouwencomplex.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijs, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd. Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

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

IIV. STATUTEN

1. ALGEMEEN

1. De comparanten verklaren mij, notaris, dat er op voorschreven lot grond 3 gebouwen bestaande uit 64 assistentiewoningen, 64 bergingen en 48 parkeerplaatsen zullen opgericht worden, en dit overeenkomstig de voormelde bouwplannen opgemaakt door Architectenburo Delta met zetel te 2940 Stabroek,

Driehoek 90.

2. Teneinde **aan elke kavel die een bebouwd privaatief deel bevat, een aandeel te verschaffen in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen**, beslissen de comparanten het eigendom te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, overeenkomstig artikel 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De comparanten verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de **statuten** van het gebouwencomplex.

3. Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het eigendom, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Voor alles wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door comparanten verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven lot voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privaatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elke kavel met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

4. Van zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, geldt onderstaande:

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars "Assistentiewoningen Den Biezerd, te Niel, Rector De Somerstraat"**". Zij heeft haar zetel in het eigendom.

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

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 gedeelten.

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.

5. De hierna vermelde aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkend naar de gebouwen.

2. BIJLAGEN

De comparanten hebben ons de volgende documenten overhandigd om na ondertekening door de comparanten en door ons notarissen bij de akte gevoegd te worden:

- A) de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Niel op 12 augustus 2014 (dossiernummer: 11030-G-2014/35), gemerkt A;
- B) de vergunde plannen van alle vlakken van het hierna vermelde nog op te richten eigendom, opgemaakt door Architectenburo Delta met zetel te 2940 Stabroek, Driehoek 90, gemerkt B;
- C) Het indelingsplan met indeling van de kelderverdieping, gemerkt C, welk geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11030-10176.
- D) Het typecontract van de dienstverlener, gemerkt D;
- E) De verkavelingsakte verleden voor notaris Lamot te Niel op 1 december 2010, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-28/12/2010-22595, gemerkt E.
- F) Het plan van de erfdienstbaarheid over en onder lot 6, gemerkt F, welk geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11030-10176.
- G) Het indelingsplan van het gelijkvloers met aanduiding van de buitenparkeerplaatsen, gemerkt G, welk geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11030-10176.

De bijlagen worden bij deze akte gevoegd, doch worden niet mee overgeschreven, noch geregistreerd.

De voorliggende plannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd. Zulks betekent, dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de veranderingen geen schade toebrengen aan de structuur van het gebouwencomplex, en verder, het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen.

Overigens zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten.

Zij mogen evenmin de stijl en de harmonie schaden van de gemene delen van het eigendom. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

HOOFDSTUK I – BASISAKTE

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 1: Aanduiding van het eigendom

Het gebouwencomplex is **geconcipieerd/bestemd voor de uitbating als een groep van assistentiewoningen**, zoals bedoeld in het Vlaams Bejaardendecreet van 5 maart 1985, gecoördineerd op 18 december 1991, het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 mei 2009 volgend onder nummer 2009202091, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 en alle eventuele wetten, decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen gestemd worden. Dit betekent concreet:

- dat het gebouwencomplex bestemd is voor de huisvesting van senioren;
- dat het gebouwencomplex ter beschikking zal gesteld worden aan een exploitant van assistentiewoningen, teneinde het als een erkende groep van assistentiewoningen uit te baten;
- en dat, wat de diensten betreft, deze senioren –conform de van toepassing zijnde regelgeving- zullen kunnen beschikken over een georganiseerd zorgaanbod.

Het complex, bestaand uit een ondergrondse verdieping en 3 gebouwen met assistentiewoningen.

Gemeente Niel

Een complex met assistentiewoningen in oprichting gelegen aan de **Rector De Somerstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk A deel van nummer 129/A met een oppervlakte volgens meting van duizend vijfhonderdachtien komma zevenenzeventig vierkante meter (1.518,77m²), wijk A deel van nummer 130/B voor een oppervlakte volgens meting van duizend tweehonderd en elf komma vijfenveertig vierkante meter (1.211,45m²), wijk A deel van nummer 130/B voor een oppervlakte volgens meting van duizend vierhonderdnegeentwintig komma achtenveertig vierkante meter (1.429,48 m²).

De verkavelingsakte van voormelde percelen werd verleden voor notaris Lamot te Niel op 1 december 2010, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 59-T-28/12/2010-22595.

Artikel 2: Bijzonder gemeenschappelijke delen in verband met de dienstverlening

Zoals hiervoor vermeld zal het gebouwencomplex ingericht worden als groep van assistentiewoningen, conform de geldende reglementering. Daartoe zal een 'dienstverlener' aangeduid worden, wiens rechten en plichten in verband met de gemeenschappelijke delen in deze akte zullen vastgelegd worden.

In de gemene delen van het gebouwencomplex zijn er:

- Er zijn geen ruimten die uitsluitend voorbehouden blijven aan de dienstverlener.
- Voor de delen die niettegenstaande ze gemeenschappelijk gebruikt worden zowel door de dienstverlener als door de bewoners en/of eigenaars van de assistentiewoning wordt een exclusief genotsrecht voorzien ten voordele van de dienstverlener welke een exclusieve verantwoordelijkheid en bevoegdheid heeft voor de exploitatie van deze gemene delen. De lasten ervan zullen tussen de dienstverlener, de bewoners en/of eigenaar omgedeeld worden zoals voorzien in artikel 28 en volgende. Deze delen worden genoemd '**Gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik**'.

Artikel 3: Beschrijving van de privatieve kavels met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen :

IN DE KELDERVERDIEPING

In de kelderverdieping bevinden zich 64 bergingen en 48 parkeerplaatsen zoals aangeduid op de voormelde plannen:

De **3 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P1**", "**Parking P6**" en "**Parking P22**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 26/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **2 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P2**" en "**Parking P5**" elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 25/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **parkeerplaats**, gemerkt "**Parking P3**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 24/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **parkeerplaats**, gemerkt "**Parking P4**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 22/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **parkeerplaats**, gemerkt "**Parking P7**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 39/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **19 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P8**", "**Parking P11**" tot en met "**Parking P15**", "**Parking P20**", "**Parking P23**", "**Parking P25**" tot en met "**Parking P27**", "**Parking P32**" tot en met "**Parking P34**", "**Parking P40**", "**Parking P41**" en "**Parking P44**" tot en met "**Parking P46**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 27/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **10 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P9**", "**Parking P10**", "**Parking P18**", "**Parking P19**", "**Parking P24**", "**Parking P28**", "**Parking P31**", "**Parking P42**", "**Parking P43**" en "**Parking P47**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 28/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **4 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P16**", "**Parking P29**", "**Parking P38**" en "**Parking P48**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 31/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **2 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P17**" en "**Parking P36**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 30/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **2 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P21**" en "**Parking P39**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 38/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **parkeerplaats**, gemerkt "**Parking P30**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 33/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **2 parkeerplaatsen**, gemerkt "**Parking P35**" en "**Parking P37**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerplaats,

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 29/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **15 bergingen**, gemerkt "**Berging B1.1**", "**Berging B1.2**", "**Berging B1.5**", "**Berging B1.7**", "**Berging B1.13**", "**Berging B1.18**", "**Berging B1.19**", "**Berging B3.10**", "**Berging B3.15**", "**Berging B3.18**", "**Berging B5.6**", "**Berging B5.11**", "**Berging B5.18**", "**Berging B5.21**" en "**Berging B5.22**", elk omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 10/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **13 bergingen**, gemerkt "**Berging B1.3**", "**Berging B1.4**", "**Berging B1.20**", "**Berging B1.22**", "**Berging B3.11**", "**Berging B3.12**", "**Berging B3.14**", "**Berging B3.16**", "**Berging B3.17**", "**Berging B5.9**", "**Berging B5.10**", "**Berging B5.19**" en "**Berging B5.20**", elk omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 11/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **11 bergingen**, gemerkt "**Berging B1.8**", "**Berging B1.11**", "**Berging B1.14**", "**Berging B3.1**", "**Berging B3.5**", "**Berging B3.6**", "**Berging B5.4**", "**Berging B5.7**", "**Berging B5.12**", "**Berging B5.14**" en "**Berging B5.15**", elk omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 8/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **5 bergingen**, gemerkt "**Berging B1.6**", "**Berging B1.21**", "**Berging B3.3**", "**Berging B3.13**" en "**Berging B5.17**", elk omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 12/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **10 bergingen**, gemerkt "**Berging B1.9**", "**Berging B1.10**", "**Berging B1.15**", "**Berging B3.4**", "**Berging B3.7**" tot en met "**Berging B3.9**", "**Berging B3.20**", "**Berging B5.8**" en "**Berging B5.13**", elk omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 9/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **3 bergingen**, gemerkt "**Berging B1.12**", "**Berging B3.19**" en "**Berging B5.16**", elk omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 13/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **berging**, gemerkt "**Berging B1.16**" omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 17/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **berging**, gemerkt "**Berging B1.17**" omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 18/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.
- De **3 bergingen**, gemerkt "**Berging B3.2**", "**Berging B5.3**" en "**Berging B5.5**", elk omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **berging**, gemerkt "**Berging B5.1**" omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 14/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **berging**, gemerkt "**Berging B5.2**" omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

BLOK 1

OP HET GELIJKVLOERS

De **assistentiewoning gemerkt "1-0.1"** gelegen op het gelijkvloers van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 122/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-0.2"** gelegen op het gelijkvloers van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-0.3"** gelegen op het gelijkvloers van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-0.4"** gelegen op het gelijkvloers van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-0.5"** gelegen op het gelijkvloers van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met

- keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 123/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-0.6"** gelegen op het gelijkvloers van blok 1, omvattende:

- in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 138/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "1-1.1"** gelegen op de eerste verdieping van blok 1, omvattende:

- in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-1.2"** gelegen op de eerste verdieping van blok 1, omvattende:

- in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-1.3"** gelegen op de eerste verdieping van blok 1, omvattende:

- in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-1.4"** gelegen op de eerste verdieping van blok 1, omvattende:

- in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-1.5"** gelegen op de eerste verdieping van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 120/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-1.6"** gelegen op de eerste verdieping van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE TWEEDE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "1-2.1"** gelegen op de tweede verdieping van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-2.2"** gelegen op de tweede verdieping van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-2.3"** gelegen op de tweede verdieping van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-2.4"** gelegen op de tweede verdieping van blok 1, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-2.5"** gelegen op de tweede verdieping van blok

1, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 120/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-2.6"** gelegen op de tweede verdieping van blok 1, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "1-3.1"** gelegen op de derde verdieping van blok 1, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 143/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-3.2"** gelegen op de derde verdieping van blok 1, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 145/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-3.3"** gelegen op de derde verdieping van blok 1, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 149/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "1-3.4"** gelegen op de derde verdieping van blok 1, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 158/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

BLOK 3

OP HET GELIJKVLOERS

De **assistentiewoning gemerkt "3-0.1"** gelegen op het gelijkvloers van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 122/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-0.2"** gelegen op het gelijkvloers van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-0.3"** gelegen op het gelijkvloers van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-0.4"** gelegen op het gelijkvloers van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "3-1.1"** gelegen op de eerste verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-1.2"** gelegen op de eerste verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.

- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-1.3"** gelegen op de eerste verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-1.4"** gelegen op de eerste verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-1.5"** gelegen op de eerste verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 116/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-1.6"** gelegen op de eerste verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE TWEEDE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "3-2.1"** gelegen op de tweede verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-2.2"** gelegen op de tweede verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met

keuken, slaapkamer, badkamer.

- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-2.3"** gelegen op de tweede verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-2.4"** gelegen op de tweede verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-2.5"** gelegen op de tweede verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 120/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-2.6"** gelegen op de tweede verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 120/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "3-3.1"** gelegen op de derde verdieping van blok 3, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 143/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-3.2"** gelegen op de derde verdieping van blok 3, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 145/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-3.3"** gelegen op de derde verdieping van blok 3, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 149/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "3-3.4"** gelegen op de derde verdieping van blok 3, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 158/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

BLOK 5

OP HET GELIJKVLOERS

De **assistentiewoning gemerkt "5-0.1"** gelegen op het gelijkvloers van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 122/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-0.2"** gelegen op het gelijkvloers van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-0.3"** gelegen op het gelijkvloers van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaat en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/10.000sten in

de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-0.4"** gelegen op het gelijkvloers van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-0.5"** gelegen op het gelijkvloers van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 117/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-0.6"** gelegen op het gelijkvloers van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 137/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "5-1.1"** gelegen op de eerste verdieping van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-1.2"** gelegen op de eerste verdieping van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-1.3"** gelegen op de eerste verdieping van blok 5, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-1.4"** gelegen op de eerste verdieping van blok 5, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-1.5"** gelegen op de eerste verdieping van blok 5, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 116/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-1.6"** gelegen op de eerste verdieping van blok 5, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE TWEEDE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "5-2.1"** gelegen op de tweede verdieping van blok 5, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-2.2"** gelegen op de tweede verdieping van blok 5, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-2.3"** gelegen op de tweede verdieping van blok 5, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de

assistentiewoning;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 119/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-2.4"** gelegen op de tweede verdieping van blok 5, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 113/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-2.5"** gelegen op de tweede verdieping van blok 5, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 120/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-2.6"** gelegen op de tweede verdieping van blok 5, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING

De **assistentiewoning gemerkt "5-3.1"** gelegen op de derde verdieping van blok 5, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 143/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-3.2"** gelegen op de derde verdieping van blok 5, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 145/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-3.3"** gelegen op de derde verdieping van blok 5, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.

- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 149/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

De **assistentiewoning gemerkt "5-3.4"** gelegen op de derde verdieping van blok 5, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer.
- in privaatief en exclusief genot: het terras verbonden aan de assistentiewoning;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 158/10.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Samenvatting:

1 - 0.1	122
1 - 0.2	126
1 - 0.3	126
1 - 0.4	113
1 - 0.5	123
1 - 0.6	138
1 - 1.1	118
1 - 1.2	119
1 - 1.3	119
1 - 1.4	113
1 - 1.5	120
1 - 1.6	118
1 - 2.1	118
1 - 2.2	119
1 - 2.3	119
1 - 2.4	113
1 - 2.5	120
1 - 2.6	118
1 - 3.1	143
1 - 3.2	145
1 - 3.3	149
1 - 3.4	158
3 - 0.1	122

3 - 0.2	126
3 - 0.3	126
3 - 0.4	113
3 - 1.1	118
3 - 1.2	119
3 - 1.3	119
3 - 1.4	113
3 - 1.5	116
3 - 1.6	118
3 - 2.1	118
3 - 2.2	119
3 - 2.3	119
3 - 2.4	113
3 - 2.5	120
3 - 2.6	120
3 - 3.1	143
3 - 3.2	145
3 - 3.3	149
3 - 3.4	158
5 - 0.1	122
5 - 0.2	126
5 - 0.3	126
5 - 0.4	113
5 - 0.5	117
5 - 0.6	137
5 - 1.1	118
5 - 1.2	119
5 - 1.3	119
5 - 1.4	113
5 - 1.5	116
5 - 1.6	118

5 - 2.1	118
5 - 2.2	119
5 - 2.3	119
5 - 2.4	113
5 - 2.5	120
5 - 2.6	118
5 - 3.1	143
5 - 3.2	145
5 - 3.3	149
5 - 3.4	158
	7.997

P 1	26
P 2	25
P 3	24
P 4	22
P 5	25
P 6	26
P 7	39
P 8	27
P 9	28
P 10	28
P 11	27
P 12	27
P 13	27
P 14	27
P 15	27
P 16	31
P 17	30
P 18	28
P 19	28
P 20	27
P 21	38
P 22	26
P 23	27
P 24	28

P 25	27
P 26	27
P 27	27
P 28	28
P 29	31
P 30	33
P 31	28
P 32	27
P 33	27
P 34	27
P 35	29
P 36	30
P 37	29
P 38	31
P 39	38
P 40	27
P 41	27
P 42	28
P 43	28
P 44	27
P 45	27
P 46	27
P 47	28
P 48	31
nr. berging	
B1.1	10
B1.2	10
B1.3	11
B1.4	11
B1.5	10
B1.6	12
B1.7	10
B1.8	8
B1.9	9
B1.10	9
B1.11	8

B1.12	13
B1.13	10
B1.14	8
B1.15	9
B1.16	17
B1.17	18
B1.18	10
B1.19	10
B1.20	11
B1.21	12
B1.22	11
B 3.1	8
B 3.2	7
B 3.3	12
B 3.4	9
B 3.5	8
B 3.6	8
B 3.7	9
B 3.8	9
B 3.9	9
B 3.10	10
B 3.11	11
B 3.12	11
B 3.13	12
B 3.14	11
B 3.15	10
B 3.16	11
B 3.17	11
B 3.18	10
B 3.19	13
B 3.20	9
B 5.1	14
B 5.2	6
B 5.3	7
B 5.4	8

B 5.5	7
B 5.6	10
B 5.7	8
B 5.8	9
B 5.9	11
B 5.10	11
B 5.11	10
B 5.12	8
B 5.13	9
B 5.14	8
B 5.15	8
B 5.16	13
B 5.17	12
B 5.18	10
B 5.19	11
B 5.20	11
B 5.21	10
B 5.22	10
	2.003

Artikel 4: Onderdelen van privatieve kavels.

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

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de installatie voor de centrale verwarming;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden, zoals de individuele toegangsdeur (wat de assistentiewoningen betreffen);
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt, zoals bijvoorbeeld de verlichting.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die slechts tot het gebruik van slechts één privatieve kavel

bestemd zijn geacht privaat te zijn.

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5: Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaat kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privaat kavels bedraagt tienduizend (10.000).

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaat kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemene delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectieve toekomstige waarde, met in acht name van volgende uitzonderingen:

- a) een definitieve rechterlijke beslissing die de verdeling wijzigt;
- b) nadien aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

Artikel 6: Beschrijving van de gemene delen.

Het eigendom wordt in deze akte beschreven op basis van het voormelde stel van plannen.

1. Voor alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex:

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex:

De grond voor zijn gehele oppervlakte, de stoepen, de riolering, de gemeenschappelijke tuin en zijn afsluitingen, grasdallen, de vuilnisberging, de meterlokalen in de kelderverdieping, de 12 publieke parkpeerplaatsen gelegen op lot 28, elektriciteit- en waterleidingen, de grondvesten, de gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en sanitaire ruimte in blok 3, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de muren die de privaat gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaat kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de doorgangen, de draden voor de gemeenschappelijke verlichting, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit (met uitzondering van de delen van deze leidingen in een privaat kavel, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze kavel dienen), de eventuele noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, septische put, regenwaterput, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één van de mede-eigenaars zelf, en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Alle lasten en kosten, die verbonden zijn aan deze gemeenschappelijke gedeelten, en zodoende bestemd tot gebruik door of nuttig zijn voor alle mede-eigenaars in het ganse gebouwencomplex, zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: tienduizend (10.000) aandelen) (zoals

vermeld in artikel 26 en volgende van onderhavige akte).

De mede-eigenaars die geen assistentiewoning bezitten in het desbetreffende onderdeel van het gebouw, doch wel een autostaanplaats of berging in de kelderverdieping bezitten, dienen eveneens bij te dragen in de kosten verbonden aan de lift in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De **plenaire algemene vergadering** is bevoegd om over deze gemeenschappelijke zaken te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

2. Voor alle mede-eigenaars van de autostaanplaatsen en de bergingen in de kelderverdieping

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van de autostaanplaatsen en de bergingen in de kelderverdieping: de manoeuvreerruimte, de elektriciteit en alle delen van het onroerend goed, welke zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars van één van de autostaanplaatsen en de bergingen in de kelderverdiepingen.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars die in de kelderverdieping een autostaanplaats of **berging bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan die autostaanplaats of berging)** in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex (zoals vermeld in artikel 26 en volgende van onderhavige akte), met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars.

De mede-eigenaars van de autostaanplaatsen en bergingen zijn bevoegd om over voormeld gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

3. Voor alle mede-eigenaars van respectievelijk blok 1, blok 3 en blok 5 per blok

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van de assistentiewoningen per blok, dus enkel voor het gebouw of blok waarin de kavel gelegen is: de fietsenberging in de kelder, de bellen aan de inkomdeur van de assistentiewoningen en in de inkomhal op het gelijkvloers, de brievenbussen, de apparaten van de parlofoon en deuropener, de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon; de noodverlichting en verlichting in de traphal en in de inkomhal, de traphal met trappen, de liftinstallatie met liftkoker; de terrassen, de borstwering van de terrassen, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de daken met hun bedekking en aflopen, telkens horende bij de betrokken blok.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars die **in de betrokken blok** een assistentiewoning **bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan die assistentiewoning)** in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex (zoals vermeld in artikel 26 en volgende van onderhavige akte), met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars.

De mede-eigenaars van de assistentiewoningen per blok zijn bevoegd om over voormeld gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

Specifiek inzake de kosten verbonden aan de **lift**, wordt bepaald dat de mede-eigenaars van de gelijkvloerse assistentiewoningen wel degelijk dienen bij te dragen in deze kosten in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 7: Delen van het gebouwencomplex die dienstig zijn voor een gedeelte van de mede-eigenaars.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend gebruik en genot van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan uitsluitend dragen, zoals hierna bepaald.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Alle assistentiewoningen hebben een exclusief gebruiksrecht van het **terras** grenzend aan de respectievelijke assistentiewoning, zoals aangeduid op de vergunde plannen.

Deze exclusieve rechten kunnen slechts door de algemene vergadering gewijzigd worden bij eenparigheid van stemmen.

Verder heeft de gemeente Niel opgelegd dat de twaalf buitenparkeerplaatsen gelegen op lot 28 publiek toegankelijk moeten zijn en aldus niet afgesloten mogen worden. Deze parkeerplaatsen zijn aangeduid op het plan gemerkt G welk geregistreerd werd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11030-10176.

De kosten van onderhoud en herstelling van deze parkeerplaatsen blijven ten laste van de mede-eigendom.

Afdeling 3. – Algemene bepalingen

Artikel 8: Tegenstelbaarheid van de statuten :

De bepalingen van de statuten en de beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het eigendom in mede-eigendom.

Artikel 9: Brandvoorzorgsmaatregelen :

Alleen de maatregelen en voorzieningen zoals vermeld in het brandweerverslag bij de stedenbouwkundige vergunning maken deel uit van het aannemingscontract, met uitzondering van de brandblusapparaten waarvan de kosten ten laste van de mede-eigenaars zijn. De mede-eigenaars zullen zich desgevallend zelf in regel moeten stellen inzake bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB. De meerkost ontstaan uit de eventueel vereiste aanpassingen zal ten laste komen van de betrokken mede-eigenaars.

Artikel 10: Algemene Opmerking :

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

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 2 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1: Voorafgaandelijke bepalingen

Artikel 1: Bestemming

Het gebouwencomplex is **uitsluitend bestemd** als volgt:

- aan de residenten een aangepaste huisvesting leveren, waar de senioren zelfstandig kunnen wonen,
- aan de residenten beschermd wonen aanbieden, waarbij een woonassistent ter beschikking staat en dag en nacht een personenalarmeringssysteem ter beschikking staat,
- dienstverlening van gezinshuishoudelijke en medische aard binnen het bereik van de bewoners brengen.

Dit met uitsluiting van iedere andere bestemming.

Een wijziging van bestemming van een kavel, kan slechts gebeuren mits goedkeuring, met unanimiteit, van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

In samenhang met de bestemming van het gebouwencomplex, worden de assistentiewoningen uitsluitend bestemd tot bewoning door senioren met leeftijd conform de van toepassing zijnde normeringen of wier gezondheid zodanig is dat zij ingevolge ziekte of ongeval behoefte hebben aan een woning, die functioneel aangepast is aan de fysieke, mentale en sociale mogelijkheden van de resident.

Uitgesloten zijn bewoners waarbij naar het oordeel van de behandelende geneesheer de lichamelijk en/of geestelijke gezondheidstoestand van de bewoner zodanig is geworden, dat opname in een meer passende zorgvoorziening geboden is.

Artikel 2: Bijzonder doel van de Vereniging van Mede-eigenaars

Rekening houdend met de bestemming van gebouwencomplex als assistentiewoning-gebouwencomplex, betekent dit dat het doel van de vereniging verruimd wordt tot:

- het leveren aan de bewoners van een aangepaste huisvesting, waar zij zelfstandig kunnen wonen;
- het aanbieden aan de bewoners van beschermd wonen, waarbij dag en nacht een medewerker ter beschikking staat;
- het binnen het bereik brengen aan de bewoners van dienstverlening van gezinshuishoudelijke en medische aard.

Conform de reglementering zal een specifiek reglement van orde opgesteld worden met de dienstverlener.

Artikel 3: Inschakeling dienstverlener

De realisatie van de dienstverlening ten behoeve van de bewoners van het assistentiewoning-gebouwencomplex wordt toevertrouwd aan een dienstverlener.

Artikel 4: Dienstverlening

Iedere verkrijger en gebruiker van privatieve delen in het assistentiewoning-gebouwencomplex verbindt zich, door het enkele feit van aankoop of gebruik van een assistentiewoning, exclusief beroep te doen op de diensten van de dienstverlener.

Samen met de akte van aankoop of de akte waarbij een gebruiksrecht op het privégedeelte wordt gevestigd, zal hij het typecontract betreffende deze diensten ondertekenen, welke ondertekening tevens de determinerende reden uitmaakt

voor de toetreding tot het complex.

Een exemplaar van het typecontract wordt bij deze akte gevoegd, doch niet overgeschreven noch geregistreerd.

Artikel 5: Aanwijzing dienstverlener

De eerste dienstverlener wordt aangeduid door de comparant. De comparant heeft haar keuze gemaakt rekening houdend met de door de dienstverlener voorgelegde referenties. Het behoort tot de bevoegdheid van de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars om de behoorlijke uitvoering van de verantwoordelijkheden door de dienstverlener op te volgen waarvoor de bouwheer geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

De dienstverlener verkrijgt de exclusiviteit van de uitbating en de levering van de diensten te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen; hij bekomt daartoe een exclusief gebruiksrecht op de hiervoor beschreven gemeenschappelijke delen in verband met de dienstverlening.

Zijn aanduiding als dienstverlener geldt voor een minimum duur van vijftien jaar en in principe zolang het gebouwencomplex, waarvan hij de exploitatie heeft, erkend is volgens de normen van het bejaarden- en woonzorgdecreet.

Indien de erkenning wordt ingetrokken als gevolg van het niet respecteren van de normen zoals omschreven in hoofdstuk IV van het woonzorgdecreet en eventuele latere wetgeving, dan heeft de algemene vergadering van mede-eigenaars het recht om onmiddellijk en zonder opzegtermijn de dienstverlening te beëindigen en een nieuwe dienstverlener aan te stellen. In alle andere gevallen dient een redelijke opzegtermijn in acht te worden genomen.

De oorspronkelijke dienstverlener zal de diensten blijven verlenen tot dat zijn opvolger effectief in functie is getreden.

Artikel 6: Gevolgen van het meerzijdig contract

Het meerzijdig karakter van het dienstverleningscontract, dat slechts uitgevoerd kan worden wanneer alle mede-eigenaars en alle gebruikers van de privégedeelten daarbij aansluiten, heeft tot gevolg dat iedere koper en iedere bewoner door dit contract zal gebonden zijn, zowel ten opzichte van elke andere koper als ten opzichte van de dienstverlener zelf, of ten opzichte van de personen die de opdracht van de dienstverlener de uitvoering van de voorziene prestaties verzekert.

Het dienstverleningscontract wordt met de eigendom of het gebruiksrecht van ieder privégedeelte van rechtswege overgedragen en heeft derhalve kwalitatieve werking.

Afdeling 2: Rechtspersoonlijkheid

Artikel 7: Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid - overdracht :

1) Verrijking rechtspersoonlijkheid :

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking, vanaf het ogenblik minstens één privaatieve kavel wordt vervreemd. De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft : het **eigendomsrecht** dient te zijn **overgedragen** en de overeenkomst dient **vaste datum** te hebben. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik

rechtspersoonlijkheid.

2) Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere mede-eigenaar kan aan de Vrederechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

De mede-eigenaar die op rechtmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de wet of de statuten opgelegde meerderheid.

Artikel 8: Ontbinding en vereffening :

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het eigendom heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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

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

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 57 en 186 tot en met 188, 190 tot 195§1, van het Wetboek Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die

overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

- de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.
- de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving in het hypotheekkantoor.

Afdeling 3: Rechten en plichten van de mede-eigenaars :

A. Rechten en plichten met betrekking tot de privatieve delen:

Artikel 9: Beginsel :

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve kavels binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 10: Bestemming der kavels :

1. De bestemming van het woningen-complex is bepaald in artikel 1 van het reglement op mede-eigendom.
2. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.
Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren zijn niet toegelaten, tenzij bijvoorbeeld vissen en gekooide huisdieren zoals vogels.

3. De autostaanplaatsen mogen in principe enkel dienen voor het stallen van voertuigen. Het is ten strengste verboden in de privatieve kavels benzine, olie, giftige of ontvlambare producten te plaatsen. De eigenaars zijn verplicht hun autostaanplaats in onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Indien de eigenaars in gebreke blijven, zal de syndicus deze doen reinigen op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar. Het is verboden te parkeren op de manoeuvreerruimten of de in- en uitrit te belemmeren of op deze plaatsen auto's of andere vervoermiddelen te wassen. Voertuigen op LPG zijn uitdrukkelijk verboden, behoudens toestemming van de verzekeringsmaatschappij.

Artikel 11: Bewoning – terminologie.

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

tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

De bewoning wordt slechts aanvaard na instemming van de dienstverlener. Dit houdt tevens in dat de bewoners geen toelating tot bewoning kunnen geven noch onderdak kunnen verlenen aan derden.

Artikel 12: Verhuring.

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouwencomplex in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 11.
2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner door toedoen van de mede-eigenaar erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.
3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht van bewoning is ingegaan.
4. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.
5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouwencomplex en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 13: Toezicht.

1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.
2. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.
De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en

desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

Artikel 14: Uitzicht van privaatieve kavels :

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

2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouwencomplex kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen en aan de gevels van het gebouwencomplex, en worden daar ook geen antennes, en ontvangers geplaatst.

3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de bergingdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.

6. Dezelfde kleur en dezelfde materialen dienen bij vernieuwing of vervanging van de ramen in acht te worden genomen. De kosten hiervan zijn ten laste van de desbetreffende individuele mede-eigenaar.

7. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en voor zonneblinden/rolgordijnen en/of overgordijnen, die wit moeten zijn langs de straatzijde, en allen de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor gasverwarmers, en zonneschermen. Enkel ingebouwde zonneschermen (parallel met het raam), type volgens raadgevend architect zijn toegelaten. De kleur van de zonneschermen dient overeen te komen met de kleur van de ramen. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de bouwheer en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld.

Artikel 15: Werken en wijzigingen aan privaatieve kavels.

1. Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van

gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouwencomplex, of van een ander door hem aan te duiden architect op kosten van de aanvrager, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

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

2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.
3. Ter gelegenheid van de oprichting van het gebouwencomplex kunnen door de bouwheer wijzigingen worden aangebracht aan de indeling van de privaatieve kavels. Deze wijzigingen blijven evenwel zonder invloed op het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 16: Splitsing en samenvoeging van kavels :

Splitsing of samenvoeging van kavels dient steeds te geschieden in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Geen enkele eigenaar van een privaatieve kavel mag deze splitsen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen.

Twee of meer kavels die aan elkaar palen binnen hetzelfde eigendom en die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden, zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering.

Indien splitsing of samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het eigendom kan schaden, moet de betrokken eigenaar voor de uit te voeren werken de voorschriften van het hiernavolgende artikel naleven.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de verdeling van de daaraan verbonden aandelen.

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

Artikel 17: Aansprakelijkheid :

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privaatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik.

B. Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen :

Artikel 18: Principe :

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover

zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is en in zover dit de exclusieve gebruiksrechten en de exploitatie door de dienstverlener niet in het gedrang brengt.

In het gebouwencomplex zijn er eventueel gemeenschappelijke delen, die uitsluitend voorbehouden blijven aan de dienstverlener, te weten de "bijzondere gemeenschappelijke delen uitsluitend voorbehouden aan de diensten".

Voor de goede gang van zaken is, indien aanwezig, de toegang ervan verboden voor de gebruikers.

Naast deze gemeenschappelijke delen zijn er de "bijzonder gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening" en de "gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik".

De dienstverlener neemt de verplichting op zich al deze gemeenschappelijke delen te onderhouden, maar zal de kosten ervan doorrekenen aan de bewoners dan wel eigenaars overeenkomstig hetgeen hierna is bepaald.

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

Artikel 19: Toepassing :

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van orde kunnen worden voorzien, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen:

Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.

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

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

Artikel 20: Antennes, ontvangers en dergelijke :

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de bouwheer of van de algemene vergadering en mits de vereiste toelatingen van overheidswege, tenzij zulks wordt opgelegd vanuit overheidswege.

Artikel 21: Veranderingswerken :

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen plaatsvinden na een beslissing van de algemene vergadering daartoe, mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan, is een vier/vijfden meerderheid vereist.

Artikel 21 bis: Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit, teledistributie, en alle andere nutsvoorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een

gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de bouwheer, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

Artikel 22: Herstellingswerken :

Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

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

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

Artikel 23: Onderhouds- en reinigingswerken :

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het eigendom, met uitzondering van de lasten van de exploitatie zoals beschreven onder artikel 26B waarvoor de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid exclusief bij de dienstverlener rust, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus of de dienstverlener vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 24: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars :

1. Voor zover verenigbaar met de exploitatie van het gebouw als assistentiewoningencomplex kan iedere mede-eigenaar aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijk werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om, zelfstandig, doch op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 25: Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars :

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste

komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

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

Afdeling 4: Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten :

De term "gemeenschappelijk" in voorgaande artikelen en in nagemelde artikelen van onderhavige akte, dient te worden begrepen in de zin van artikel 6 van onderhavige akte.

Iedere eigenaar draagt vanaf de voorlopige (op)levering van de assistentiewoning bij in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw. De dienstverlener verkrijgt de exclusiviteit van de uitbating en de levering van de diensten te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De lasten eigen aan de exploitatie van het gebouw en de gemene delen als complex van assistentiewoningen zoals deze worden gedefinieerd onder artikel 26B, worden gedragen door de dienstverlener vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, gezien deze exploitatie behoort tot de exclusieve bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de dienstverlener.

Artikel 26: Opsomming der lasten :

A. Lasten van het gebouw

De gemeenschappelijke lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars als grond van onverdeelde mede-eigenaars, de kosten van de heropbouw van de vernielde constructies, de kosten van beheer en alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd met uitsluiting van de lasten genoemd onder artikel 26 B.

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

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

B. Lasten eigen aan de exploitatie

Tot de lasten eigen aan de exploitatie behoren (1) de lasten die betrekking hebben op het onderhoud en de uitbating van de gemene delen van het gebouwencomplex van assistentiewoningen; (2) de lasten die betrekking hebben op de diensten die door de dienstverlener binnen het bereik van de bewoners worden gebracht waaronder de forfaitaire diensten alsook de optionele diensten zoals deze zijn beschreven in de overeenkomst voor het genotsrecht en de zorg- en dienstverlening, door de dienstverlener met de bewoner af te sluiten.

Onverminderd het al dan niet exclusief gebruiksrecht van de gemene delen voor de dienstverlener behoren de lasten die betrekking hebben op het onderhoud en de uitbating van de gemene delen van het complex van assistentiewoningen alsook de last die betrekking heeft op dienstverlening zowel wat betreft de basisdiensten als wat betreft de optionele diensten, tot de exclusieve bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de dienstverlener die volledig instaat voor de kosten daaraan verbonden. Daarbij worden, limitatief, onder de lasten die betrekking hebben op het onderhoud en de uitbating van de gemene delen in het assistentiewoning-gebouw verstaan, het huisvuilbeheer (de Gebruiker dient evenwel zelf te sorteren in de daartoe voorziene ruimte(s)).

Onder de diensten die door de dienstverlener binnen het bereik van de bewoners worden gebracht, worden die diensten verstaan die niet behoren tot de lasten die betrekking hebben op het onderhoud en de uitbating van de gemene delen van het assistentiewoning-gebouw.

Deze diensten worden opgedeeld in forfaitaire diensten en facultatieve diensten.

Tot de **forfaitaire diensten** worden gerekend:

- 24u/24u permanentie door de woonassistent;
- Aanwezigheid van de woonassistent op vooraf vastgestelde tijdstippen;
- Deelname aan (animatie)activiteiten (exclusief de kosten van vervoer);
- Aanwezigheid van alarm- & communicatiesysteem;
- Huisvuilbeheer (de Gebruiker dient evenwel zelf te sorteren in de daartoe voorziene ruimte(s));
- Organisatie crisis- en/of overbruggingszorg (exclusief de reële kosten ervan);
- Hulp bij administratie door de woonassistent;
- Organisatie Sociale en psychische begeleiding (exclusief de reële kosten ervan);
- Lidmaatschap gebruikersraad;
- Organisatie van het nodige toezicht om de bewoner een rustige en veilige bewoning te waarborgen, ook bij afwezigheid van de bewoner (vakantie, ziekenhuis, ...)
- Cameratoezicht;
- Organisatie van het bestellen van de medicatie (exclusief de reële kosten ervan);
- Organisatie van afspraken bij andere dienstverleners zoals o.a. kapper, pedicure, ... (exclusief de reële kosten ervan);
- Organisatie van consultaties medische en paramedische zorgverleners (exclusief de reële kosten ervan);
- Inrichting gemeenschappelijke ruimte(n);
- Verzekering inboedel behorend tot de gebruiker met een maximum van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Tot de **facultatieve diensten** worden gerekend:

- Onderhoud en inrichting privatieve delen;
- Kleine herstellingen in privatieve delen (bijvoorbeeld lamp vervangen);
- (Hulp bij) boodschappen;
- Maaltijden;
- Nutsvoorzieningen (via individuele meters);
- Telefoon, internet, televisie (flatscreen kan eventueel gehuurd worden via de Dienstverlener);
- Taksen en belastingen;
- Deelname (animatie)activiteiten buiten Woonzorgcentrum Familiehof;
- Wasserij;
- Vervoer;
- Kosten voor medische en/of paramedische zorgen, kapper, pedicure, ...;
- Kosten van apotheek, voedingssupplementen, medische hulpmiddelen, ...;
- Parkeerplaats;
- Bijkomende sleutel(s);
- Bewoning tweede persoon (1/3^{de} van de prijs voor de eerste gebruiker);
- Waarborg;
- Niet-dringende alarmoproepen waarvoor interventie werd uitgevoerd;

Artikel 27: Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal :

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

Om de lopende uitgaven van het eigendom te bekostigen moet elke eigenaar van een privatieve kavel, op eerste verzoek van de syndicus, een provisie storten als bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven en dit zolang de algemene vergadering van mede-eigenaars over deze provisie niets heeft beslist.

Het vereffenen van alle onkosten en uitgaven zal om de drie maanden geschieden.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in.

Reservekapitaal :

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking, enzovoort.

De algemene vergadering beslist over het al dan niet aanleggen van een reservekapitaal. Zij stelt tevens bedrag van deze reserve-inbrengen vast. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Het reservekapitaal kan slechts vrijgemaakt worden na beslissing door de algemene vergadering met de twee handtekeningen van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 28: verdeling van de lasten :

A.Lasten van het gebouw

1) Algemene verdeelsleutel :

Alle lasten worden in principe gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvoor die uitgaven werden gedaan, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

Wat de verdeling van de lasten betreft, verwijzen comparanten naar het omstandig verslag opgemaakt door notaris Dick Van Laere op basis van het verslag van de oppervlakten opgemaakt door voormeld architectenbureau, dat in het archief van de notaris bewaard zal worden:

Besluit

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden, gezien de aard van het gebouw, berekend op basis van de eigenlijke netto-grond-vloer-oppervlakte van elke privatieve kavel, rekeninghoudend met 1/4de van de oppervlakte van de terrassen .

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van elke kavel rekening houdend met de specifieke gebruiken door bepaalde mede-eigenaars van bepaalde gemeenschappelijke delen.

2) Bijzondere verdeelsleutels :

De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing van de gemeenschappelijke delen uitsluitend dienend voor bepaalde privatieve kavels zijn uitsluitend ten laste van die privatieve kavels ieder in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen en zoals bepaald in het omstandig verslag.

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

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij voor aan de commissaris van de rekeningen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De syndicus zal de beheersrekeningen tenminste vijftien dagen voor de jaarvergadering ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

4) Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich – in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet – te richten tot de rechter, met het verzoek :

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.
- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

B. Diensten

Alle gebruikers zijn verplicht deel te nemen in de kosten van de forfaitaire diensten, ongeacht of zij al dan niet persoonlijk gebruik maken van deze diensten. Bij

overlijden van de gebruiker, vallen deze kosten ten laste van zijn erfgenamen en/of rechtsopvolgers.

De forfaitaire diensten worden één maal per maand door de dienstverlener aangerekend aan de gebruikers en dienen bij domiciliëring vereffend te worden.

De facultatieve diensten worden één maal per maand berekend volgens de effectief genoten prestaties.

Artikel 29: Bijdrage in deze lasten :

1. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de privatieve kavel en zoals bepaald in het omstandig verslag.

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

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

4. Indien een mede-eigenaar weigert om de provisie, de aanvullende provisie of de uiteindelijke afrekening in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars, dertig dagen nadat hij de betrokken mede-eigenaar bij aangetekende brief in gebreke heeft gesteld.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

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

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

Artikel 30: Bijdrage tot de lasten eigen aan de exploitatie

De dienstverlener is gerechtigd een bijdrage te vorderen van de bewoner voor de door hem gedragen 'lasten die betrekking hebben op het onderhoud en de uitbating van de gemene delen van het complex van assistentiewoningen' in verhouding tot de aandelen van de bewoonde assistentiewoning in de gemeenschappelijke delen. Deze bijdrage wordt verhoogd met de dagvergoeding voor de door de dienstverlener in de verblijfsovereenkomst voorziene basisdiensten welke vergoeding gelijk dient te zijn voor elke bewoner.

De aldus door de dienstverlener van de bewoner te vorderen totale bijdrage voor lasten eigen aan de exploitatie is beperkt tot de in de verblijfsovereenkomst voor de door de dienstverlener te leveren basisdiensten weerhouden dagprijs eventueel vermeerderd met de vergoeding voor gebeurlijke optionele diensten.

Bij wanbetaling door een bewoner is de eigenaar gehouden het aan de dienstverlener verschuldigde aandeel van de 'lasten eigen aan de exploitatie van het gebouw en de gemene delen van het assistentiewoning-gebouw' te voldoen.

Artikel 31: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik :

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

Artikel 32: Overdracht van een kavel.

a) Kostenregeling :

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus een staat van volgende kosten te vragen van:

1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
2. de oproepen tot kapitaalbijbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
3. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
4. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de overdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
5. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed.
6. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan de over te dragen kavel.

Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien respectievelijk dertig dagen (conform artikel 577-11 B.W.) na het verzoek, wordt dit eveneens aan de partijen meegedeeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage

in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de onder punt 1 tot 4 vermelde schulden.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar de **gewone lasten** vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 33: Ontvangsten :

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

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

De vergoedingen hoofdens blokpólissen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, en zoals verder bepaald onder artikel 35.

Artikel 34: Verzekeringspólissen :

1. Brandverzekering :

1.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruck, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen van het eigendom, doch met uitsluiting van de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst voor alle mede-eigenaars gezamenlijk verzekerd.

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

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

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

1.3. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

2. Aansprakelijkheidsverzekering :

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-

eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekerings-overeenkomst gedekt.

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

3. Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies:

3.1. De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer. De mede-eigenaars zijn gehouden tot betaling van hun aandeel in de premies van de verzekeringen vanaf de voorlopige oplevering. Indien de bouwheer premies betaald heeft die (gedeeltelijk) betrekking hebben op de periode na de voorlopige oplevering zal de mede-eigenaar het aandeel van de premie betreffende deze periode terugbetalen aan de bouwheer. Door ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen namens hem af te sluiten.

3.2. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus die de besluiten van algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent uitvoert.

De syndicus betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekering. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

3.4. De mede-eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering in aanhangsel op de algemene polis af te sluiten, op voorwaarde de lasten en premies ervan zelf te betalen.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

3.5. Ingeval door sommige mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze nochtans mogen verzekeren op de gemeenschappelijke algemene polis, op last van de aanvullende premie te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

3.6. Kortingen die op premies worden toegestaan door de verzekeringsmaatschappijen voor onverkochte kavels, komen uitsluitend toe aan de

bouwheer.

Artikel 35: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen:

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

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

b.1.) Ingeval van gedeeltelijke beschadiging of vernietiging, zal de syndicus, indien hij daartoe wordt gemachtigd door de algemene vergadering, te beslissen bij vier/vijfden meerderheid, de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. De vernieling van het eigendom zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, in het geval dat de waarde van het eigendom na de vernieling minstens één/vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden zonder rekening te houden met de grond).

Indien de vergoeding ontoereikend is voor de herstelling zal het tekort door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

b.2.) Ingeval van volledige vernietiging, moet de vergoeding, indien de algemene vergadering daartoe beslist met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, aangewend worden voor de volledige heropbouw van het eigendom. De vernietiging van het eigendom wordt beschouwd als zijnde volledig, ingeval dat de waarde van het eigendom na de vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond).

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de werken van wederopbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars, in verhouding met ieders aandeel in de gemene delen. Het zal eisbaar worden binnen de drie maand na de vergadering die het vereiste supplement zal vastgelegd hebben, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het eigendom af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank, bij eenvoudig bevelschrift op verzoek van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden als de twee deskundigen.

De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: een/derde contant en het saldo jaarlijks bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die

betaalbaar zijn terzelfdertijd als ieder fractie van het kapitaal. Indien het eigendom niet wederopgebouwd wordt, zal de vereniging van mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemene delen, na aftrek van eventuele schulden.

Afdeling 5: De Algemene Vergadering :

Artikel 36: Begrip :

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

Artikel 37: Gewone en bijzondere algemene vergadering :

1. De **gewone algemene vergadering** van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen.

Deze vergadering zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste maart en tussen of op de vijftiende maart van elk jaar.

2. Te allen tijde kan een **bijzondere algemene vergadering** worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die niet een wijziging van de statuten inhoudt, en een **buitengewone algemene vergadering** over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

Artikel 38: Plaats van de vergadering :

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

Artikel 39: Samenstelling van de algemene vergadering :

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

2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht namens hen alleen zal uitoefenen.

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

Artikel 40: Bijeenroeping algemene vergaderingen:

1. De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer of haar gemachtigde.

2. De syndicus dient een algemene vergadering te houden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de

gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Indien de algemene vergadering heeft besloten tot het inrichten van een raad van mede-eigendom, dan heeft ook dit orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, in de uitzonderlijke omstandigheden het recht de algemene vergadering bijeen te roepen.

3. Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand voor de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

5. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels over waar en hoe de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

6. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan elke persoon die het eigendom bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft. De syndicus herinnert hen eraan dat zij schriftelijk vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten mogen formuleren, welke schriftelijke vragen de syndicus moeten bereiken uiterlijk drie werkdagen voor de algemene vergadering.

Deze vragen en opmerkingen worden aan de algemene vergadering ter informatie meegedeeld.

Artikel 41: Bevoegdheid :

De algemene vergadering is bevoegd te beraadslagen en te beslissen over alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars. De algemene vergadering heeft een residuaire bevoegdheid: zij is bevoegd voor alle aangelegenheden die door de wet of door de statuten niet aan een ander orgaan van de rechtspersoon werden voorbehouden.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen aan de hand van de door

de syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, die betrekking hebben op:

1. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.
2. De inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars.
3. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.
4. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. de wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.
6. de herstelling of heropbouw van het eigendom na beschadiging ervan.

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

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom of aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door onderhavige statuten bepaald.

Artikel 42: Bureau van de vergadering :

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om de voorzitter en twee bijzitters waarvan één secretaris en één stemopnemer, te benoemen.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau. Deze moeten lid zijn van de algemene vergadering.

2. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter.

De algemene vergadering wordt verzocht een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter te benoemen. Zij worden benoemd voor een termijn van drie jaar en zijn herverkiesbaar. De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter moeten een mede-eigenaar zijn. Een tewerkgestelde van de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS of de syndicus kunnen nooit benoemd worden tot voorzitter of ondervoorzitter.

De plaatsvervangend voorzitter zal optreden indien de voorzitter gehinderd is of niet in de mogelijkheid is de vergadering voor te zitten.

3. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien na 2 stemronden niet tot een aanduiding kan worden overgegaan, wordt de plaatsvervangend voorzitter van rechtswege benoemd: de persoonlijk aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex, na de voorzitter, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

4. De secretaris en stemopnemer worden benoemd voor een termijn van een jaar en zijn herkiesbaar.

5. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de secretaris en stemopnemer kan overgaan, worden deze door de voorzitter aangeduid.

Het ambt van secretaris zal bij voorkeur door de syndicus waargenomen worden.

6. De voorzitter en de twee bijzitters hebben tot opdracht de beheersrekeningen na te zien op zicht van de rechtvaardigende stukken en voor de vergadering verslag uit te brengen.

Artikel 43: Aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering:

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer bij het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het eigendom bezitten.

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

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

3. Ingeval de beslissing op de agenda unanimité van stemmen vereist om te worden aangenomen, moet de algemene vergadering echter voltallig zijn om deze beslissing te kunnen nemen, zoals hierna vermeld.

Artikel 44: Vereiste meerderheden :

1. De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen, behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door de wettelijke bepalingen.

2. Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van alle mede-eigenaars. Bijgevolg kan in dat geval enkel een beslissing worden genomen indien alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Wanneer in de gevallen hiervoor vermeld, gewone meerderheid of gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

3. De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van drie/vierden** van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over :

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

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

c) de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot

taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op het beheer.

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

e) de opmaak van of de wijziging van een reglement van inwendige orde.

f) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8§4,4° vermelde daden (bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

g) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

4. De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van vier/vijfden** van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:

a) iedere andere wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik;

c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging.

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

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed.

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 45: Stemrecht op de algemene vergadering:

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

2. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus of tewerkgestelden of lasthebbers van de vereniging van mede-eigenaars. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

mede-eigendom.

3. Indien een mede-eigenaar zich op de algemene vergadering wil laten bijstaan door een raadsman, zal dit enkel toegelaten zijn mits hij de syndicus, ten laatste daags voor de algemene vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

4. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

5. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

In voorkomend geval zal, bij gelijkheid aan stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

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

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

Artikel 46: Agenda :

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

Artikel 47: Aanwezigheidslijst :

Er wordt een aanwezigheidslijst van de algemene vergadering opgesteld. Deze aanwezigheidslijst wordt bij aanvang van de vergadering door de mede-eigenaars of hun lasthebbers ondertekend. Op deze lijst wordt tevens vermeld met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 48: Verdaging van de vergadering :

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek

van één of meer leden die meer dan één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 49: Notulen van de algemene vergadering:

1. De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De notulen worden op het einde van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10§3.

2. De syndicus deelt binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering de beslissingen mee aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet en andere syndici.

Het register van de notulen wordt bewaard op de zetel van de vereniging en kan door elke belanghebbende, zonder kosten worden geraadpleegd.

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

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

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

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

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

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

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

6. De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen en het reglement van inwendige orde te raadplegen,

- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen plaats, van de gewenste passages kopie te maken.

7. De syndicus dient aan iedere belanghebbende die daarom schriftelijk verzoekt, een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

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

Afdeling 6: De syndicus :

Artikel 50: Algemene opdracht :

Het dagelijks beheer van het eigendom en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 51: Benoeming :

1. De eerste syndicus zal aangesteld worden bij de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

2. De syndici worden benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.

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

Hij is herbenoembaar.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

5. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot syndicus, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

6. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de Voorzitter en de syndicus en dient bewaard te worden op de zetel van de vereniging.

Artikel 52: Bekendmaking :

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien

het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma alsmede haar maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het ieder belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd met de duur van zijn mandaat en met zijn bevoegdheden.

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

Artikel 53: Bevoegdheden van de syndicus :

De syndicus heeft tot opdracht :

1. De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen en de gevraagde punten te plaatsen op de agenda van de algemene vergadering, rekeninghoudend met de datum waarop de syndicus het verzoek heeft ontvangen.
2. De aanwezigheidslijst van de algemene vergadering op te maken en de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en dit te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toestaan en uittreksels dienaangaande;
3. De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
4. De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.
5. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. (Hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren.).
6. Te waken over de rust en de orde in het eigendom, en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven.
7. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. De syndicus voert daartoe een boekhouding die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de Vereniging van Mede-eigenaars vast te stellen en balansen op te maken, die het mogelijk maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen en jaarlijks een balans voor te leggen ter goedkeuring aan de algemene vergadering. Hij bewaart hiervoor alle bewijskrachtige stukken. Voor zover als mogelijk dient dit vermogen geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging worden geplaatst. Onder de vereiste omstandigheden plaatst hij zijn handtekening voor de vrijgave van het werkkapitaal of reservekapitaal. Hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen de nodige provisies en voorschotten te storten.

8. De periodieke afrekening aan elke mede-eigenaar voor te leggen.
9. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
10. Contracten af te sluiten namens de vereniging van mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel.
11. Aan de notaris, binnen de door de wet opgelegde termijn, na zijn verzoek, de informatie meedelen zoals opgelegd in artikel 577-11§1 en §2 Burgerlijk Wetboek.
12. Aan elke persoon die het eigendom bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld; dit door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het complex.
13. De syndicus legt het reglement van inwendige orde na opstelling ervan neer op de zetel van de vereniging. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De Syndicus heeft de taak te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toestaan en uittreksels dienaangaande;
14. De syndicus geeft bij aangetekende brief kennis van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dit recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. (Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan diegenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren).
15. De syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.
16. De vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.
17. Personeel aan te werven en contracten af te sluiten namens de vereniging der mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, zo onder meer het afsluiten van verzekeringscontracten zoals bepaald in onderhavig reglement van mede-eigendom, contracten met betrekking tot de levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties.
18. Hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.
19. De vergoedingen die krachtens de blokpolsen worden uitgekeerd, te ontvangen en op rekening van de vereniging van mede-eigenaars te plaatsen, in

afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.

20. De syndicus staat in voor de bewaring van het deel van het Post Interventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het complex. Dit op de zetel van de vereniging, waar dit vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen aangesteld tot het uitvoeren van de werken.

21. Het verlenen van alle medewerking aan de Raad van mede-eigendom en/of de commissaris ingericht en benoemd door de Algemene Vergadering met het oog op bijstand en toezicht op zijn beheer.

22. Ten behoeve van de in artikel 577-7§1,1°,d), de bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

23. Aan de algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

24. Aan de algemene vergadering vooraf om toestemming verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad, idem voor de overeenkomsten tussen de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek gemachtigd te zijn bij beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS aangaan met een onderneming die direct of indirect aandeel bezit in zijn kapitaal.

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

26. Binnen een termijn van dertig dagen na beëindiging van zijn mandaat, dient de syndicus het volledige dossier van het beheer van het complex aan zijn opvolger, of bij diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen. Dit met inbegrip van de boekhouding en activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

27. In het algemeen het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouwencomplex en van de vereniging van mede-eigenaars en alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Artikel 54: Bevoegdheid: algemeen :

Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals

beschreven in vorig artikel.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars, en handelt in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 55: Aansprakelijkheid :

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Wanneer de algemene vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot syndicus – aldus een professionele syndicus - dient deze zich te houden aan:

- De bepalingen van de Wet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitvoering van de dienstverlenende intellectuele beroepen,
- Het KB van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel van en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar,
- Het KB van 26 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars,
- De reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Artikel 56: Vergoeding :

De vergoeding van de syndicus wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

De telefoon-, papier- en verzendingskosten mogen eveneens door de syndicus in rekening worden gebracht.

Deze vergoeding en kosten zijn ten laste van de vereniging.

Artikel 57: Persoonlijk - tegenstrijdig belang :

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de raad van mede-eigendom indien deze werd opgericht en zo niet, de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen.

Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het betrokken contract of overeenkomst zal bij belangenvermenging door de voorzitter van de algemene vergadering ondertekend worden en niet door de syndicus.

Artikel 58: ontslag – einde mandaat:

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

2. Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt een nieuwe syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

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

Afdeling 7: De raad van mede-eigendom :

Artikel 59: Bevoegdheden :

De algemene vergadering dient naast de syndicus, een raad van mede-eigendom in te richten, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemeen vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

De algemene vergadering benoemt de leden van deze raad van mede-eigendom met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Enkel de mede-eigenaars van deze residentie, doch niet de syndicus ervan, kunnen deel uitmaken van deze raad van mede-eigendom.

De bevoegdheden en de werkwijze van deze raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

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

Deze raad van mede-eigendom roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

De raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

Afdeling 8: Commissaris van de rekeningen :

Artikel 60: Benoeming – bevoegdheden - mandaat :

1. De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. De commissaris kan al dan niet een mede-eigenaar zijn en wordt benoemd voor een periode van maximum drie jaar.

2. De taak van de commissaris bestaat erin de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

3. Er zal slechts één commissaris benoemd worden. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot commissaris, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

4. Het mandaat van de commissaris zal slechts vroegtijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen, de commissaris zelf zal ten allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

5. Het mandaat zal worden uitgevoerd mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

6. De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

7. De benoemde commissaris mag zich in zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

8. De commissaris mag:

- ten allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van mede-eigenaars,
- van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij nuttig acht,
- van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.
- de algemene vergadering bijeenroepen ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

9. De commissaris:

- mag elke Algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen,
- zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag overmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering, die hem al dan niet kwijting zal verlenen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 61: boekjaar :

Het boekjaar van de vennootschap gaat in op één januari en eindigt op éénendertig december van ieder jaar.

Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2015.

HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN ORDE :

Artikel 1: Vaststelling reglement van orde :

De statuten van het eigendom kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is

bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De bouwheer kan een dergelijk reglement van orde opstellen. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 2: Kennisgeving en tegenwerpelijheid :

Indien een reglement van orde wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk syndicus.

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

Het reglement van orde is op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

IX.SLOTBEPALINGEN

IDENTITEITSCONTROLE

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en waarmerkt deze van de partijen aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND

Enkel het vredegerecht van de ligging van het gebouwencomplex zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte en bijlagen kiezen de comparanten woonst in hun voormelde zetel of woonplaats

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en waarmerkt deze van de partijen aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

A. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris elke partij naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

B. De comparanten erkennen dat de notaris hen meegedeeld heeft dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of om zich te laten bijstaan door een raadsman, en desgevallend hun aandacht gevestigd heeft op de tegenstrijdige en onevenwichtige bedingen die hij zou vastgesteld hebben.

C. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen van artikel 12, eerste en derde alinea van de Organieke wet notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

D. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

E. De comparanten erkennen het ontwerp ontvangen te hebben op 13 oktober 2014.

X. INHOUDSTAFEL

I. ONROEREND GOED

II. DERTIGJARIG BEWIJS VAN EIGENDOM

III. BODEMDECREET

IV. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

V. ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bestemming van de huisvader

2. Vroegere akten

3. Nieuw te vestigen erfdienstbaarheden

VI. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

VII. VOORBEHOUD EN VOLMACHTEN

1. Volmacht

2. Volmacht verkoopakten

IIII. STATUTEN

1. ALGEMEEN

2. BIJLAGEN

HOOFDSTUK I – BASISAKTE

Afdeling 1.- Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 1: Aanduiding van het eigendom

Artikel 2: Bijzonder gemeenschappelijke delen in verband met de dienstverlening

Artikel 3: Beschrijving van de privatieve kavels met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen :

Artikel 4: Onderdelen van privatieve kavels.

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5: Omschrijving begrip aandelen.

Artikel 6: Beschrijving van de gemene delen.

Artikel 7: Delen van het gebouwencomplex die dienstig zijn voor een gedeelte van de mede-eigenaars.

Afdeling 3. – Algemene bepalingen

Artikel 8: Tegenstelbaarheid van de statuten :

Artikel 9: Brandvoorzorgsmaatregelen :

Artikel 10: Algemene Opmerking :

HOOFDSTUK 2 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1: Voorafgaandelijke bepalingen

Artikel 1: Bestemming

Artikel 2: Bijzonder doel van de Vereniging van Mede-eigenaars

Artikel 3: Inschakeling dienstverlener

Artikel 4: Dienstverlening

Artikel 5: Aanwijzing dienstverlener

Artikel 6: Gevolgen van het meerzijdig contract

Afdeling 2: Rechtspersoonlijkheid

Artikel 7: Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid - overdracht :

Artikel 8: Ontbinding en vereffening :

Afdeling 3: Rechten en plichten van de mede-eigenaars :

A. Rechten en plichten met betrekking tot de privatieve delen:

Artikel 9: Beginsel :

Artikel 10: Bestemming der kavels :

Artikel 11: Bewoning – terminologie.

Artikel 12: Verhuring.

Artikel 13: Toezicht.

Artikel 14: Uitzicht van privatieve kavels :

Artikel 15: Werken en wijzigingen aan privatieve kavels.

Artikel 16: Splitsing en samenvoeging van kavels :

Artikel 17: Aansprakelijkheid :

B. Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen :

Artikel 18: Principe :

Artikel 19: Toepassing :

Artikel 20: Antennes, ontvangers en dergelijke :

Artikel 21: Veranderingswerken :

Artikel 21 bis: Nutsvoorzieningen.

Artikel 22: Herstellingswerken :

Artikel 23: Onderhouds- en reinigingswerken :

Artikel 24: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars :

Artikel 25: Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars :

Afdeling 4: Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten :

Artikel 26: Opsomming der lasten :

Artikel 27: Werk- en reservekapitaal

Artikel 28: verdeling van de lasten :

Artikel 29: Bijdrage in deze lasten :

Artikel 30: Bijdrage tot de lasten eigen aan de exploitatie

Artikel 31: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik :

Artikel 32: Overdracht van een kavel.

Artikel 33: Ontvangsten :

Artikel 34: Verzekeringsspolissen :

Artikel 35: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen:

Afdeling 5: De Algemene Vergadering :

Artikel 36: Begrip :

Artikel 37: Gewone en bijzondere algemene vergadering :

Artikel 38: Plaats van de vergadering :
Artikel 39: Samenstelling van de algemene vergadering :
Artikel 40: Bijeenroeping algemene vergaderingen:
Artikel 41: Bevoegdheid :
Artikel 42: Bureau van de vergadering :
Artikel 43: Aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering:
Artikel 44: Vereiste meerderheden :
Artikel 45: Stemrecht op de algemene vergadering :
Artikel 46: Agenda :
Artikel 47: Aanwezigheidslijst :
Artikel 48: Verdaging van de vergadering :
Artikel 49: Notulen van de algemene vergadering:

Afdeling 6: De syndicus :

Artikel 50: Algemene opdracht :
Artikel 51: Benoeming :
Artikel 52: Bekendmaking :
Artikel 53: Bevoegdheden van de syndicus :
Artikel 54: Bevoegdheid: algemeen :
Artikel 55: Aansprakelijkheid :
Artikel 56: Vergoeding :
Artikel 57: Persoonlijk - tegenstrijdig belang :
Artikel 58: ontslag – einde mandaat:

Afdeling 7: De raad van mede-eigendom :

Artikel 59: Bevoegdheden :

Afdeling 8: Commissaris van de rekeningen :

Artikel 60: Benoeming – bevoegdheden - mandaat :
Artikel 61: boekjaar :

HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN ORDE :

Artikel 1: Vaststelling reglement van orde :
Artikel 2: Kennisgeving en tegenwerpelijheid :

IX.SLOTBEPALINGEN

IDENTITEITSCONTROLE

RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Recht op geschriften.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

X. INHOUDSTAFEL

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekenen de comparanten, samen met mij, notaris, deze akte samen met alle bijlagen.